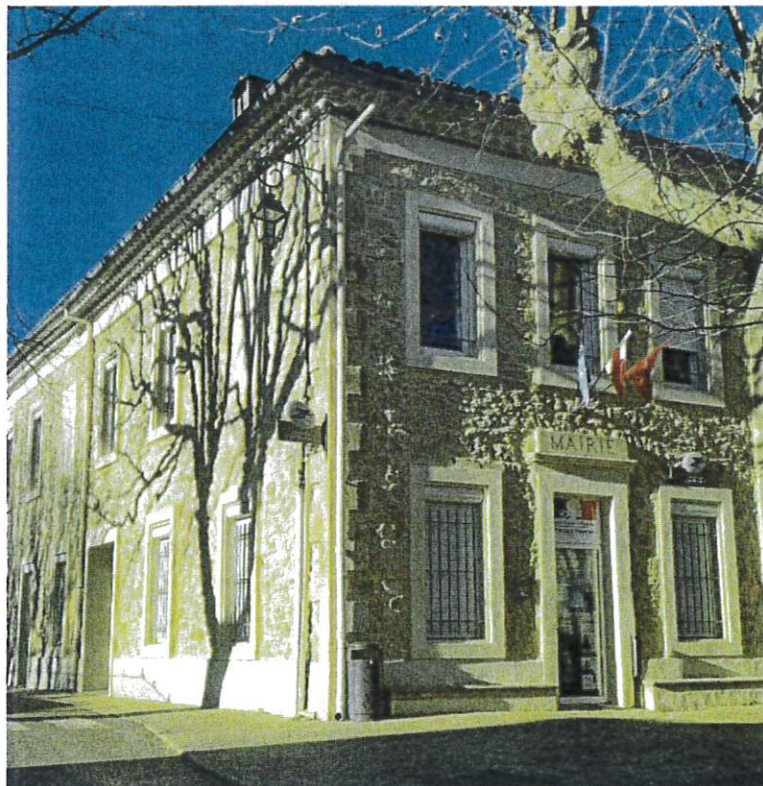


DEPARTEMENT DU GARD (30)

COMMUNE DE FONS (30730)

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A LA  
REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME ET LA MISE A JOUR DU ZONAGE  
D'ASSAINISSEMENT



PIECE D : REGISTRE D'ENQUETE



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT

GARD

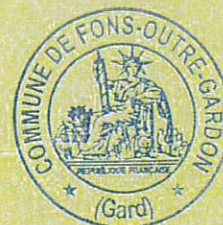
COMMUNE

FONS OUTRE GARDON

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

*Cocher la case correspondante*

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers



relatif à :

- 1) Urbanisme
- 2) Zonage Assainissement



# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : 1) PLU

2) Zonage assainissement

## Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 20250092 en date du 28/10/2025 de

☐ M. le Maire de : FONS

☐ M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur : Alain ORIOU

Membres titulaires : M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

Membres suppléants : M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 17 Nov 8h. au 19 DEC 2025

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à 19h.

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Siège de l'enquête : Mairie de Fons Outre Garçon

Autres lieux de consultation du dossier : \_\_\_\_\_

## Registre d'enquête :

comportant 25 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

## Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : \_\_\_\_\_

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

## Réception du public par le commissaire enquêteur :

les 17 NOV de 15 à 18h30 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les 27 NOV de 15 à 18h30 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les 10 DEC de 9 à 12h et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les 19 DEC de 16 à 19h et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

une réunion publique ☐ a été ☐ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.



Les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ heures à \_\_\_\_\_ heures

17 Nov. 15h à 18h30

Observations de M<sup>(1)</sup>

- 1) M. Firoud expose un pb de limite entre zone A et zone B qui impacte ses projets.

Remiendra le 10/12/2025

Elément Pb : un terrain constructible devient  
inconstructible  
1<sup>er</sup> réf : cadastre N° 1280

- 2) M. CLAVEL Vo la modification du PLU  
pouvez vous me confirmer que la construction  
d'un abri voiture est autorisée entre ma maison et le mur  
de clôture existant en limite de la voie publique

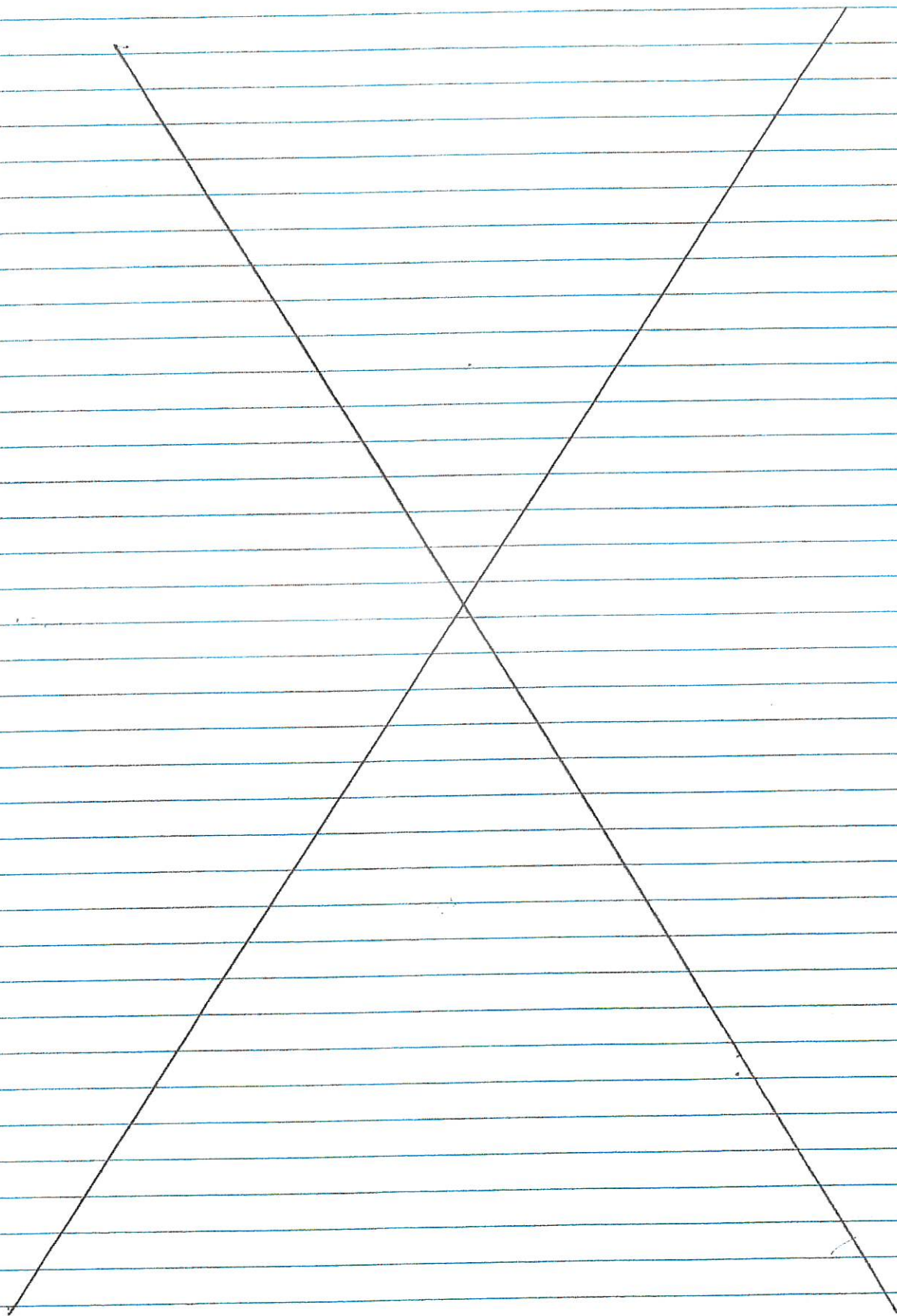
3 pièces jointes.

② → état actuel

③ → projet refusé d'où la question  
de M. Clavel

10





0



## NOTICE PAYSAGERE :

État initial du terrain :

Le terrain, objet de la demande est situé 291 rue Georges Brassens 30730 FONS OUTRE GARDON  
Ses références cadastrales sont section B n° 674.  
Le terrain est plat, l'implantation au sol de la construction ne comportera pas de contraintes particulières.

Description du projet :

La maison offrira un style contemporain, les volumes seront simples, à la lecture fluide, le principe primordial étant d'offrir une composition architecturale harmonieuse.

L'habitation sera un RDC sur VS 60 cm.

La construction aura une hauteur de 3,25 m à l'acrotère par rapport au TN (voir PCMI3 coupe).

La toiture sera un toit terrasse non accessible.

Desserte par les réseaux :

Tous les raccordements seront réalisés par des canalisations sous-terraines et réseaux sous-terrains. Ces réseaux seront raccordés au réseau public de distribution existant conformément aux prescriptions définies par le règlement.

Traitement des EP :

La maison sera équipée de cheneaux et de leurs descentes.  
Les EP seront évacués vers le bassin prévu à cet effet

Bassin de rétention :  $172,50 \times 25 = 4312,50$  soit environ 5 m3  
dimensionnement 13 m x 0,60 m x 0,60 m

Matériaux et couleurs de construction :

Les murs extérieurs seront maçonnés et enduits taloché fin de couleur blanc.

Les menuiseries seront en PVC/Alu gris RAL 7016 avec volets roulants intégrés dans la maçonnerie. La porte d'entrée sera gris RAL 7016.

Stationnement des véhicules :

Conformément au règlement, 1 place de stationnement sera réalisée en dehors des voies publiques.

Traitement des espaces libres :

L'espace autour de la maison sera aménagé en jardin. Les espaces non bâtis ~~sont~~ <sup>seront</sup> végétalisés.  
Les arbres existants seront conservés.

Emprise au sol :

maison : 123,80 m²

garage : 17,57 m²

terrasse : 26,60 m²

perron : 4,53 m²

Total ES : 172,50 m²

soit 27,47 % de la superficie du terrain

Clitures :

en limites des voies publiques les clôtures sont existantes, en limites séparative, elle sera constituée d'un grillage à claire voie à large maille de couleur verte transparent à l'écoulement des eaux doublé d'une haie végétale



16 MARS 2023  
A FONS  
en date de ce jour.  
Le Maire



PCMI6 Représentation graphique



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



## NOTICE PAYSAGERE :

Etel initial du terrain :

Le terrain, objet de la demande est situé 291 rue Georges Brassens 30730 FONS OUTRE GARDON  
Ses références cadastrales sont section B n° 674.

Le terrain est plat, l'implantation au sol de la construction ne comportera pas de contraintes particulières.

Description du projet :

La maison offrira un style contemporain, les volumes seront simples, à la lecture fluide, le principe primordial étant d'offrir une composition architecturale harmonieuse.

L'habitation sera un RDC sur VS 60 cm.

La construction aura une hauteur de 3,25 m à l'acrotère par rapport au TN (voir PCMI3 coupe).

La toiture sera un toit terrasse non accessible.

Desserte par les réseaux :

Tous les raccordements seront réalisés par des canalisations sous-terraines et réseaux sous-terrains. Ces réseaux seront raccordés au réseau public de distribution existant conformément aux prescriptions définies par le règlement.

Traitement des EP :

La maison sera équipée de cheneaux et de leurs descentes.  
Les EP seront évacués vers le bassin prévu à cet effet.

Bassin de rétention :  $172,50 \times 25 = 4312,50$  soit environ  $5 \text{ m}^3$   
dimensionnement  $13 \text{ m} \times 0,60 \text{ m} \times 0,60 \text{ m}$

Matériaux et couleurs de construction :

Les murs extérieurs seront maçonnés et enduits taloché fin de couleur blanc.

Les menuiseries seront en PVC/Alu gris RAL 7016 avec volets roulants intégrés dans la maçonnerie. La porte d'entrée sera grise RAL 7016.

Stationnement des véhicules :

Conformément au règlement, 1 place de stationnement sera réalisée en dehors des voies publiques.

Traitement des espaces libres :

L'espace autour de la maison sera aménagé en jardin. Les espaces non bâtis seront végétalisés.  
Les arbres existants seront conservés.

Emprise au sol :

maison :  $123,80 \text{ m}^2$   
terrasse :  $26,80 \text{ m}^2$   
perron :  $4,53 \text{ m}^2$

Total E.S. :  $154,93 \text{ m}^2$   
soit 24,67 % de la superficie du terrain

Cibures :

en limites des voies publiques les cibures sont existantes, en limites séparative, un mur de séparation est déjà existant.



PCMI3 Représentation graphique



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



de Georges Brassens

16.80 173.52

173.91  
173.17  
3.17

17

1 place de stationnement 25 m²  
5.09

accès existant

Cloture existante

Implantation  
Pavillonnaire

Toit terrasse non accessible

3.25

Couffrier arrivé le  
22 MAI 2023

Mur existant

17.06

A  
12.18

174.53

4.00

superficie 628 m²

7.83

7.07

8.48

5.03

8.57

Cloture existante

172.77

Terrasse  
26.60 m²

+174.27



13.21

Photo 4  
173.01

173.14

173.17

©172.97

10.85

175.11

Photo 3

174.38

Raccordement au réseau E.U.

16.20

Bassin de rétention  
des jasses

172.47  
172.42

172.47

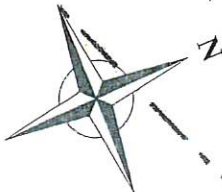
72.40

172.59

172.53

172.61

Emprise au sol :  
maison : 123.80 m²  
terrasse : 26.60 m²  
perron : 4.53 m²  
Total E.S. : 154.93 m²  
soit 24.67 % de la superficie du terrain  
Bassin de rétention :  $156.93 \text{ m}^2 \times 100\% = 15,43\%$   
 $26 \text{ m} \times 4 \text{ m} \times 0,60 = 15,6 \text{ m}^3$



structure, ces documents ne sont pas des plans d'exécution



Plan de masse projet  
M. CLAVEL JEREMY  
PCMI2



3) M<sup>re</sup> Alligre

représente M<sup>re</sup> Eyne et l'Curseur  
et expose des pb. d'actualisation du plan  
pièce 4.3  
principalement pb de limite de propriété  
chemin privé et réseaux

- AEP
- Assainissement
- Téléphon.
- EDF

27 NOV. 2025

M<sup>re</sup> Bourguet

M<sup>re</sup> Bourguet remet un courrier  
LRAR du 31 Mars 2025

M<sup>re</sup> GARIMOND Lucile prend  
des renseignements au sujet de  
ER3.  
Courrier à venir

Madame BERNARD Annick BOO 24 parcelle.  
Pour le projet ER4 je souhaiterais que soit créés  
des protections Visuelles (espaces verts) occupant la zone  
ER4.

