

DEPARTEMENT DU GARD  
COMMUNE DE FONTS OUTRE GARDON (30)

Section B – Parcelle 125partie

« QUARTIER DU VENTOUX »

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

---

**PA 10a – REGLEMENT**

---

**Maîtrise d'Ouvrage**

Commune de FONTS-OUTRE-GARDON  
Place Alphonse Daudet  
30730 FONTS



# SOMMAIRE

REGLEMENT .....	3
I – DISPOSITIONS GENERALES.....	3
PREAMBULE .....	3
PROCEDURE DE SUIVI ET DE COORDINATION AVEC L'ARCHITECTE EN CHARGE DU PROJET - DEPOT DE PERMIS DE CONSTRUIRE .....	3
I.1 – Champ d'application.....	4
I.2 – Portée du règlement.....	4
I.3 – Morcellement .....	4
II – OCCUPATION DES SOLS .....	4
ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol admises.....	4
ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	4
ARTICLE 3 : Accès et voiries .....	4
ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux.....	5
ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains .....	6
ARTICLE 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....	6
ARTICLE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives .....	6
ARTICLE 8 : Implantation des constructions sur une même propriété .....	7
ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions / Emprise imperméabilisables .....	7
ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions.....	7
ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions .....	9
ARTICLE 12 : Stationnement .....	9
ARTICLE 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés.....	9
ARTICLE 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	9
ARTICLE 15 : Superficie de plancher .....	10
III – DISPOSITIONS DIVERSES .....	10
III.1 – Permis de construire.....	10
III.2 – Révision.....	10
III.3 – Servitudes diverses .....	11

## REGLEMENT

### 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 de l'opération.

Le permis de construire devra faire apparaître le traitement des clôtures.

L'acquéreur du lot devra respecter le présent règlement afin que la composition de l'opération 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 l'opération.

Le présent règlement a pour objet de compléter les dispositions applicables à la zone UD du Plan Local d'Urbanisme de la commune de FONTS OUTRE GARDON afin de définir une qualité urbanistique, architecturale et paysagère spécifique à l'opération.

La zone UD correspond à une d'une zone d'urbanisation aérée d'habitat et de services ou les constructions sont édifiées en ordre discontinu sous forme pavillonnaire.

#### **PROCEDURE DE SUIVI ET DE COORDINATION AVEC L'ARCHITECTE EN CHARGE DU PROJET - DEPOT DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

L'architecte coordinateur désigné par l'aménageur est chargé de coordonner les projets architecturaux et paysagers de l'ensemble de l'opération afin d'assurer une vision globale, esthétique et d'insertion de l'opération dans le quartier situé à proximité du centre village.

Il émettra un avis sur l'aspect architectural de chaque dossier de demande de permis de construire. Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales et paysagères décrites dans le règlement de l'opération mais aussi dans le cahier des prescriptions architecturales de l'opération.

Il n'engage ni la responsabilité de l'architecte en chef sur le projet architectural, ni la recevabilité du dossier auprès des services instructeurs.

Il peut émettre un avis défavorable et imposer des modifications au projet pour obtenir la cohérence avec les prescriptions en vigueur au moment de la demande.

Les acquéreurs, constructeurs et tout délégataire s'engagent expressément à respecter les orientations et prescriptions, et à prendre en compte les demandes, propositions et suggestions que pourra, dans le cadre de sa mission de coordination, exprimer l'architecte coordinateur.

**L'avis favorable est une pièce obligatoire qui devra être jointe au dossier de demande de permis de construire initial.**

Le dossier de demande de permis de construire doit être soumis à l'architecte coordinateur et l'aménageur pour avis (et modifications éventuelles) avant d'être envoyé aux services administratifs compétents pour instruction. Il doit contenir toutes les pièces demandées par l'administration ainsi que le VISA émis par l'architecte coordinateur du projet.

## I.1 – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'intérieur d'une opération située sur la commune de FONTS OUTRE GARDON (30) (département du GARD).

L'opération portera le nom : « **QUARTIER DU VENTOUX** ».

## 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 de l'opération.

Il est indissociable du plan de composition de l'opération (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 de l'opération.

