

REÇU LE

- 6 JUIN 2009

MAIRIE DE FONTANES

PA10

Vu pour être annexé à
l'arrêté du Maire en date du

**Département du GARD
Commune de Fontanes
Lotissement "Les Griolettes"**

04 SEP. 2009



Le Maire
J.P. POUSSIGUES

REGLEMENT



LOTISSEUR - AMÉNAGEUR

TERRES DU SOLEIL

Lotisseur - Aménageur
Route de Nîmes
30980 SAINT DIONISY
Tél : 04 66 59 80 60

Dressé par :

Mr Philippe VACHER
Géomètre Expert D.P.L.G.
Route d'Ales -
VILLEVIEILLE
30250 SOMMIERES
Tél : 04 66 80 05 37

PA03011409N0002

REÇU LE

- 6 JUIN 2009

MAIRIE DE FONTANES

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 Objet du règlement
- Article 2.01 Désignation et division du terrain
- Article 2.02 Champ d'application
- Article 2.03 Adaptations mineures
- Article 2.04 Dépôt des permis de construire

Vu pour être annexé à
l'arrêté du Maire en date du

04 SEP. 2009



Le Maire
J.P. POUSSIGUES

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

- Article 3.01 Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit
- Article 3.02 Mode d'utilisation des terrains
- Article 3.03 Accès et voirie
- Article 3.04 Desserte par réseaux
- Article 3.05 Forme et caractéristiques des lots
- Article 3.06 Implantation des constructions par rapport aux voies
- Article 3.07 Distance par rapport aux limites propriétés voisines
- Article 3.08 Hauteur des constructions
- Article 3.09 Emprise au sol
- Article 3.10 Aspect des constructions
- Article 3.11 Clôtures
- Article 3.12 Végétation - Plantation - Stationnement - Terrassement
- Article 3.13 Possibilités maximum d'occupation du sol -c.o.s
- Article 3.14 Adhésion à l'Association Syndicale des Propriétaires
- Article 3.15 Modifications
- Article 3.16 Rapport entre les co-lotis et le lotisseur

REÇU LE

- 6 JUIN 2009

MAIRIE DE FONTANES

Chapitre I - DISPOSITIONS GENERALES

1 - Objet du règlement

a) le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement "Les Griottes" situé à Fontanes, 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.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Maire en date du

04 SEP. 2009

2.01 - Désignation et division du terrain



[Signature]

Le Maire

J.P. ROUSSEAU

a) le terrain concerné par le lotissement est situé à Fontanes, lieu-dit "Les Griottes". Il est cadastré section E, numéros 245, 246 et 247 (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.

2.02 - 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 Fontanes.

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

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

2.03 - 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.

2.04 - 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.

- 6 JUIN 2009

MAIRIE DE FONTANES

Chapitre II - MODE D'UTILISATION DU SOL

3.01 - Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

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 :

- L'édification ou l'exploitation sur le lotissement de tout établissement à usage autre que l'habitation, susceptible de créer une gêne pour le voisinage ou de nuire à l'aspect général du lotissement, ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

- L'édification de constructions provisoires ou de caractère précaire, poulaillers, clapiers, étables ou porcheries, annexe à l'arrêté du Maire en date de

- L'implantation de maisons mobiles (constructions sans fondations),

- L'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux,

- La création de dépôts d'ordures ménagères ou autres décharges,

- Les établissements soumis à autorisation ou déclaration,

- Les affiches et panneaux publicitaires,

Nonobstant les dispositions des articles précédents, sont autorisés les dépôts de carburants liés aux chaufferies d'immeubles.



04 SEP 2009

 Le Maire
 LE POUSSIGUES

3.02 - Mode d'utilisation des terrains

Les espaces privatifs du lotissement sont destinés à recevoir des habitations individuelles pouvant comporter au maximum un logement par lot qui pourra être utilisé à usage mixte, habitation professionnelle. Seuls pourront être autorisés les locaux professionnels non générateurs de bruit ou nuisances.

Les espaces et les équipements communs (la voie, les réseaux, les espaces libres, etc) non pris en charge par les Services Publics ou par les organismes concessionnaires, seront cédés par le lotisseur à l'Association Syndicale créée conformément à l'article R 315 6 du Code de l'Urbanisme.

3.03 - Accès et voirie

Tous les lots auront un accès direct sur les voies du lotissement ou sur la route de Combas. 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, arbres...).

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.

RECULE

- 6 JUIN 2009

MAIRIE DE FONTANES

3.04 - Desserte par les réseaux

Les réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau potable, d'alimentation électrique, 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.

Chaque propriétaire devra faire son affaire des eaux pluviales de surface ou recueillies par les toitures ou terrasses. Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'assainissement. Il est recommandé de prévoir lors de la construction un dispositif de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage ou la mise en place d'un puit perdu individuel à chaque parcelle pour l'évacuation des eaux pluviales.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Maire en date du

04 SEP. 2009



[Signature]

Le Maire

3.05 - Forme et caractéristiques des lots

Le nombre des lots réservés à la construction est précisé sur le plan de ~~commissio~~ du lotissement.

3.06 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Aucune construction ne devra être édifiée à moins de trois mètres de l'emprise de la voie interne du lotissement et des voies communales.

3.07 - Distance par rapport aux limites de propriétés voisines du lotissement

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (H/2 - min 3m).

La règle ci-dessus ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

Toutefois le mur mitoyen ne devra pas excéder 4.50m de hauteur.