Est-ce que l'espace ER4 qui borde ma maison est concerné  
par OAP « Thématique » N°1 ?



**De:** Frederic Souche <fsouche@free.fr>  
**Envoyé:** lundi 17 novembre 2025 15:40  
**À:** enquete.plu@mairiedefons.fr  
**Cc:** Eric Mairiedefons  
**Objet:** : Demande de requalification en zone UD d une partie de la parcelle B 0790

Madame L. GARIMOND et ses enfants  
12, rue de Cambis  
30730 FONS

Monsieur Alain ORIOL  
Commissaire Enquêteur  
Mairie de Fons-outre-Gardon  
8, place Alphonse Daudet  
30730 FONS

Fons, le 18 novembre 2025

Par courriel : enquete.plu@mairiedefons.fr

**Objet : Demande de requalification en zone UD d'une partie de la parcelle cadastrée  
B0790 – Enquête publique unique relative à la révision générale du PLU de la commune  
de Fons**

**Monsieur le Commissaire Enquêteur,**

Nous soussignés, Madame L. GARIMOND et ses enfants, propriétaires d'une parcelle située sur la commune de Fons, référencée au cadastre sous le numéro B0790 et d'une superficie totale d'environ 7 200 m<sup>2</sup>, avons l'honneur de vous soumettre la présente demande dans le cadre de **l'enquête publique unique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fons** datée du 28 octobre 2025.

Selon le précédent plan cadastral, une partie de ladite parcelle était classée en zone UD, le reste en zone ND. Or, depuis la dernière révision du PLU, l'intégralité de la parcelle a été reclassée en zone N.

Nous sollicitons que soit requalifiée en zone UD une portion d'environ 1 500 m<sup>2</sup>, afin de permettre la construction d'une maison d'habitation dont la surface de plancher serait comprise entre 150 et 200 m<sup>2</sup>, destinée à répondre à nos besoins familiaux et contribuant à l'intérêt général par une densification maîtrisée à proximité des habitations existantes, sans extension de l'urbanisation en zone sensible.



Vous trouverez ci-joint une ébauche de pré-projet, élaborée en tenant compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques (PPRI). À titre indicatif, nous avons identifié les mesures suivantes pour assurer la protection de la construction contre les risques :

- Limitation de la zone constructible à une superficie comprise entre 1 000 et 1 500 m<sup>2</sup> ;
- Implantation de la maison à proximité d'habitations existantes et à la plus grande distance possible de la rivière ;
- Création d'un bassin de rétention d'une capacité significative (m<sup>3</sup> à préciser ) entre la rivière et la construction, destiné également à protéger les habitations voisines ;
- Surélévation de la zone constructible d'au moins 1,50 m ;
- Construction de la maison avec un plancher surélevé ;
- Mise en œuvre de toute autre mesure complémentaire jugée nécessaire.

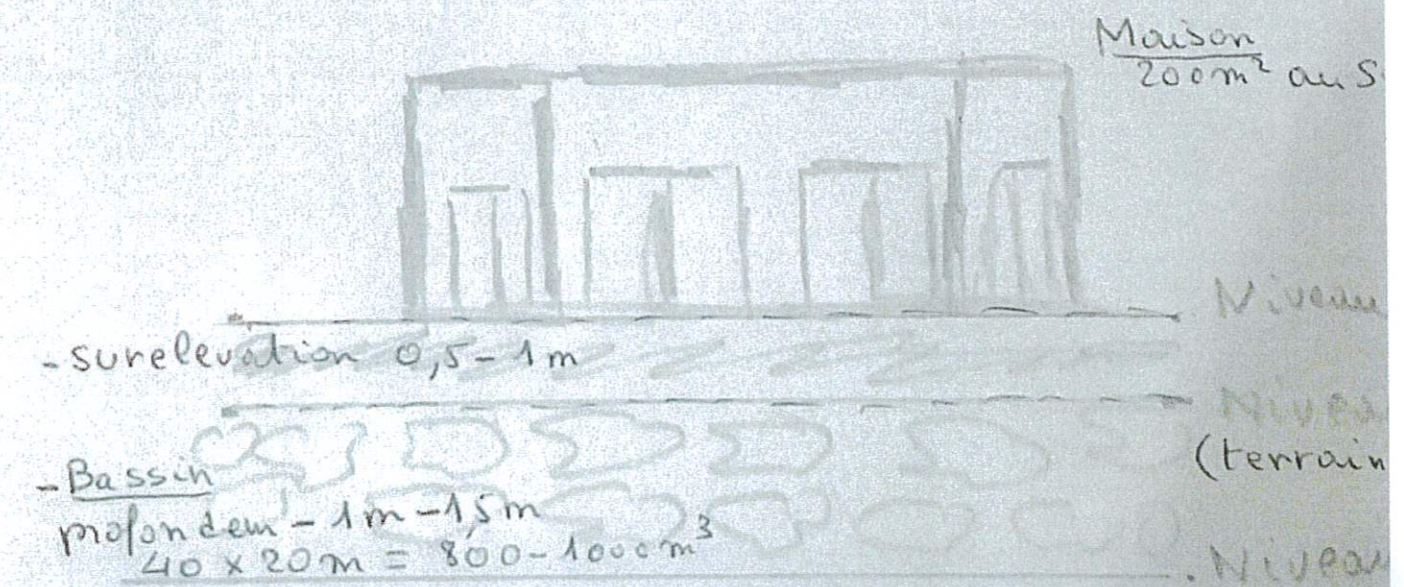
Nous restons à votre disposition pour échanger sur ce projet et recueillir vos observations.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

**Madame L. GARIMOND et ses enfants**

**Pièces jointes : dessin artistique du pré projet, implantation de la construction et bassin, plan cadastral ancien avec délimitation des zones ND et UD .**





m ... 1. Ligne d' ... nt



Plan annex 1990





Jacques et Françoise BOURGUET  
15, avenue Maréchal Foch  
30 730 FONTS-OUTRE-GARDON

27/11/2025

3 annexes

Madame le Maire,  
Maryse GIANNACINI  
Mairie de Fons-Outre-Gardon  
8, place Alphonse Daudet  
30 730 FONTS-OUTRE-GARDON

Fons, le 31 mars 2025

**Objet : Recours gracieux contre le déclassement des parcelles B 813 et B 815 dans le cadre de la modification du PLU**

Madame le Maire,

Par la présente, nous vous demandons de bien vouloir reconsidérer la décision de reclassement de nos parcelles cadastrées B 813 et B 815, situées lieu-dit « Gaujac » à Fons, dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette décision, qui entraîne leur passage de zone UD à zone agricole, impacte lourdement notre propriété et son potentiel constructible.

**Une décision en contradiction avec l'environnement existant**

Nos parcelles sont entourées de terrains déjà construits ou classés comme constructibles. Cette situation crée une incohérence urbanistique en formant une enclave agricole au sein d'un espace entièrement urbanisé, desservi par les infrastructures nécessaires (électricité, gaz, assainissement, voirie). Cette reclassification ne reflète pas la réalité du terrain et constitue une atteinte au principe de cohérence du zonage.

**Une rupture d'égalité de traitement**

Lors de la 3<sup>e</sup> réunion publique sur la modification du PLU, il a été mentionné que plusieurs propriétaires ont pu déposer des permis de construire avant l'entrée en vigueur du nouveau zonage. Cette situation soulève des interrogations quant à la transparence du processus et à l'égalité de traitement entre les propriétaires fonciers. Nous demandons des éclaircissements sur ces éléments afin d'assurer une équité entre tous les concernés.

**Un déclassement injustifié et préjudiciable**

Nos parcelles bénéficient depuis longtemps du classement en zone UD, leur conférant une vocation résidentielle. Ce déclassement en zone agricole réduit considérablement leur valeur foncière et porte atteinte à notre droit légitime de valorisation de notre bien. Aucun élément objectif ne justifie ce reclassement, d'autant plus que l'environnement immédiat est déjà urbanisé.

**Demande de révision de la décision**

Au vu des éléments précités, nous sollicitons l'annulation de cette reclassification et le maintien de nos parcelles en zone UD. Nous sommes prêts à discuter de cette situation avec vos services afin de trouver une solution équitable et conforme à la réalité du territoire.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Jacques et Françoise BOURGUET









EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
PTGC NIMES  
67 Rue Salomon Reinach 30032  
30032 NIMES Cedex 1  
tél. 04.66.87.60.60 -fax  
sdif30.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Document :

Commune :  
FONS OUTRE GARDON

Section : B  
Feuille : 000 B 01

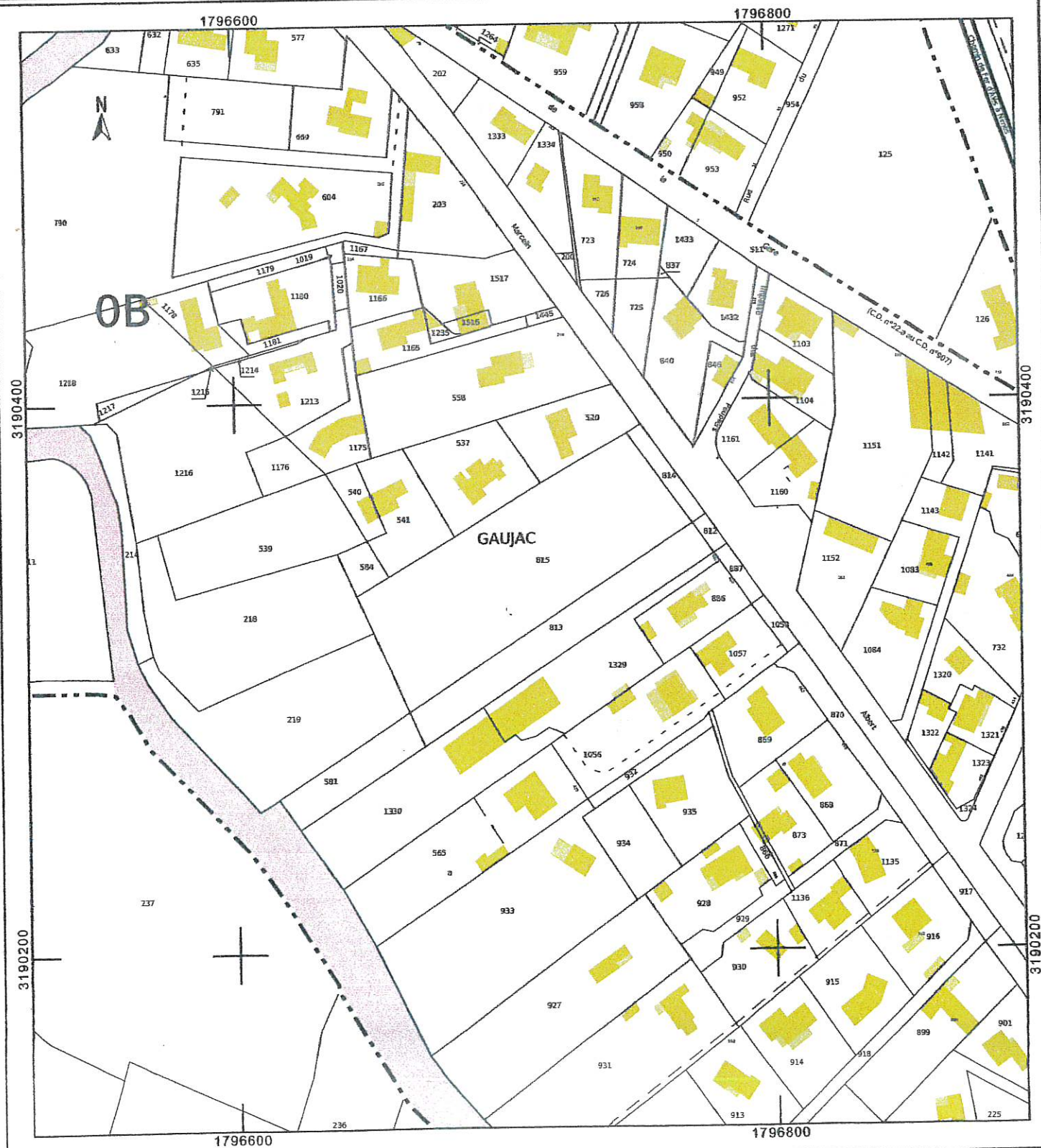
Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 31/03/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





RE GARDON

# EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : B  
Feuille : 000 B 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