## I.3 – Morcellement

L'opération est composée de :

- 14 lots de terrains à bâtir destinés à de la maison individuelle.
- 1 Macro-lot destiné à recevoir 4 logements Locatifs Sociaux (LLS)
- 1 espace commun : lot A supportant les équipements communs de l'opération.

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

<b>Règles particulières</b>	Les espaces privatifs de l'opération sont destinés à recevoir des habitations individuelles qui pourront être utilisées à usage mixte : habitation, professionnel. Seuls pourront être autorisés les locaux professionnels non générateur de bruit ou nuisances (Exemples : bureaux, professions libérales). Sont également autorisés : les piscines et leurs annexes, les clôtures.
-----------------------------	--

### ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

### ARTICLE 3 : Accès et voiries

<b>Règles particulières</b>	Les lots seront desservis conformément au plan de composition, pièce PA4. Il reporte les emprises des accès non clos sur voirie. Des adaptations mineures pourront découler des travaux réellement réalisés (linéaire réel des bordures notamment). Ces accès ont vocation à servir d'emplacement de stationnement, type
-----------------------------	--

	<p>« parkings privatifs non clos » (PPNC par la suite) ouverts sur rue avec l'implantation du portail en retrait de 5m de l'alignement.</p> <p>Tous les lots auront un accès direct sur les voies internes de l'opération.</p> <p>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, etc.).</p>
--	---

## ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

<b>Règles particulières</b>	<p><b>Divers</b></p> <p>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 à tous les autres documents portés à connaissance des acquéreurs de lots. Tous les raccordements seront effectués par la mise en place de réseaux souterrains.</p> <p><b>Réseau d'adduction d'eau potable :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.</li><li>- Toutes dispositions techniques devront être prises pour assurer la détection des fuites à l'intérieur de la propriété privée.</li></ul> <p><b>Réseau d'eaux usées :</b></p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- Les eaux claires de piscines ou cuves ne doivent pas se déverser sur la voie publique dans l'opération.</li></ul> <p>L'aménageur mettra en place des canalisations permettant le raccordement de stations de relevage des eaux usées individuelles.</p> <p><b>Réseau d'eaux pluviales :</b></p> <p>Les eaux de ruissellement dû à l'imperméabilisation des lots devront être dirigées vers le bassin de rétention de l'opération ou vers la voie de l'opération.</p> <p>Il en sera de même concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs</p> <p>En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.</p> <p>Les acquéreurs de lot devront respecter la transparence hydraulique.</p> <p>En complément, il est rappelé que les acquéreurs de lot peuvent stockées les eaux de ruissellement sur leur parcelle avant rejet (citerne de stockage des EP ou bâches pour utiliser ces eaux comme arrosage).</p> <p><b>Electricité, téléphone, télédistribution et fibre optique :</b></p> <p>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"><li>- Les branchements aux différents réseaux doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.</li><li>- Chaque lot devra être raccordé au branchement électrique, au branchement télécommunications réalisés par le lotisseur ou les services concessionnaires (cas de branchements particuliers).</li></ul>
-----------------------------	--

## ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

<b>Règles particulières</b>	<p>La division parcellaire est établie suivant le plan de composition (pièce PA4 annexée à la présente demande de Permis d'Aménager), suivant l'article I.3 ci-dessus. Des adaptations mineures pourront être effectuées à l'issue du bornage définitif de chaque lot par le Géomètre-Expert de l'opération.</p> <p>La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus, n'apporte aucune conséquence vis-à-vis de la division parcellaire et du présent règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes.</p> <p>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 Permis d'Aménager. La superficie de plancher sera alors la somme de la superficie de plancher de chaque lot. Les zones constructibles définies sur chaque lot subsistent mais les zones liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent pour permettre la réunion des deux zones constructibles initiales.</p>
-----------------------------	--