3.08 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra être supérieure à 9.00 mètre au faîtage soit (R+1) au maximum.

- 6 JUIN 2009

MAIRIE DE FONTANES

3.09 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature sera au maximum de 25% de la surface du terrain d'assiette.

3.10 - Aspect des constructions

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Leur architecture doit être compatible avec l'architecture traditionnelle de la région.

Les constructions doivent être édifiées sur un vide sanitaire d'une hauteur au moins égale à 40cm.

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-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités ou à usage agricole.

Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

Vu pour être annexé à

04 SEP. 2009



[Signature]
Le Maire

J.P. POUSSIGUE

Le volume

Les volumes des constructions devront rester simples.

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

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction les matériels utilisés.

La toiture

La pente des toitures ne pourra excéder 30%.

Elles seront exécutées en tuiles canal ou tuiles romanes de la teinte traditionnelle du pays.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment, et que leur surface n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction.

Les revêtements de sols des terrasses seront exécutés en harmonie avec le ton des toitures.

Les façades

Les percements : de façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins de la façade être plus importants que les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée.

Les menuiseries extérieures seront en bois peints de préférence, en harmonie avec la couleur des enduits. Les menuiseries PVC sont déconseillées, notamment les volets et les coffres visibles de volets roulants.

3.11 - Clôtures

a) En bordure de la voie

Les clôtures devront être constituées de murs bahuts enduits des deux côtés de 1.50 m de hauteur maximum comportant des barbacanes en nombre suffisant pour permettre le libre écoulement des eaux de pluie et doublées de haies vives.

b) Sur les limites entre lots et sur les autres limites du lotissement

Les clôtures séparatives seront toujours établies en mitoyenneté et suivant les règles de l'Art.

Avec l'accord des deux propriétaires concernés la limite entre les lots pourra ne pas être matérialisée par une clôture.

Les clôtures en limite séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 1.50 mètres de hauteur. Elles seront de préférence constituées par un grillage doublé d'une haie vive.

Les haies vives seront de préférence discontinues associant en alternance des massifs arbustifs (lauriers, noisetiers, arbres...). Les essences retenues seront de préférence traditionnelles. Les haies continues d'une même essence (de type thuyas, cèdres bleus ou verts) sont proscrites.

c) Sur la limite Est du lotissement (entre les lots et la zone No)

Les nouvelles clôtures seront constituées de murets de pierre sèche ou de pierre joint débordant non lissé d'une hauteur comprise entre 1m et 1,5m. Ces murets pourront être doublés ou non de haies vives de préférence discontinues associant en alternance des massifs arbustifs (lauriers, noisetiers, arbres...). Les essences retenues seront traditionnelles. Les haies continues d'une essence (de type thuyas, cèdres bleus ou verts) sont proscrites.

3.12 - Végétation - Plantation - stationnement - Terrassement

a) Les espaces libres seront aménagés par le lotisseur.

b) Les parcelles devront être plantées au moins d'un arbre de haute tige par 300 m² de terrain.

c) Les arbres de haute tige devront être plantés à 2 m minimum des limites séparatives.

d) 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 aménagés à l'intérieur des lots.

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

REÇU LE

- 6 JUIN 2009

MAIRIE DE FONTANES



04 SEP 2009

Le Maire

J.P. BOUSSIGES

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 deux emplacements de stationnement privatif ouverts sur la voie. 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.

3.13 - Possibilités maximum 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.

3.14 - Adhésion à l'Association Syndicale des propriétaires

Tous les propriétaires des terrains du présent lotissement seront membres de plein droit de l'Association Syndicale du lotissement "Les Griottes". Dans le cas de réalisation de locatif chaque logement correspondra à un membre de l'Association Syndicale.

3.15 - Modifications

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

3.16 - Servitudes

- Les constructions doivent être édifiées sur un vide sanitaire d'une hauteur au moins égale à 40cm.
- 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 annexé à

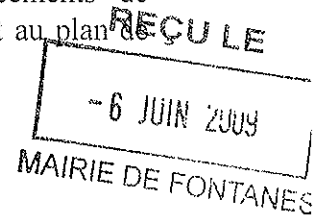
l'arrêté du Maire en date de

04 SEP. 2009



[Signature]
LE MAIRE
LE ROUSSIGUES

Dressé par Philippe VACHER
Géomètre Expert D.P.L.G à Sommières



Département du Gard
Commune de Fontanes

Lotissement "La Griolette"

ANNEXE AU REGLEMENT

PA03011409N0002

REÇU LE

- 6 JUIN 2009

MAIRIE DE FONTANES

Tableau des surfaces

Cos de la zone : 0,30

N° du lot	(*)Surface (m2)	(**)S.H.O.N.
1	749	250
2	750	250
3	808	250
4	750	250
5	756	250
6	790	250
7	800	250
8	800	250
9	800	250
10	720	250
Total surfaces lots	7723	2500
Voirie Espaces verts	A 1320	
Cession le long route	B 274	
Cession passage	C 52	

Vu pour être annexé à
l'arrêté du Maire en date de

04 SEP. 2009



J.P. Poussigues

LE Maire
J.P. POUSSIGUES

Surface totale lotie (m2) 9369

* : Les superficies indiquées sont approximatives: elles seront définitives après bornage des lots

** :SHON : Superficie hors oeuvre nette maximale constructible