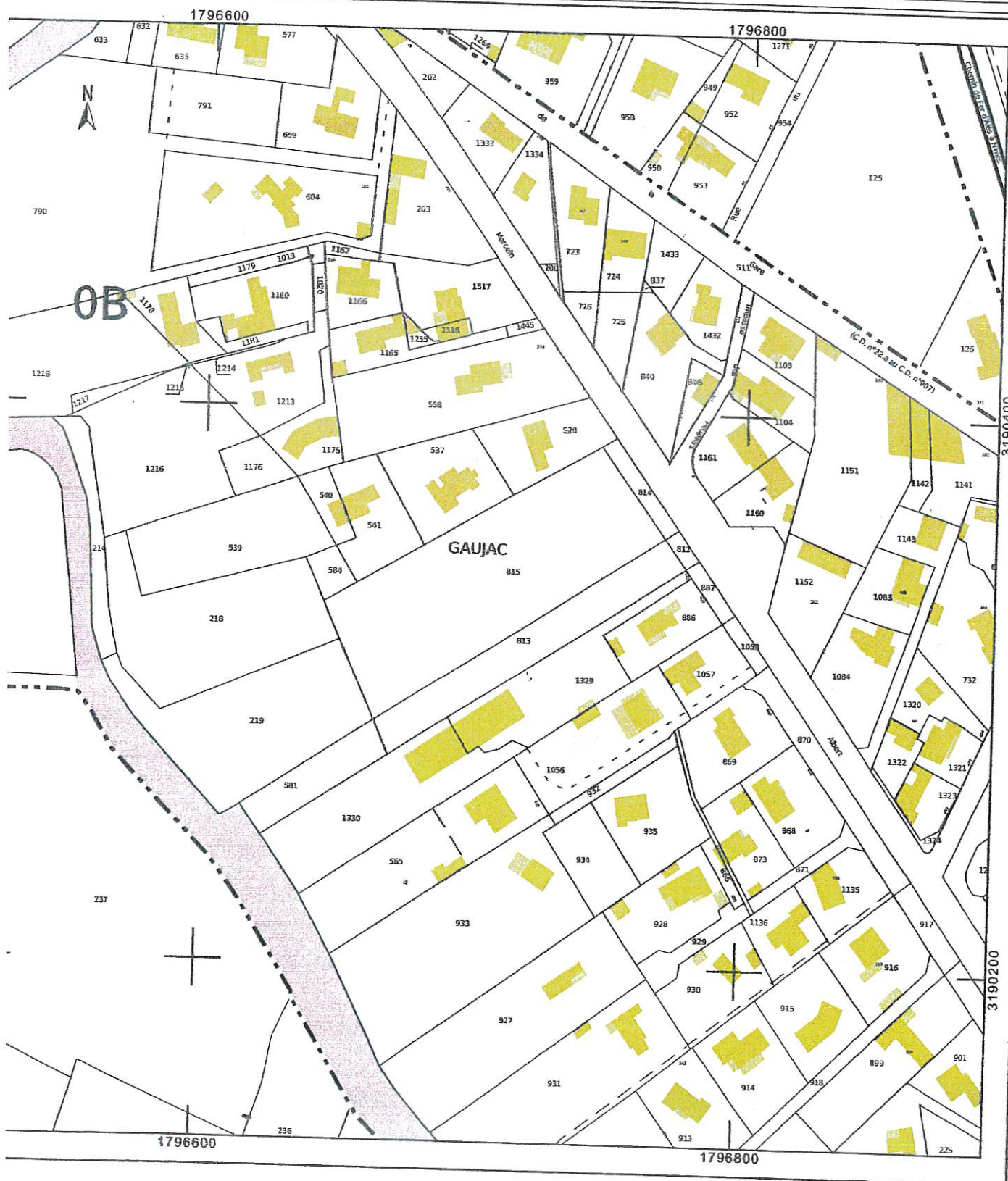
Date d'édition : 31/03/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Cet extrait de plan vous est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
PTGC NIMES  
67 Rue Salomon Reinach 30032  
30032 NIMES Cedex 1  
tél. 04.66.87.60.60 -fax  
sdif30.ptgc@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





4) M. M<sup>me</sup> PITHON Jean Claude 1.1/12/25 à 9h30

Parcelle B694 : 7827 m<sup>2</sup> Le Moulinas (en vigne) : plan ci-joint →

je souhaite réserver une zone de 800 m<sup>2</sup> environ pour une construction au sud de la parcelle limitrophe avec la parcelle

B86 de M<sup>r</sup> FAVIER et située dans le même alignement (voir extrait cadastre) entre deux zones constructibles, avec accès au chemin du Moulinas.

Parcelle A865 : 2114 m<sup>2</sup> : zone actuellement constructible, mais sur laquelle je possède un hangar utilisé par mon fils auto-entrepreneur qui souhaiterait construire son habitation principale avec dépôt de matériaux (ER1 → UEP2) : ① l'accès pour un parking s'avère dangereuse car située dans un virage à 90° et proche d'une garderie située au deuxième virage à angle droit de la rue George BRASSENS.

② le maintien d'un artisan dans un village en expansion est aussi bénéfique pour les habitants.

Plan ci-joint



Original

Département :  
GARD

Commune :  
FONS OUTRE GARDON

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
NIMES  
67 Rue Salomon Reinach 30032  
30032 NIMES Cedex 1  
tél. 04.66.87.60.82 -fax 04.66.87.87.11  
cdif.nimes@dgfip.finances.gouv.fr

Section : B  
Feuille : 000 B 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 26/04/2019  
(fuseau horaire de Paris)

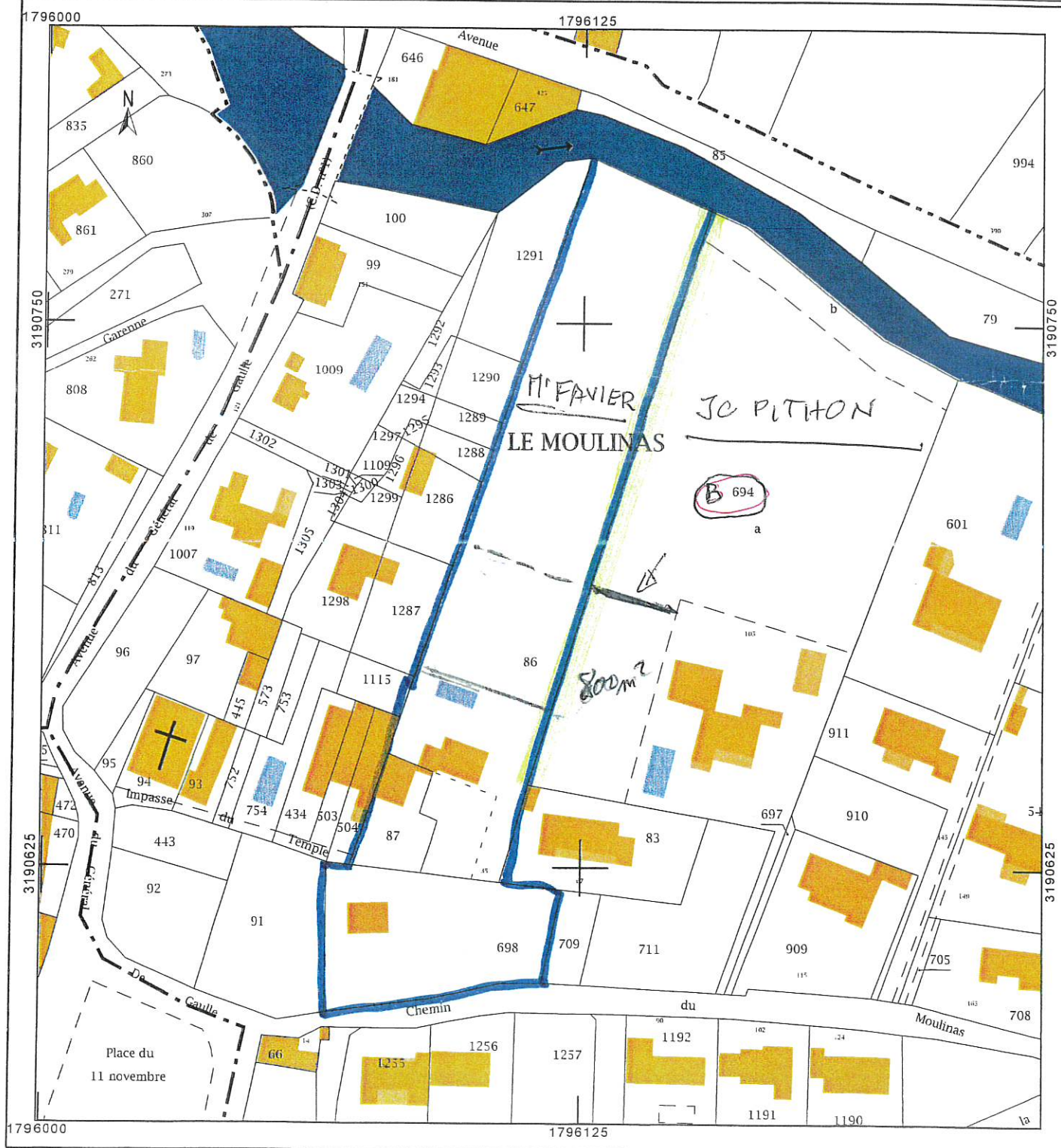
Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

B 694 Le Moulinas  
vigne 7887 m<sup>2</sup>

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

M<sup>r</sup> JC PITHON





Original

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Département :  
GARD

Commune :  
FONS OUTRE GARDON

Section : 0A

Échelle d'origine : 1/2000

Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 25/02/2008  
(fuseau horaire de Paris)

©2007 Ministère du budget, des comptes  
publics et de la fonction publique

Le plan visualisé sur cet extrait est  
par le centre des impôts foncier sur  
NIMES !

Cet extrait de plan vous est délivré

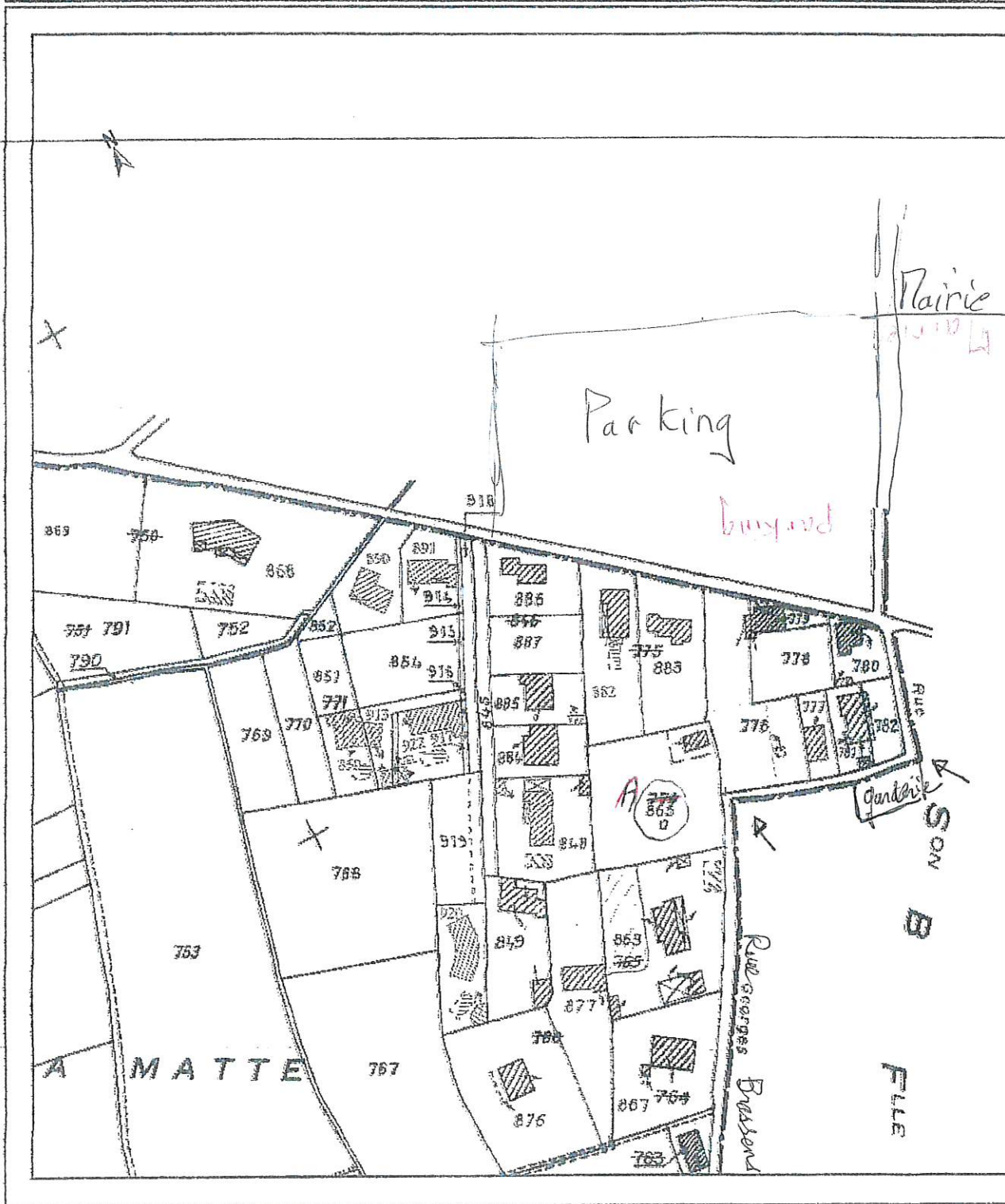
cadastre.gouv.fr

A 865 La Matte

vigne : 2114 m<sup>2</sup>

M. JC PITIHO N

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL





# Participation à l'enquête publique

## Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme de Fons-Outre-Gardon

### LOCALISATION DU PROJET

Le projet photovoltaïque porté par CVE à Fons-outre-Gardon, dans le Gard, est localisé au lieu-dit « Camp de Poulet ». Il concerne un foncier de 4,186 ha, divisé en 5 parcelles appartenant chacune à un propriétaire privé distinct.