## ARTICLE 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

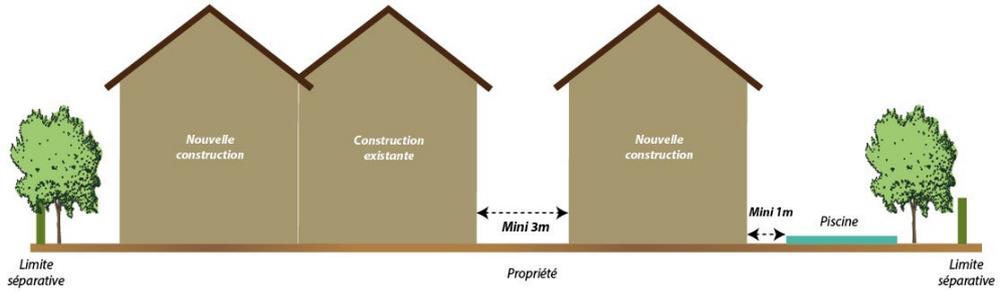
<b>Règles particulières</b>	<p>Le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions (pièce PA4 annexée à la présente demande de Permis d'Aménager). De manière générale, les constructions devront s'implanter le plus au Nord du terrain, préservant ainsi un jardin au SUD.</p> <p><b><u>Périmètre opération :</u></b> Les constructions (exceptées les piscines) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise publique des voies. Les piscines pourront être implantées à une distance minimale de 1 mètre.</p> <p><b><u>Voies internes :</u></b> En application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, l'implantation sera libre à l'intérieur de l'opération, sous réserve des zones reportées sur le plan de composition.</p> <p>Concernant les portails, ils seront obligatoirement implantés en recul minimal de 5m00 par rapport à l'alignement sur Rue.</p> <p>Il en est de même pour les garages.</p> <p>Les piscines pourront être implantées à une distance minimale de 1 mètre.</p>
-----------------------------	--

## ARTICLE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

<b>Règles particulières</b>	<p>Le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions (pièce PA4 annexée à la présente demande de Permis d'Aménager). De manière générale, les constructions devront s'implanter le plus au Nord du terrain, préservant ainsi un jardin au SUD.</p> <p><b><u>Périmètre de l'opération :</u></b> A moins que les constructions (excepté les piscines) jouxtent une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (<math>L \geq 1/2h \geq 3m</math>).</p> <p><b><u>Cas particulier :</u></b> Les piscines doivent être implantées en recul minimum de 1m00 par rapport aux limites séparatives.</p> <p><b><u>Limites internes :</u></b> Implantation libre sous réserve du respect du plan de composition, pièce PA4 (article R151.21 du code de l'urbanisme).</p> <p><b><u>Cas particulier :</u></b></p>
-----------------------------	--

	<p>Les piscines doivent être implantées en recul minimum de 1m00 par rapport aux limites séparatives.</p> <p><b>NOTA :</b> Il est rappelé que les différents affouillements et/ou ouvrages de fondations réalisés pour quelque construction (clôture, garage, annexe, piscine, habitation, etc...) sur un lot ne devront en aucun cas empiéter sur un lot et/ou espaces commun contiguë, sauf accords préalable du riverain. Le coffrage d'une semelle de fondation et son déport sont requis en cas d'implantation en limite de propriété et ce pour éviter tout conflit de voisinage ultérieur.</p>
--	---

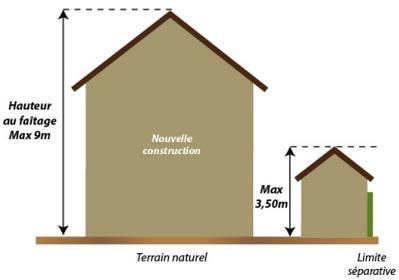
## ARTICLE 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

<b>Règles particulières</b>	<p>Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance minimale entre ces constructions doit être de 3 mètres excepté pour les piscines qui pourront être implantées à une distance minimale de 1 mètre.</p> 
-----------------------------	---

## ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions / Emprise imperméabilisables

<b>Règles particulières</b>	<p><b>Emprise au sol des constructions :</b> L'emprise au sol maximale de l'opération sera de 2530m<sup>2</sup> pour 2594m<sup>2</sup> autorisés (application du Coefficient d'emprise au sol de 0.4 sur l'ensemble de l'opération : 6485 x 0.40). En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, elle est répartie conformément au tableau de l'article 15.</p> <p><b>Définition et mesure de l'emprise imperméabilisable des constructions :</b> L'emprise imperméabilisée est limitée conformément à l'article 15 du présent règlement. Cette emprise est définie comme toute superficie aménagée ne permettant pas l'infiltration des eaux de ruissellement.</p>
-----------------------------	--

## ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

<b>Règles particulières</b>	<p><b>Périmètre de l'opération :</b> La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage excepté pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs où la hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage. Pour les constructions implantées en limites séparatives, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres au faîtage.</p>  <p><b>Limites internes :</b> La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage en limite interne des lots en application de l'article R151.21 du code de l'urbanisme.</p>
-----------------------------	---



## ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions

<b>Règles particulières</b>	<b><u>Concernant les toitures, les couleurs, les matériaux et les clôtures:</u></b> <b><u>Un cahier des prescriptions architecturales définira le parti architectural à mettre en œuvre sur l'opération. Il sera établi par l'architecte coordinateur du projet et imposé aux futurs acquéreurs de lot.</u></b>
-----------------------------	--

## ARTICLE 12 : Stationnement

<b>Règles particulières</b>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.</p> <p>Le lotisseur réalisera pour chaque lot une place privative non close ouverte qui constituera l'entrée unique des véhicules sur la parcelle.</p> <p>Si un portail est prévu, il devra être mis en place par l'acquéreur du lot en fond de cet aménagement.</p> <p>Ces emplacements de stationnement privatif défini sur le plan de composition par le lotisseur devront rester non clos et permettront de ne pas encombrer la voie.</p> <p>Il sera également aménagé par le lotisseur des places de stationnement «visiteurs» conformément au plan de voirie.</p> <p>Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1 m2 par logement et /ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert.</p>
-----------------------------	--

## ARTICLE 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés

<b>Règles particulières</b>	<p>La part minimale de surfaces non imperméabilisées et des espaces verts plantés est fixé à au moins 40% de la superficie du terrain d'assiette soit 2594m<sup>2</sup>. Elle est fixée à 2610 m<sup>2</sup> et est répartie en application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme conformément au tableau de l'article 15.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>La végétation sera choisie en cohérence avec le caractère du site. Le choix des végétaux doit être esthétique, mais surtout phytotechnique : besoins en eau réduits, résistance au fort ensoleillement, au gel et au vent.</p> <p>Les végétaux doivent résister aux maladies et être d'un entretien réduit.</p> <p>Le développement des arbres et plantes est à prévoir en cohérence avec l'espace qui leur est imparti.</p> <p>Tout espace non construit ou non aménagé devra être soit traité en espace vert, soit laissé en l'état naturel, minéral et végétal, à condition d'être entretenu.</p> <p>Les dossiers de permis de construire seront complétés nécessairement par un plan de plantation d'espace vert, élément graphique qui peut figurer soit sur un plan à part, soit sur le plan de masse.</p>
-----------------------------	---

## ARTICLE 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

<b>Règles particulières</b>	Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.
-----------------------------	--

## ARTICLE 15 : Superficie de plancher

<b>Règles particulières</b>	La constructibilité maximale de l'opération sera de 2730m <sup>2</sup> . Elle est répartie conformément au tableau ci-après.					
	Numéro de lot	Superficie indicative	Superficie de plancher	Superficie imperméabilisée	Emprise au sol	Superficie d'espaces libres
	<b>1 (LLS)</b>	881	480	540	460	341
	<b>2</b>	250	150	180	140	70
	<b>3</b>	251	150	180	140	71
	<b>4</b>	250	150	180	140	70
	<b>5</b>	250	150	180	140	70
	<b>6</b>	250	150	180	140	70
	<b>7</b>	300	180	180	160	120
	<b>8</b>	180	150	146	140	34
	<b>9</b>	301	180	180	160	121
	<b>10</b>	300	180	180	160	120
	<b>11</b>	265	150	180	140	85
	<b>12</b>	307	180	180	160	127
	<b>13</b>	327	180	180	160	147
	<b>14</b>	163	150	146	140	17
	<b>15</b>	272	150	180	150	92
<b>A</b>	1938	0	883	0	1055	
<b>TOTAL</b>	6485	2730	3875	2530	2610	

### 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, du CPAP ( visa obligatoire de l'architecte conseil) et aux règles d'urbanisme.

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 – Révision

Toute demande de révision de l'opération 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 de l'opération et les règles d'urbanisme en vigueur.

### III.3 – 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.

L'aménageur 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.