Références cadastrales (section et n°)	Contenance (ha/a/ca)	Adresse et commune
C 54	2,661 ha	LD Camp de Poulet, 30730 Fons-outre-Gardon
C 55	0,422 ha	LD Camp de Poulet, 30730 Fons-outre-Gardon
C 61	0,467 ha	LD Camp de Poulet, 30730 Fons-outre-Gardon
C 62	0,386 ha	LD Camp de Poulet, 30730 Fons-outre-Gardon
C 63	0,25 ha	LD Camp de Poulet, 30730 Fons-outre-Gardon



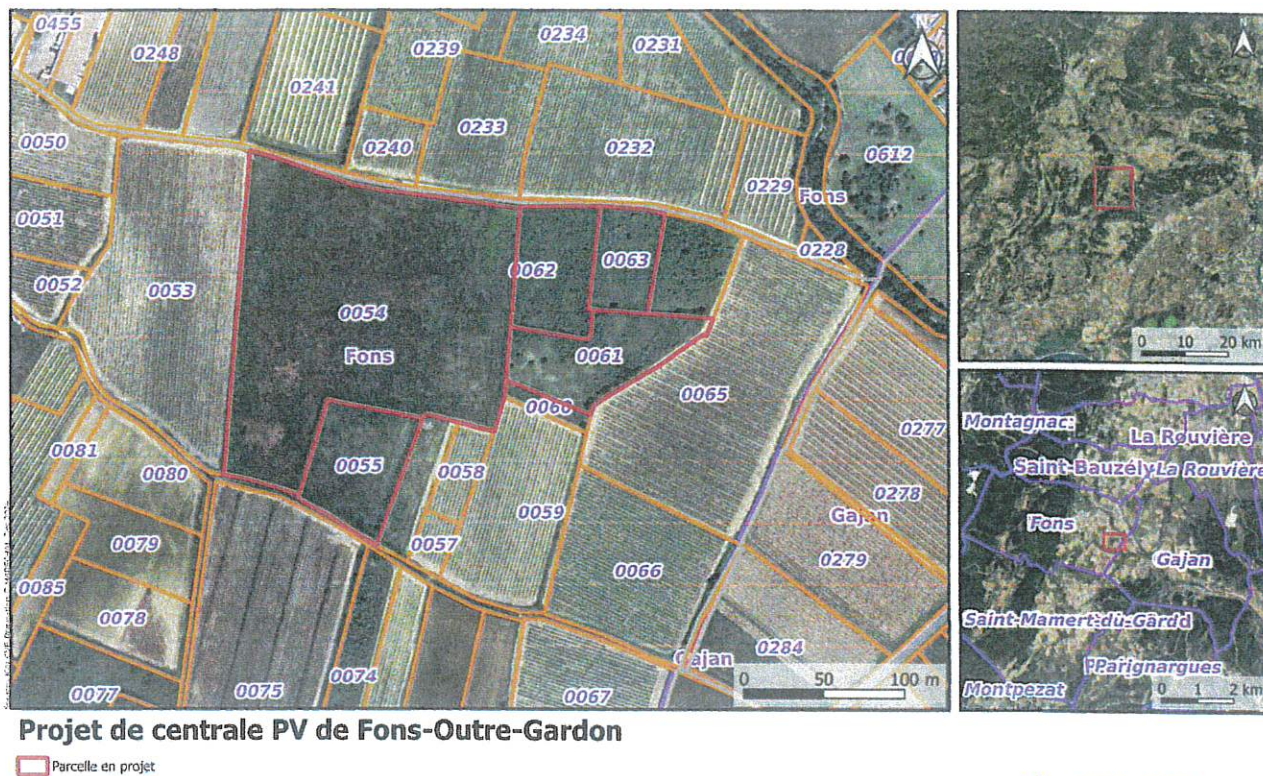


Figure 1: Carte de localisation du parc photovoltaïque de Fons-outre-Gardon (30) - Fond orthophotographique

## CONTEXTE AGRICOLE DU FONCIER

Ces parcelles sont en friche depuis plusieurs décennies : elles ne font l'objet d'aucune valorisation. Le caractère disloqué de cet îlot, enclavé entre des vignes, le rend en effet difficile à valoriser pour les propriétaires (qui ont généralement hérité de leur parcelle), puisque chaque parcelle est de taille très réduite.

Il convient de noter toutefois que deux des parcelles concernées accueillent ponctuellement quelques chevaux de loisir appartenant aux propriétaires fonciers. D'après l'article L311-1 du Code rural, cela ne correspond pas à une activité agricole.

Notons également que la parcelle C 54 a été déclarée à la Politique Agricole Commune (PAC) par erreur par des personnes sans lien avec le propriétaire foncier, pour les années suivantes :

- 2013 à 2017 : prairie temporaire – déclarant X ;
- 2018 à 2021 : prairie permanente – déclarant X ;
- 2023 : prairie permanente – déclarant Y.

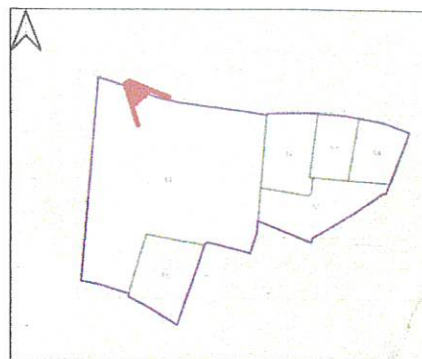


Les déclarants X et Y ont pu être identifiés par le propriétaire avec le concours d'un avocat spécialisé en droit rural, de la Chambre d'agriculture du Gard et de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 30).

Le déclarant X a fourni au propriétaire une attestation signée pour confirmer qu'il n'a réalisé aucune activité agricole sur la parcelle concernée. Sa seule intervention sur site consistait en un entretien mécanique annuel réglementaire, via un accord oral de gré à gré du déclarant avec l'ancienne propriétaire du site. Il n'y a donc eu aucune valorisation agricole ni aucun bail ou autre document à valeur contractuelle signé pour réaliser cette activité d'entretien.

La DDTM du Gard a indiqué au propriétaire foncier que la déclaration PAC 2023 sur cette parcelle avait été rejetée pour le déclarant Y, du fait de l'absence de documents justificatifs. Un huissier de justice mandaté par le propriétaire a également constaté l'absence d'exploitation agricole du site dans un procès-verbal en date du 26/03/24, et a fait parvenir l'acte au déclarant Y pour lui signifier qu'il ne pouvait se prévaloir d'aucun droit sur cette parcelle.

**Par conséquent, on peut considérer que les parcelles concernées par le projet sont inexploitées au sens de l'article L. 111-29 du Code de l'urbanisme.**



*Figure 2 : Photographie de l'abord principal du site par le chemin communal au Nord*



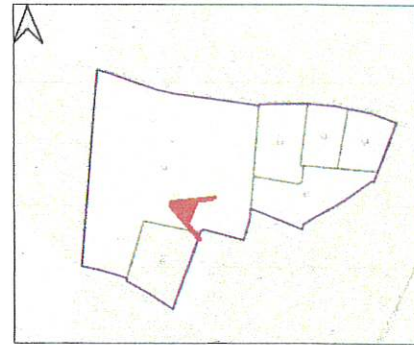
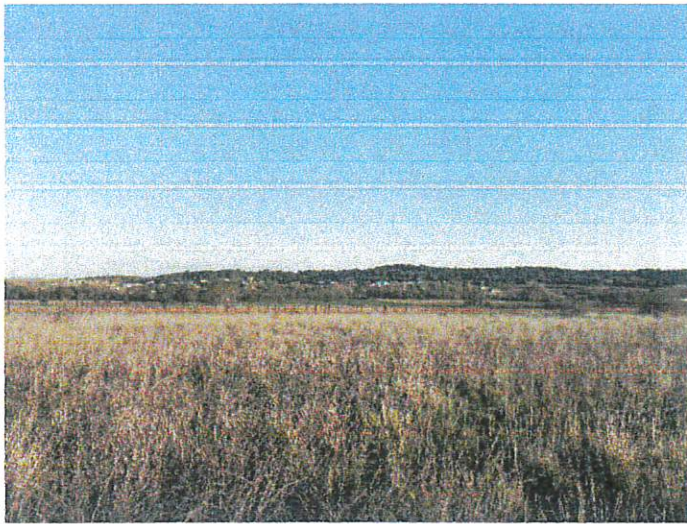


Figure 3 : Photographie depuis le site - Vue vers l'Est

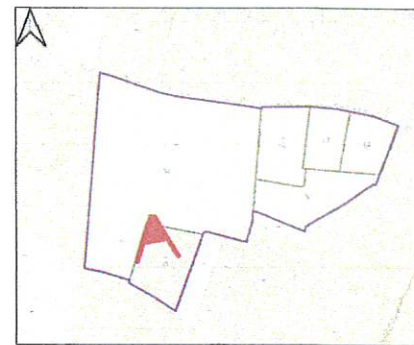


Figure 4 : Photographie depuis le site - Vue vers le Sud-Est

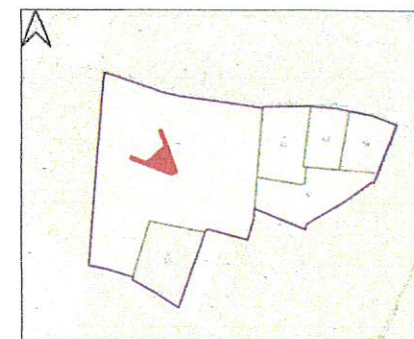
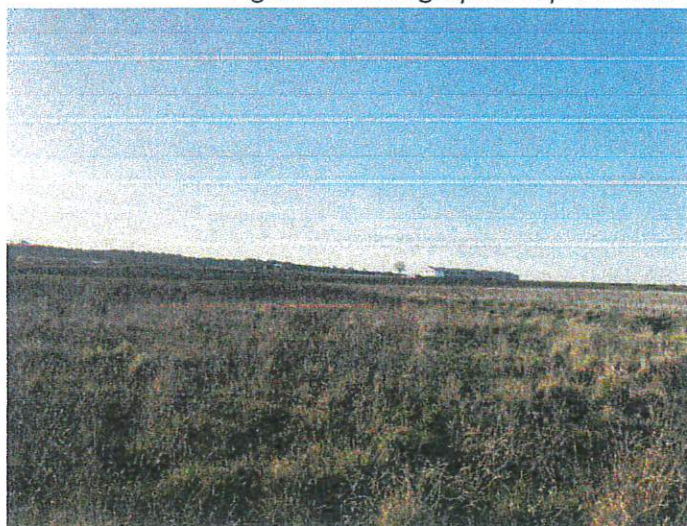


Figure 5 : Photographie depuis le site - Vue vers le Nord-Ouest



## COMPATIBILITE AVEC L'URBANISME

Ces parcelles sont classées en zone A compatible au PLU actuel (approuvé le 10/04/2018).

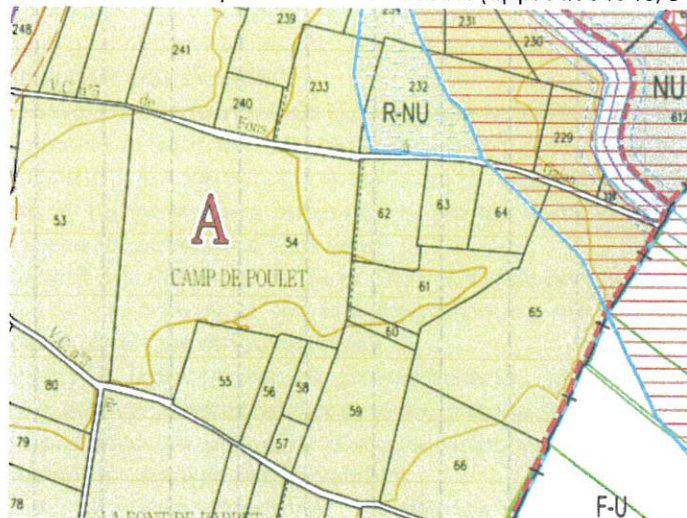


Figure 6 : Règlement graphique du PLU de la commune de Fons-outr-Gardon sur le site concerné par le projet photovoltaïque

Le règlement écrit dispose les règles suivantes :

Dans la zone A (excepté dans le secteur Ap), les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions (sauf si le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont en dispose autrement) :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées sont admises sous condition qu'elles soient situées dans un rayon de 100 mètres autour du siège d'exploitation existant ou créé.

Les constructions destinées à l'habitation et nécessaires à l'exploitation agricole sont admises sous condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> et qu'elles soient accolées au bâtiment agricole principal.

- les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation et non nécessaires à l'exploitation agricole sont admises sous condition que la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation soit au moins égale à 70m<sup>2</sup> et que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>. Ces extensions doivent jouxter la construction existante, être réalisées en une seule fois et ne pas conduire à la création de logement supplémentaire.

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour être en conformité avec la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, une inscription du site dédié à ce projet (localisé sur un espace dit « naturels, agricoles et forestiers (NAF) ») au **document cadre préfectoral** est nécessaire. Celui-ci permet d'identifier les espaces NAF ouverts au photovoltaïque au sol hors agrivoltaïsme (on parle de projets « agricompatibles »).

**Seule la parcelle 54 ne figure aujourd'hui pas dans le document cadre étant donné les fausses déclarations PAC établies entre 2013 et 2021. Une demande a été faite à la DDT pour considérer cette parcelle également comme agricompatible.**



Par ailleurs, le projet est compatible avec les documents de planification qui concernent son territoire :

- **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) « Occitanie 2040 », approuvé le 14/09/2022** : celui-ci prévoit de multiplier par 2,6 la production d'énergies renouvelables d'ici 2040, et ambitionne de faire de l'Occitanie une région à énergie positive (REPOS) d'ici 2050.
- **Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), approuvé le 10/12/2019** : le projet répond à :
  - Son objectif 1 (« Bâtir une stratégie économique SCOT 2030 : se positionner et faire évoluer le modèle économique »), via l'axe 1.1 : « *se positionner à l'échelle extra-régionale comme un territoire pivot, autour de 13 grands domaines d'activité* » parmi lesquelles les énergies renouvelables sont citées ;
  - Son objectif 3 (« Préserver et gérer de façon durable les ressources du territoire »), via l'axe 3.4 : « Promouvoir la sobriété énergétique » qui propose « d'encourager le plus possible les énergies renouvelables ».
  - Son objectif 7 (« Spatialiser les grands secteurs liés à la compétitivité du territoire : produire, innover, capter les flux extérieurs »), via l'axe 7.1 : « Encourager l'économie de la connaissance via une offre d'accueil adaptée et ciblée sur le territoire » qui cite notamment les énergies renouvelables.
- **Plan Climat Air Energie Territorial de Nîmes Métropole, adopté par le Conseil communautaire le 23 septembre 2024** : le projet répond à son orientation « vers un territoire à énergie positive (énergies renouvelables locales et en priorité solaire (...)) ».

## CONCERTATION

CVE a souhaité intégrer la commune dans les échanges dès le début du développement du projet.

Ainsi, plusieurs réunions avec les élus ont eu lieu à la mairie de Fons Outre Gardon :

- **Rencontre en 2023** avant la sécurisation foncière des parcelles.
- **Le 29 février 2024** : Présentation du projet et réponses aux questions des membres du conseil municipal.
- **Le 31 octobre 2024** : Analyse de l'avancement du projet et actions à venir avec les élus de la commune.
- **Le 22 mai 2025** : Présentation de l'avancée du projet et réponses aux questions des membres du conseil municipal.

Nous avons par ailleurs réalisé 4 permanences publiques à la demande du conseil municipal à l'été 2025 qui ont permis de présenter le projet photovoltaïque aux habitants de Fons-Outre-Gardon et de répondre à leurs questions.

Date de la permanence publique	Horaire	Animateur(s) CVE
Jeudi 24 juillet 2025	9h-12h	Fabien LAUNAY Vincent TONNETOT
Jeudi 31 juillet 2025	9h-12h	Fabien LAUNAY
Jeudi 21 août 2025	9h-12h	Fabien LAUNAY
Jeudi 28 août 2025	9h-12h	Vincent TONNETOT

Environ 25 personnes se sont présentées à ces permanences.

Conformément aux échanges avec la commune lors de la réunion du 22 mai 2025, un avis de la municipalité sur le projet était attendu à la suite de ces permanences publiques.



## COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE FUTUR PLU

Le projet photovoltaïque portée par la commune serait contraint par le nouveau PLU.

**Il est en effet à ce jour incompatible avec le futur PLU** car :

- Le site est localisé au sein d'une **zone de protection de la plaine Agricole**,
- Une parcelle du site est classée en **OAP** « Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité », « Préservation des milieux ouverts et semi-ouverts » et « maintien des fonctionnalités écologiques »,
- Le site est localisé **au sein du zonage A**, qui, s'il autorise les équipements d'intérêt collectif et services publics, ces derniers ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière,
- D'autres points sont également bloquants (construction en limites séparatives, hauteur des clôtures à 1.80m maximum (le projet présente des clôtures de 2 m pour des raisons de sécurité), toiture, équipements...).

Afin d'éviter une nouvelle modification du PLU, CVE demande à la commune d'intégrer dès maintenant le projet dans son document d'urbanisme.

## CONCLUSION ET DEMANDE DE MODIFICATION DU PLU

Tout d'abord, nous demandons à ce que le Projet d'aménagement et de développement durables identifie la zone de développement du projet dans sa carte de synthèse (p 22) et intègre un chapitre sur le développement des énergies renouvelables en cohérence avec les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) « Occitanie 2040 », approuvé le 14/09/2022, du Plan Climat Air Energie Territorial de Nîmes Métropole, adopté le 23 septembre 2024 et du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), approuvé le 10/12/2019.

Puis, nous demandons, avec l'accord du propriétaire, le déclassement de la parcelle C54 (document d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)) aujourd'hui classée en OAP « Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité », « Préservation des milieux ouverts et semi-ouverts ».

Nous demandons également à la commune d'intégrer d'ores et déjà sur le règlement graphique la zone du projet en zone Npv, ce qui permettra à CVE de poursuivre le développement du projet.

Enfin, nous demandons les modifications suivantes sur la partie règlement :

- Intégrer une zone Npv.
- Dans cette zone il est nécessaire de prévoir tous les aménagements de la future centrale photovoltaïque dont :
  - o Les constructions des postes électriques et des voies de cheminements (pistes externes pour les services incendies notamment et clôtures) pourront être en limites parcellaires ;

La hauteur des clôtures doit être fixée à 2.50 m.



le 10.12.2025. Vincent TONNETOT (CUE).

Je remets ce jour un dossier synthétisant le projet photovoltaïque du 191 porté par des propriétaires privés et par CUE.

Ce dernier a fait l'objet de plusieurs réunions en mairie depuis fin 2023 et de réunions publiques à l'été 2025.

Je regrette que ce projet n'apparaisse pas dans le futur PLU et demande donc son intégration aux différents plans.





10 12 2025

M<sup>r</sup> MORAL Mickaël et M<sup>lle</sup> JAVIN Alexandra

- Propriétaire de la parcelle 081330 lieu dit GAUTAC  
Maison comprenant 2 familles → M<sup>r</sup> MORAL Mickaël JAVIN Alexandra  
→ M<sup>r</sup> JAVIN Christian et Patricia 2<sup>e</sup> enfant  
soit un total de 6 personnes.

- Nous découvrons que le plan (PLU) prévoit la création d'aménagement des eaux pluviales section Av Marcelin ALBERT ER8

Les propositions d'aménagement CR8 donnent 3 variantes  
Dans les 1<sup>ère</sup> et 3<sup>ème</sup> Variantes, les aménagements dans la parcelle 813 une conduite DN 800 mm sous la parcelle 813, longueur 200 mètres.

Le graphique dessiné sur le plan donne un aspect visuel logiquement de fin de conduit au niveau de la parcelle numero 080581, et non pas au niveau du Teulon ~~com~~ comme logiquement cela devrait être fait, aller jusqu'au bout du terrain 080581 et plonger dans le TEULON

1) Tel que le projet est dessiné, notre terrain risque d'être inondé par déversement et débordement sur la parcelle 081330  
Nous ne pouvons pas accepter une telle réalisation

2) Pouvez vous nous confirmer qu'il s'agit bien d'une erreur soit du graphique ER8 qui ne va pas jusqu'au bout, soit une erreur du projet (non fini)

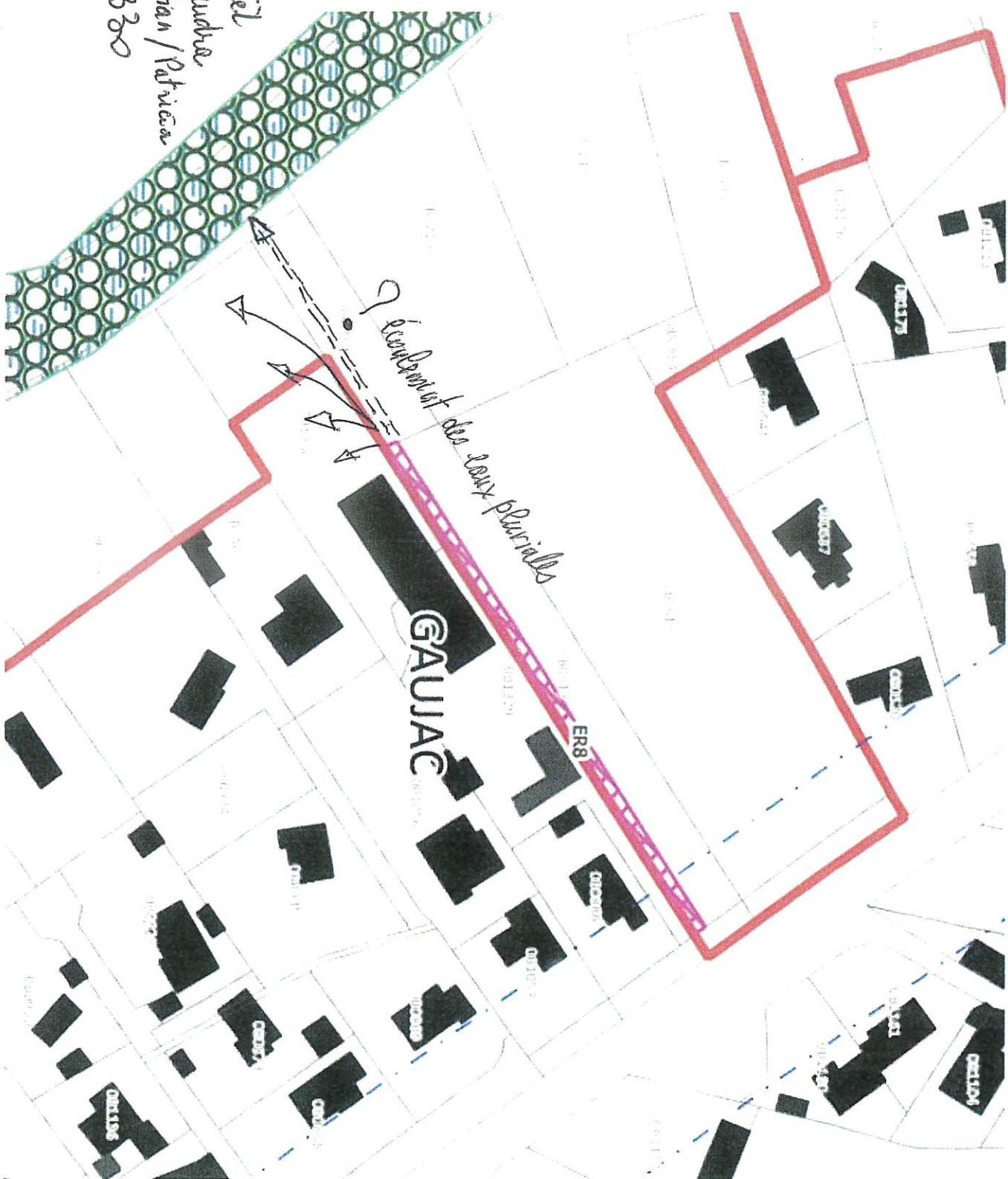
3) Nous allons vérifier la longueur du projet de la route ou contre-allée (parcelle 813 + parcelle 080581) jusqu'au déversement dans le TEULON, à savoir si les 200 mètres indiqués correspondent au plan d'aménagement.



1. Plan des zones de construction - zones de construction - zones de construction - zones de construction

R

MR MORAL Mickael  
Mlle JAUVIN Alexandra  
M<sup>r</sup> JAUVIN Christian / Patricia  
Roselle 081330





Je remet ce jour mon dossier transmis initialement au maire et réitère ma demande relative au maintien en zone constructible de la parcelle B1487 (ex B86). La logique de ma demande est expliquée dans le document Annexe 1. Pour compléter cette pièce je fournis également en pièce n°2 copie de la DP 030 11223 N0015 en date du 3/03/2023 confirmant l'accord du maire pour réaliser une division parcellaire et les travaux en vue de construire sur la parcelle en question. (Travaux effectués depuis).

Je joins également la convention de passage de réseau électrique signée avec le SIEG prévoyant l'alimentation électrique de cette parcelle (Travaux et attentes réalisés sous la chaussée et en limite de propriété pour ce qui est du coffret électrique).

Cordialement

B. FAVIER





pièce/annexe 1

AD

Référence : Concertation dans le cadre du PLU

**Observations dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du PLU de la commune de FONS (30730)**

**À l'attention de Madame ou Monsieur le Commissaire enquêteur,**

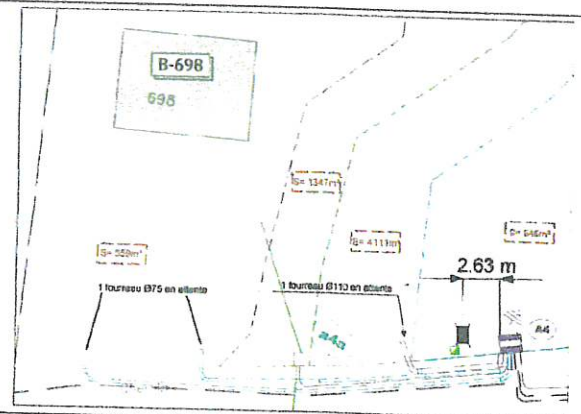
Nous, soussignés Monsieur et Madame FAVIER, domiciliés à FONS, 35 chemin du Moulinas, souhaitons faire part de nos observations concernant la révision en cours du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de FONS, et plus précisément à propos du déclassement en zone agricole de la parcelle cadastrée B 1487, actuellement classée en zone constructible.

Ce terrain est classé en zone constructible depuis de nombreuses années. Il n'est plus exploité à des fins agricoles depuis plus de trente ans et ne présente aujourd'hui **aucune vocation ni potentiel agricole**. Dans ce contexte, sa requalification en zone non constructible nous semble **difficilement justifiable**, tant au regard de son **usage réel** que de la **cohérence de l'aménagement du territoire**.

Plusieurs éléments concrets viennent appuyer notre position :

**Une convention d'alimentation en électricité a été signée avec ENEDIS le 6 mai 2021.**

Les travaux correspondants ont été réalisés en juillet 2021, incluant notamment l'installation d'un **coffret électrique** en limite de voirie et une **réserve sous la chaussée publique en prévision des raccordements de logements sur la parcelle B1487.**



Le tènement a fait l'objet de déclarations préalables de travaux toutes acceptées par la mairie, qui confirme de manière claire sa constructibilité reconnue.

La dernière en date, référencée **DP 030 112 23 N0013 du 21 MARS 2023** portait sur la **division en vue de construire** notamment sur la **parcelle B1487** (anciennement B86).

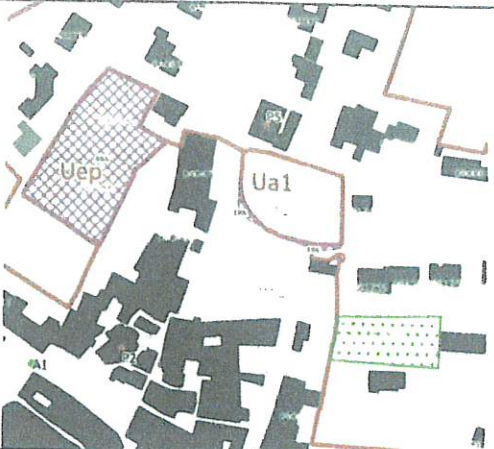

**Le 5 mars 2024, la DP 030112N0006** a fait l'objet d'une déclaration de non-opposition.

Il en résulte la création de la parcelle B1512 dont l'unique but est d'assurer un **accès direct à la parcelle B1487** depuis la future voie douce qui reliera le cœur du village à la gare.

Cet aménagement d'intérêt public conforte la logique d'un **développement urbain structuré, accessible et cohérent** pour ce secteur.







<p>Le projet de PLU présenté lors de la réunion publique en date du 19 mars 2025 définit une <b>zone urbaine UA1 dont la vocation est d'accueillir des commerces.</b></p> <p>On peut facilement visualiser sur le plan présenté dans le rapport d'étude la <b>proximité immédiate de la parcelle B1487 à la zone UA1.</b></p> <p>Il apparaît donc clairement que le terrain concerné par nos observations fait partie intégrante du cœur du village.</p>	
<p>Enfin, le déclassement envisagé nous semble aller à l'encontre des <b>orientations nationales en matière d'urbanisme durable</b>, qui recommandent la <b>densification des secteurs déjà urbanisés</b> afin de <b>limiter l'artificialisation des sols</b> et de <b>préserver les véritables espaces agricoles.</b></p> <p>Cette densification s'est traduite ces dernières années par la <b>construction de maisons individuelles sur les parcelles mitoyennes et le ténement d'origine.</b></p> <p>Il nous paraît donc assez illogique de classer en zone agricole une parcelle dont la vocation est clairement d'être urbanisée.</p> <p>Ce déclassement aura pour conséquence de créer de facto une enclave non constructible à proximité immédiate du cœur du village.</p>	

Pour toutes ces raisons, dans un souci de cohérence et de respect des engagements pris dans le cadre de projets déjà engagés, **nous demandons le maintien du classement en zone constructible** de la parcelle B1487 dans le futur PLU.

Nous vous remercions pour l'attention portée à notre contribution et restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

**Monsieur et Madame FAVIER**  
**35 chemin du Moulinas 30730 FONS**  
**le 18 mai 2025**





**Déclaration préalable  
Lotissements et autres divisions foncières  
non soumis à permis d'aménager**

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

Pour les déclarations portant sur une construction ou des travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes, veuillez utiliser le formulaire cerfa n° 13703. Pour les déclarations portant sur d'autres constructions et travaux non soumis à permis de construire, veuillez utiliser le formulaire cerfa n° 13404.

- ① Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous divisez un terrain pour en détacher un ou plusieurs lots en vue de construire :
  - en dehors d'un site classé, du périmètre d'un site patrimonial remarquable ou des abords des monuments historiques ;
  - sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement.
- vous réalisez une division foncière dans une commune qui a institué le contrôle des divisions dans le cadre de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

D P 03 0 11 2 23 10013  
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le 03/03/2023



Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis :

- ☐ à l'Architecte des Bâtiments de France  
☐ au Directeur du Parc National

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet ou vous rendre sur le service en ligne Assistance aux demandes d'autorisations d'urbanisme (AD'AU) disponible sur [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

**1 Identité du demandeur<sup>[1]</sup>**

① Le déclarant indiqué dans le cadre ci-dessous pourra réaliser les travaux ou les aménagements en l'absence d'opposition. Il sera redevable des taxes d'urbanisme le cas échéant. Dans le cas de déclarants multiples, chacun des déclarants, à partir du deuxième, doit remplir la fiche complémentaire « Autres demandeurs ». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au déclarant indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres déclarants, qui seront co-titulaires de la décision de non-opposition et solidement responsables de son paiement des taxes.

Vu pour être annexé à l'arrêté  
en date de ce jour.

1.1 Vous êtes un particulier

☐ Madame ☒ Monsieur

Nom  
FAVIER

Prénom  
Bernard

A FONS  
21 MARS 2023

Le Maire

[1] Vous pouvez déposer une déclaration si vous êtes dans un des quatre cas suivants : vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ; vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ; vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ; vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

MF



## 1.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale : ☐ Madame ☐ Monsieur

Nom

Prénom

## 2 Coordonnées du déclarant

Adresse : Numéro : 35 Voie : Chemin du Moulins

Lieu-dit :

Localité : Fons Outre Gardon

Code postal : 3 0 7 3 0 BP : Cedex :

Pays : france

Téléphone :

Indicatif pour le pays étranger :

Adresse électronique :

@

## 2Bis Identité et coordonnées d'une personne autre que le(s) demandeur(s)<sup>[2]</sup>

① Si vous souhaitez que les réponses de l'administration (autres que les décisions) soient adressées à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées.

Pour un particulier : ☐ Madame ☒ Monsieur

Nom

Prénom

Chivas

jluc

Pour une personne morale :

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale : ☐ Madame ☐ Monsieur

Nom

Prénom

Adresse : Numéro : 134 Voie : av de Magellan

Lieu-dit :

Localité : Marguerittes

Code postal : 3 0 3 2 0 BP : Cedex :

Pays : France

Téléphone : 0 4 6 6 7 5 2 8 3 7

Indicatif pour le pays étranger :

Adresse électronique :

geometre

@ cabinet-chivas.fr

☒ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

[2] J'ai pris bonne note que ces informations doivent être communiquées avec l'accord de la personne concernée

MF A



### 3 Le terrain

#### 3.1 Localisation du (ou des) terrain(s)

① Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet. Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

##### Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 35 Voie : Chemin du Moulinas

Lieu-dit : \_\_\_\_\_

Localité : Fons outre Gardon

Code postal : 3 0 7 3 0

##### Références cadastrales<sup>[3]</sup> :

① Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 5.

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : B Numéro : 8 6 Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : 6709

#### 3.2 Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ?

① Cette donnée, qui est facultative, peut toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables.

☐ Oui ☐ Non

Si oui, à quelle date a-t-il été délivré ? \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

### 4 Le projet

☒ Division en vue de construire

☐ Division dans une commune qui a institué le contrôle des divisions dans le cadre de l'article L. 115-3 du code de l'urbanisme

### 5 Informations pour l'application d'une législation connexe

Indiquez si votre projet :

☐ a déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration au titre d'une autre législation que celle du code de l'urbanisme

Précisez laquelle : \_\_\_\_\_

Indiquez si votre projet se situe dans les périmètres de protection suivants :

① Informations complémentaires

☐ se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable

☐ se situe dans les abords d'un monument historique

### 6 Participation pour Voirie et Réseaux (PVR)

① Vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie. Si votre projet se situe sur un terrain soumis à la participation pour voirie et réseaux, indiquez les coordonnées du propriétaire annexe à l'arrêté en date de ce jour.

#### 6.1 Pour un particulier

☐ Madame. ☐ Monsieur

Nom

Prénom

21 MARS 2023

Le Maire

[3] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.



## 6.2 Pour une personne morale

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale : ☐ Madame ☐ Monsieur

Nom

Prénom

Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_

Lieu-dit : \_\_\_\_\_

Localité : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Pays : \_\_\_\_\_

Adresse électronique : \_\_\_\_\_

@

## 7 Engagement du déclarant

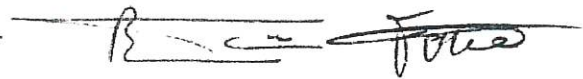
J'atteste avoir qualité pour faire cette déclaration préalable. Je certifie exacts les renseignements fournis.

J'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le code de la construction et de l'habitation.

Signature du (ou des) déclarant(s)

À Fons

Fait le 2 8 / 0 2 / 2 0 2 3



### A - Mode de dépôt de la déclaration par voie papier

Votre déclaration doit être établie en deux exemplaires signés et doit être déposée à la mairie du lieu du projet. Vous devrez produire :

- un exemplaire signé supplémentaire, si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou se voit appliquer une autre protection

au titre des monuments historiques ;

- un exemplaire signé supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;

- deux exemplaires signés supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

p  
A



### Références cadastrales : fiche complémentaire

① Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : b Numéro : 6 9 8 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 1499Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : b Numéro : 8 6 Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : 4850Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : b Numéro : 8 7 Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : 360Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : \_\_\_\_\_

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_ Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Superficie totale du terrain (en m<sup>2</sup>) : 6709

Vu pour être annexé à l'arrêté  
en date de ce jour.

A FONS

21 MARS 2023

Le Maire



VF A



## Traitements des données à caractère personnel

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi

n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.


### 1 Traitement des données à des fins d'instruction de la demande d'autorisation

Le responsable de traitement est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Pour toute information, question ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

### 2 Traitements à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques

Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère de la transition écologique, à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques sur le fondement des articles R. 423-75 à R. 423-79 du code de l'urbanisme.

Pour toute information complémentaire, vous devez vous reporter à l'arrêté du 16 mars 2021 relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme énumérées à l'article R. 423-76 du code de l'urbanisme dénommé « SITADEL » au ministère de la transition écologique, présent sur le site Légifrance à l'adresse suivante\* .

Vous pouvez exercer vos droits auprès du délégué à la protection des données (DPD) du MTE et du MCTRCT :

• à l'adresse suivante :

rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr ou dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr

• ou par courrier (avec copie de votre pièce d'identité en cas d'exercice de vos droits) à l'adresse suivante :

**Ministère de la transition écologique**

**Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales**

À l'attention du Délégué à la protection des données

SG/DAJ/AJAG1-2

92055 La Défense cedex

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données

3 Place de Fontenoy

TSA 80715

75334 Paris Cedex 07



## Bordereau de dépôt des pièces jointes à une déclaration préalable

### Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager

- ① Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre déclaration et reportez le numéro correspondant sur la pièce jointe.
- Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à votre déclaration, vous pouvez vous référer à la notice explicative jointe et vous renseigner auprès de la mairie ou du service départemental de l'État chargé de l'urbanisme.
- Cette liste est exhaustive et aucune autre pièce ne peut vous être demandée**
- Vous devez fournir deux dossiers complets dans le cas général. Des exemplaires supplémentaires du dossier complet sont parfois nécessaires si votre

projet est situé dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national...)<sup>[4]</sup>.

Chaque dossier doit comprendre un exemplaire du formulaire de déclaration accompagné des pièces nécessaires à l'instruction de votre demande, parmi celles énumérées ci-dessous [Art. R.423-2a) du code de l'urbanisme].

En outre, deux ou cinq exemplaires supplémentaires des pièces DP1 et DP10, doivent être fournis, quand ces pièces sont nécessaires à l'instruction de votre demande, afin d'être envoyés à d'autres services pour consultation et avis [Art. A.441-9 du code de l'urbanisme].

#### 1 Pièces obligatoires pour tous les dossiers

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir uniquement dans le cadre d'une saisine par voie papier
<input checked="" type="checkbox"/> DP1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-36 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémentaires
<input checked="" type="checkbox"/> DP9. Un plan sommaire des lieux indiquant les bâtiments de toute nature existant sur le terrain [Art. R. 441-10 b) du code de l'urbanisme] À fournir uniquement s'il existe des bâtiments sur le terrain.	1 exemplaire par dossier
<input checked="" type="checkbox"/> DP10. Un plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la ou les divisions projetées [Art. R. 441-10 c) du code de l'urbanisme].	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
<b>Si votre projet porte sur la subdivision d'un lot provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager, dans la limite du nombre maximum de lots autorisés :</b>	
<input type="checkbox"/> DP 10-1. L'attestation de l'accord du lotisseur [Art. R. 442-21 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<b>Si votre projet est soumis à l'obligation de réaliser une étude d'impact :</b>	
<input type="checkbox"/> DP27. L'étude d'impact ou la décision de dispense d'une telle étude [Art. R. 441-5 1° du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> DP27-1 L'étude d'impact actualisée ainsi que les avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet [Art. R. 441-5 2° du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<b>Si votre projet doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur un site Natura 2000 en application de l'article L. 414-4 du code de l'environnement :</b>	
<input type="checkbox"/> DP28. Le dossier d'évaluation des incidences prévu à l'Art. R. 414-23 du code de l'environnement ou l'étude d'impact en tenant lieu [Art. R. 441-6 a) du code de l'urbanisme]	2 exemplaires par dossier

Vous devez annexer à l'arrêté en date de ce jour.

A FONS

21 Mars 2029

Le Maire

[4] Vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

VP SA



# Notice d'information pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable

Articles L.421-1 et suivants ; R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme

## 1 Quel formulaire devez-vous utiliser pour être autorisé à réaliser votre projet ?

Il existe trois permis :

- le permis de construire ;
- le permis d'aménager ;
- le permis de démolir.

Selon la nature, l'importance et la localisation des travaux ou aménagements, votre projet pourra soit :

- être précédé du dépôt d'une autorisation (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) ;
- être précédé du dépôt d'une déclaration préalable ;
- n'être soumis à aucune formalité au titre du Code de l'urbanisme avec l'obligation cependant pour ces projets de respecter les règles d'urbanisme.

La nature de votre projet déterminera le formulaire à remplir : les renseignements à fournir et les pièces à joindre à votre demande sont différents en fonction des caractéristiques de votre projet.

Le permis d'aménager et le permis de construire font l'objet d'un formulaire commun. Les renseignements à fournir et les pièces à joindre à la demande sont différents en fonction de la nature du projet.

Si votre projet comprend à la fois des aménagements, des constructions et des démolitions, vous pouvez choisir de demander un seul permis et utiliser un seul formulaire. Une notice explicative détaillée est disponible sur le site officiel de l'administration française (<http://www.service-public.fr>).

- Le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire peut être utilisé pour tous types de travaux ou d'aménagements.

Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir et/ou des constructions, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire.

⚠ Les pièces à joindre seront différentes en fonction de la nature du projet.

→ Le formulaire de demande de permis de construire pour une maison individuelle doit être utilisé pour les projets de construction d'une seule maison individuelle d'habitation et de ses annexes (garages...) ou pour tous travaux sur une maison individuelle existante.

Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire.

→ Le formulaire de permis de démolir doit être utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé. Lorsque ces démolitions dépendent d'un projet de construction ou d'aménagement, le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire ainsi que celui de la déclaration préalable permettent également de demander l'autorisation de démolir.

→ Le formulaire de déclaration préalable doit être utilisé pour déclarer des aménagements, des constructions ou des travaux non soumis à permis. Lorsque votre projet concerne une maison individuelle existante, vous devez utiliser le formulaire de déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.

Lorsque votre projet concerne la création d'un lotissement non soumis à permis d'aménager ou une division foncière soumise à contrôle par la commune, vous devez utiliser le formulaire de déclaration préalable pour les lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager.

## 2 Informations utiles

→ Qui peut déposer une demande ?

• En application de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, vous pouvez déposer une demande



si vous déclarez que vous êtes dans l'une des quatre situations suivantes :

- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
- vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
- vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

Si vous êtes titulaire d'une autorisation d'urbanisme, vous serez redevable, le cas échéant, de la taxe d'aménagement.

#### → Recours à l'architecte

En principe vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction. Cependant, vous n'êtes pas obligé de recourir à un architecte (ou un agréé en architecture) si vous êtes un particulier, une exploitation agricole ou une coopérative d'utilisation de matériel agricole (CUMA) et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ;
- une extension de construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher cumulée à la surface de plancher existante, n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ;
- une construction à usage agricole ou une construction nécessaire au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA dont ni la surface de plancher, ni l'emprise au sol ne dépasse pas 800 m<sup>2</sup> ;
- des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2 000 m<sup>2</sup>.

Lorsque le recours à l'architecte est obligatoire pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande, celui-ci doit comporter la signature de tous les architectes qui ont contribué à son élaboration (loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture). Un demandeur d'un permis d'aménager portant sur un lotissement doit faire appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental (PAPE).

Au-dessus d'un seuil de surface de terrain à aménager de 2 500 m<sup>2</sup>, un architecte, au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou un paysagiste-concepteur au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016

pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages devra obligatoirement participer à l'élaboration du PAPE.

### 3 Modalités pratiques

#### → Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, le formulaire doit être soigneusement rempli. Le dossier doit comporter les pièces figurant dans le bordereau de remise. Le numéro de chaque pièce figurant dans le bordereau de remise doit être reporté sur la pièce correspondante.

Si vous oubliez des pièces ou si les informations nécessaires à l'examen de votre demande ne sont pas présentes, l'instruction de votre dossier ne pourra pas débuter.

Une notice explicative détaillée est disponible sur le site officiel de l'administration française (<http://www.service-public.fr>). Elle vous aidera à constituer votre dossier et à déterminer le contenu de chaque pièce à joindre.

⚠ Votre dossier sera examiné sur la foi des déclarations et des documents que vous fournissez. En cas de fausse déclaration, vous vous exposez à une annulation de la décision et à des sanctions pénales.

#### → Combien d'exemplaires faut-il fournir dans le cadre d'une saisine par voie papier ?

Pour les demandes de permis, vous devez fournir quatre exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne. Pour la déclaration préalable, vous devez fournir deux exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne.

⚠ Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si vos travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national), font l'objet d'une demande de dérogation au code de la construction et de l'habitation, ou sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

⚠ Certaines pièces sont demandées en nombre plus important parce qu'elles seront envoyées à d'autres services pour consultation et avis.

#### → Où déposer la demande ou la déclaration par voie papier ?

La demande ou la déclaration doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune où se situe le terrain. Le récépissé qui vous sera remis vous précisera les délais d'instruction.



Handwritten signature and date 11/2.



→ Comment déposer ma demande ou ma déclaration par voie électronique ?

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, toutes les communes doivent être en mesure de recevoir les demandes d'autorisation d'urbanisme de manière dématérialisée. Vous pouvez vous rapprocher ou consulter le site internet de la commune compétente pour recevoir votre demande afin de connaître les modalités de saisine par voie électronique qu'elle aura retenues. Pour vous aider à compléter votre dossier, vous pouvez également utiliser le service en ligne d'assistance aux demandes d'autorisation d'urbanisme (AD'AU) disponible sur [service-public.fr](http://www.service-public.fr). Celui-ci permet la constitution de votre dossier de manière dématérialisée et d'être guidé dans votre démarche (rubriques à renseigner et justificatifs à produire). Lorsque la commune compétente pour recevoir votre demande s'est raccordée à l'outil, votre dossier pourra également lui être transmis automatiquement.

→ Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 3 mois pour les demandes de permis de construire ou d'aménager ;
- 2 mois pour les demandes de permis de construire une maison individuelle et pour les demandes de permis de démolir ;
- 1 mois pour les déclarations préalables.

⚠ Dans certains cas (monument historique, parc national, établissement recevant du public...), le délai d'instruction est majoré, vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande en mairie.

4

## Informations complémentaires

Si vous avez un doute sur la situation de votre terrain ou sur le régime (permis ou déclaration) auquel doit être soumis votre projet, vous pouvez demander conseil à la mairie du lieu du dépôt de la demande.

Vous pouvez obtenir des renseignements et remplir les formulaires en ligne sur le site officiel de l'administration française ([http:// www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)).

Rappel : vous devez adresser une déclaration de projet de travaux (DT) et une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) à chacun des exploitants des réseaux aériens et enterrés (électricité, gaz, téléphone et internet, eau, assainissement...) susceptibles d'être endommagés lors des travaux prévus ([www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr))



AFFAIRE SMEG N°	19-DIS-24
COMMUNE	FONS OUTRE GARDON
CONVENTION N°	5

## CONVENTION DE PASSAGE POUR INSTALLATIONS DE RÉSEAU ÉLECTRIQUE

Entre les soussignés :

prénom	nom (ou raison sociale)	adresse complète
	Syndicat Mixte d'Électricité du Gard	4, rue Bridaine 30000 NÎMES

Agissant en qualité de maître d'ouvrage, désigné ci-après par l'appellation « le maître d'ouvrage », d'une part, et,

prénom	nom (ou raison sociale)	adresse complète
Bernard Marylin	FAVIER FAVIER	35-47 chemin du moulinas - 30730 FONS OUTRE GARDON

Agissant en qualité de propriétaire, désigné ci-après sous l'appellation « le propriétaire », d'autre part,  
il a été exposé ce qui suit :

Le propriétaire déclare que la(les) parcelle(s) ci-dessous désignée(s) -sauf erreur ou omission du plan cadastral- lui appartient (appartiennent) :

commune(s)	section(s)	numéro(s)	lieu(x)-dit(s)
FONS OUTRE GARDON	B	693	35 chemin du moulinas

Le propriétaire déclare en outre, conformément au décret N° 70-492 du 11 juin 1970, que la(les) parcelle(s) ci-dessus désignée(s) est(sont) actuellement (\*) :

- ☐ exploitée(s) par lui-même  
☐ non exploitée(s)

Article 1 Après avoir pris connaissance du tracé de la ligne électrique sur la(les) parcelle(s) ci-dessus, le propriétaire reconnaît au maître d'ouvrage, les droits suivants (\*\*):

- Établir à demeure support(s) et ancrage(s) pour conducteurs aériens d'électricité, à l'extérieur des murs et façades donnant sur la voie publique ou sur les toits ou terrasses des bâtiments.
- Établir à demeure support(s) pour conducteurs aériens, au sol, dont l'emprise (dimensions approximatives, fondations comprises) est respectivement de :
- Établir à demeure canalisation(s) souterraine(s), au sol, sur une longueur totale d'environ m
- Faire passer les conducteurs aériens d'électricité de la (des) dite(s) parcelle(s) sur une longueur totale d'environ m
- Établir à demeure ~~à l'extérieur~~ encastre dans/devant les murs et façades
- Effectuer l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toute plantation qui, se trouvant à proximité de l'emplacement de la ligne électrique gêne sa pose ou pourrait par sa croissance occasionner des avaries aux ouvrages.

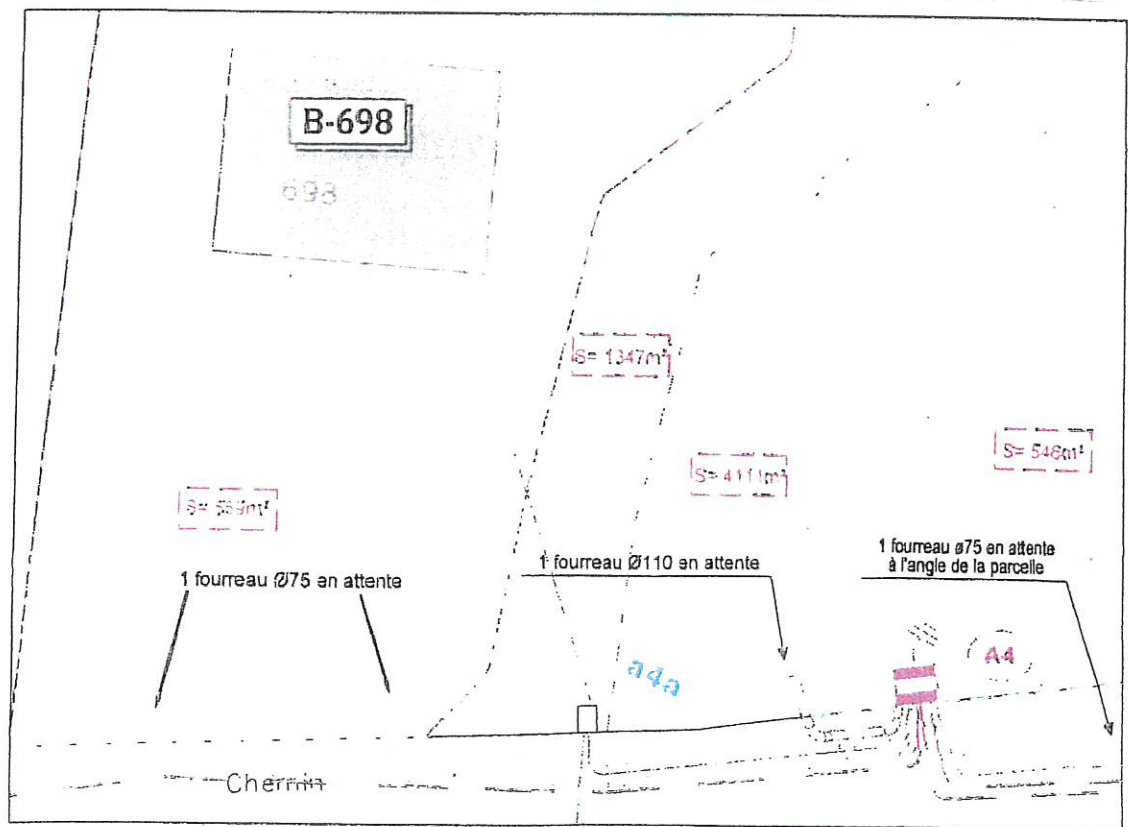
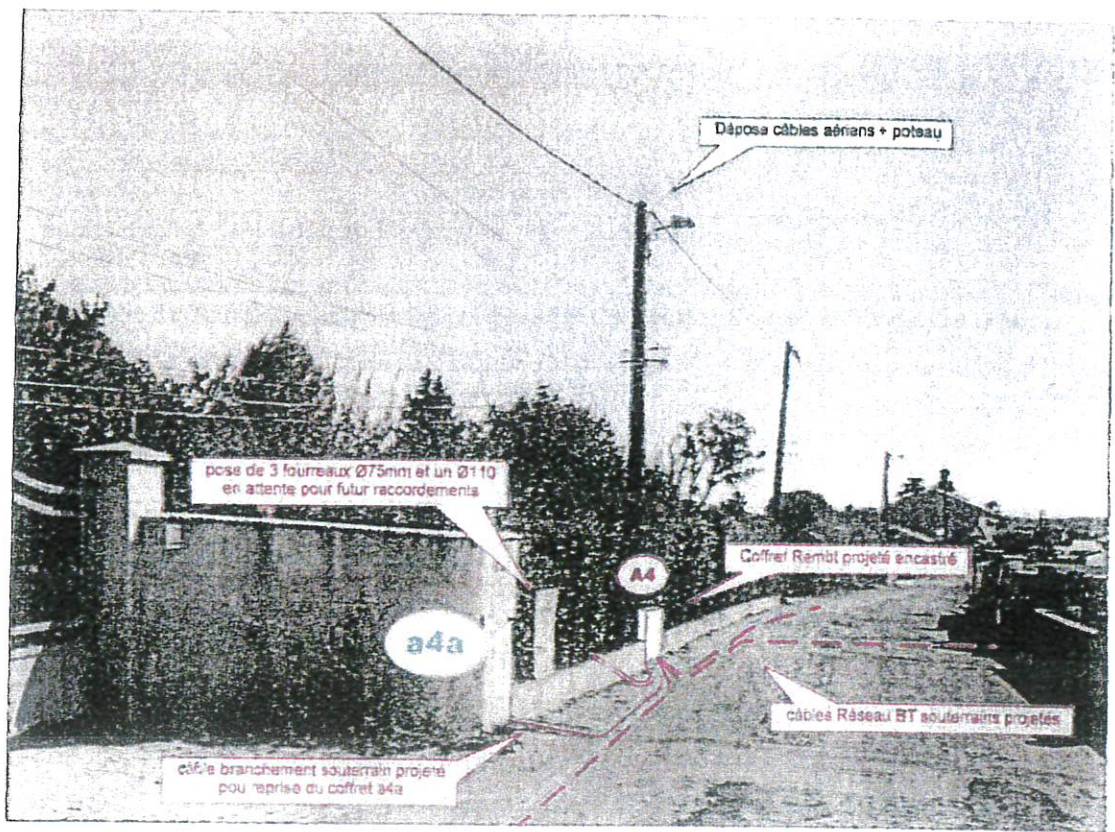
(\*) Rayer la mention inutile

(\*\*) Rayer la(les) mention(s) inutile(s)

*[Signature]*



PLAN - INTÉGRATION PHOTOGRAPHIQUE DES TRAVAUX :



*Handwritten signature and initials.*



Par voie de conséquence le maître d'ouvrage pourra faire pénétrer sur sa propriété ses agents, ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui, ou les agents de l'exploitant de réseau ENEDIS, en vue de la construction, ~~la surveillance,~~ *la modification* l'entretien ou la réparation des ouvrages ainsi établis.

**Article 2** Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance de la(des) parcelle(s).

Le maître d'ouvrage s'engage à réaliser tous les terrassements nécessaires à la mise en place de la(des) ligne(s) électrique(s) dans sa propriété ainsi que tous les remblaiements et réfections dans les règles de l'art. Le propriétaire s'engage, dans la bande de terrain définie à l'article 1, à ne faire aucune modification du profil du terrain, construction, plantations d'arbres ou d'arbustes, ni aucune culture préjudiciable à l'entretien, l'exploitation et à la solidité des ouvrages, ou à la sécurité.

Il pourra toutefois :

- élever des constructions de part et d'autre de cette bande à condition de respecter les ouvrages visés à l'article 1, et les distances de protection prescrites par les règlements en vigueur,
- planter des arbres de part et d'autre de la(des) ligne(s) électrique(s) souterraine(s) à condition que la base du fût se trouve à une distance supérieure à <sup>(3)</sup> 3 m des ouvrages.

**Article 3** Si le propriétaire se propose soit de bâtir, soit de démolir, réparer ou surélever une construction existante, il devra faire connaître à l'exploitant de réseau ERDF par lettre recommandée, la nature et la consistance des travaux qu'il envisage d'entreprendre en fournissant tous éléments d'appréciation ; l'exploitant de réseau ERDF sera tenu de lui répondre dans un délai d'un mois à compter de la date d'avis de réception.

Si les ouvrages établis sur la(les) parcelle(s) ne doivent pas se trouver à une distance réglementaire de la construction projetée, l'exploitant ERDF sera tenu de les modifier ou déplacer ; cette modification ou déplacement se faisant à ses frais.

Cependant, le propriétaire pourra consentir au maintien des ouvrages moyennant une indemnité en raison de l'obstacle apporté à la réalisation de son projet.

**Article 4** Le propriétaire, ou, le cas échéant, tout autre exploitant, sera dégagé de toute responsabilité à l'égard de l'exploitant du réseau ENEDIS pour les dommages qui viendraient à être causés de son fait aux ouvrages faisant l'objet de la présente convention, à l'exclusion de ceux résultant d'un acte de malveillance de sa part.


**Article 5** En vertu du décret N° 67-886 du 6 octobre 1967, la présente convention produit, tant à l'égard du propriétaire et de ses ayants droit, que des tiers, les effets de l'arrêté préfectoral instituant les servitudes, qu'elle intervienne en prévision de la déclaration d'utilité publique des travaux ou après cette déclaration, ou, en l'absence de celle-ci, par application de l'article 298 de la loi du 13 juillet 1925.

Par voie de conséquence, le propriétaire s'engage dès maintenant à porter la présente convention à la connaissance des personnes qui ont ou qui acquièrent des droits sur la(les) parcelle(s) traversée(s) par la(les) ligne(s), notamment en cas de transfert de propriété.

**Article 6** Le tribunal compétent pour statuer sur les contestations auxquelles pourrait donner lieu l'application de la présente convention est celui de la situation de la parcelle.

**Article 7** La présente convention prend effet à dater de ce jour et est conclue pour la durée de la ligne dont il est question à l'article 1 ou de toute autre ligne qui pourrait lui être substituée sur l'emprise de la ligne existante ou, le cas échéant, avec une emprise moindre.

Elle sera visée pour timbre et enregistrée gratis en application des dispositions de l'article 1045 du Code Général des Impôts.

 Un exemplaire sera remis au propriétaire après accomplissement de la formalité d'enregistrement.

Zone d'enregistrement :

Fait à *Furcy*, le *06/04/2021*

(Signatures, précédées de la mention « Lu et Approuvé »)

Le Maître d'Ouvrage:

Le propriétaire:

*Lu et approuvé*

*Lu et approuvé*

Le Vice-Président  
Patrick DE GONZAGA

 territoire  
d'énergie  
GARD - SMES





Maxime ARNAUD-BUCHARD - EI  
Avocat au barreau de Montpellier  
43 avenue du Pont Juvénal  
34000 MONTPELLIER - FRANCE  
[mab.avocat@mailfence.com](mailto:mab.avocat@mailfence.com)  
<https://www.avocat-arnaud-buchard.fr/>

Monsieur Alain ORIOL  
Commissaire enquêteur  
Mairie de FONS-Outre-Gardon  
8 place Alphonse Daudet  
30730 FONS

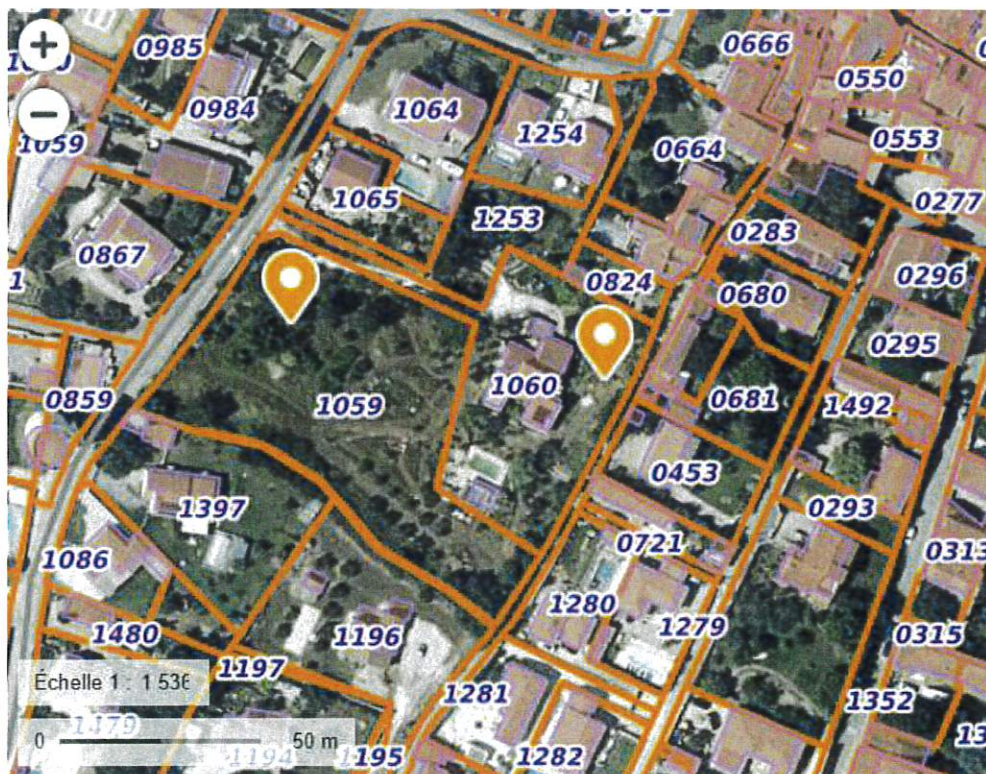
**Objet :** Observations sur le projet de révision générale du PLU de la commune de FONS

Par mail à [enquete.plu@mairiedefons.fr](mailto:enquete.plu@mairiedefons.fr)

Montpellier, le 10 décembre 2025

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je viens vers vous en ma qualité de conseil de la famille AUPY, propriétaire des parcelles B1550 & 1551 (ex-parcelle B1059 qui a fait l'objet d'une division parcellaire, pas encore référencée sur géoportail) et B1060 :







Nota : cette division parcellaire est intervenue afin de créer une « zone d'intimité » au profit de la parcelle B1060, qui correspond à la parcelle B1551, destinée à être conservée par la famille AUPY en cas de projet portant sur la parcelle B1550.

### I. Situation initiale

Les parcelles B1550 et 1551 sont situées pleinement dans la zone urbaine de la commune et sont les rares parcelles à ne pas être encore urbanisées dans la zone.

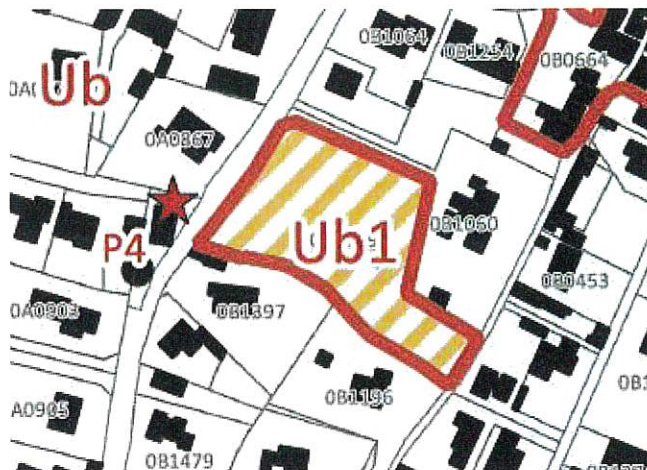
Dans le PLU actuel, ces parcelles s'inscrivent dans la zone UD, décrite dans le règlement du PLU encore en vigueur comme « *une zone d'urbanisation et de services où les constructions sont édifiées en ordre discontinu sous forme pavillonnaire* ».

Dans cette zone et dans ces parcelles, les constructions à usage d'habitation étaient autorisées.

### II. Situation prévue dans le projet de révision du PLU

Au regard du projet de zonage, on observe que l'intégralité de la parcelle constitue l'intégralité de l'assiette de la future zone Ub1, qui est un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (le seul existant dans la commune en l'état du projet) :





Le projet de règlement du PLU décrit la zone Ub comme des « zones d'urbanisation périphérique, réalisées à différentes époques, essentiellement sous forme d'habitat individuel » et Ub1 comme un « périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) dans le cadre de la réflexion sur un projet d'habitat inclusif et de pôle de santé de l'enfant. » (Page 65).

#### 1. Sur le caractère évasif du projet de la commune justifiant le PAPAG

A la lecture du rapport de présentation, il apparaît que ce projet :

- « reste sur une logique de moyen terme, malgré une localisation intéressante » (page 313), « entre 4 et 7 ans selon notamment la capacité à acquérir le foncier ou non à l'amiable, soit 0,41 ha » (p.391) ;
- A pour objet « de créer une zone mixte avec un habitat inclusif, un pôle de santé de l'enfant, un parc public pourquoi pas un peu de stationnement mutualisé ... le projet exact restant à définir » (page 356), car la commune « souhaite prendre le temps de travailler et de faire mûrir le projet » (page 527), étant encore un « projet à développer » (page 311) et la « réflexion ouverte » (page 303),
- consiste notamment à créer un habitat inclusif de 15 logements (pages 310 et 311) et à accueillir un secteur affecté à un parking (page 298),
- permet de répondre à l'objectif de diversification des typologies de logements à travers un PAPAG et l'ambition de créer un habitat inclusif (page 308) mais aussi d'augmenter les capacités de stationnement de la commune (page 298).

Il en résulte que la commune a une vision assez floue de ce projet, parlant plus volontiers à la page 347 de « création d'un pôle de santé autour de l'enfant, de l'habitat inclusif (maison en partage ...), un espace vert / parc public, voire du stationnement public / mutualisé. »





Maxime ARNAUD-BUCHARD - EI  
Avocat au barreau de Montpellier  
43 avenue du Pont Juvénal  
34000 MONTPELLIER - FRANCE  
[mab.avocat@mailfence.com](mailto:mab.avocat@mailfence.com)  
<https://www.avocat-arnaud-buchard.fr/>

---

La commune assume d'ailleurs en page 347 qu'elle « aimerait un projet plus mature pour cibler au mieux le foncier nécessaire à ce projet, et ne pas inutilement intervenir sur le foncier privé qui pourrait être en partie laissé à disposition du propriétaire actuel. Ce périmètre est donc mis en place, et le PLU évoluera en temps voulu (dans cette période de 5 ans maximum), pour mettre en place les règles et outils adaptés et correspondant au projet retenu.»

La commune a donc bien conscience que son projet mal ficelé a pour conséquence de bloquer la disposition que la famille AUPY pourrait avoir de leur parcelle, les constructions et installations supérieures à 10 m<sup>2</sup> étant interdites, conformément aux articles L151-41, 5° du code de l'urbanisme.

## 2. Sur l'inutile régime de double interdiction de construire des locaux à usage d'habitation en zone Ub1

Mais comme l'assume également la commune à la page 355 du rapport de présentation, les constructions seraient en l'état interdites dans cette zone à double titre :

- Enfin, pour le cas spécifique de la zone Ub1, une poche est créée afin de qualifier une grosse dent creuse qui traduit plusieurs volontés du PADD, et qui ne devrait pas accueillir de logements (les destinations et sous-destinations autorisées sont donc différenciées, et la zone concernée en sus par un PAPAG).

En effet, au-delà de l'interdiction liée à l'existence d'un PAPAG, le projet de règlement de la zone Ub1 n'autorise que les sous-destinations suivantes (pages 65 & 66) :

- Hébergement (et non le logement)
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le règlement de cette zone est en effet adapté parfaitement pour le projet projeté, tel que la commune le reconnaît d'ailleurs à la page 356 du rapport de présentation :





Maxime ARNAUD-BUCHARD - EI  
Avocat au barreau de Montpellier  
43 avenue du Pont Juvénal  
34000 MONTPELLIER - FRANCE  
[mab.avocat@mailfence.com](mailto:mab.avocat@mailfence.com)  
<https://www.avocat-arnaud-buchard.fr/>

---

En zone Ub1, les destinations et sous-destinations de constructions sont plus limitées pour correspondre à l'ambition portée à travers le PADD et déjà justifiée à travers le PAPAG, de créer une zone mixte avec un habitat inclusif, un pôle de santé de l'enfant, un parc public pourquoi pas un peu de stationnement mutualisé ... le projet exact restant à définir (PAPAG). Dans ce cadre on note notamment le retrait de la sous-destination logement pour ne retenir que l'hébergement (au sens de la destination habitation), mais aussi de la plupart des sous-destinations économiques pour se concentrer sur les activités de services dans lesquelles rentrent les professions libérales. Encore une fois, tout ceci pourra être ajusté à travers le projet qui devra être défini dans les 5 ans.

► Cela signifie donc pour la famille AUPY que si, à moyen terme, le projet municipal n'aboutit finalement pas et donc que le PAPAG n'est plus en vigueur, elle aura été restreinte dans la libre disposition de son bien pour rien et le sera encore pour l'avenir tenant les dispositions du règlement, à moins que la commune n'entreprenne par la suite une nouvelle et nécessaire modification ou révision du PLU.

Aussi, ce régime de double interdiction de construire des immeubles à usage d'habitation interroge.

Il semble que la commune ait voulu bien faire mais qu'elle vienne en réalité léser l'intérêt de la famille AUPY inutilement.

En effet, la zone Ub1 est encerclée par la zone Ub, qui est beaucoup plus favorable au niveau de la destination des constructions (règlement pages 65-66) :





**Article 1 - Ub / Ub1 : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières**

*Nb : Toute construction existante peut conserver sa destination au moment de l'approbation du PLU.*

Destinations	Sous-destinations	Zone Ub	Zone Ub1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	Autorisé	Interdit
	Hébergement		Autorisé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions	Interdit
	Restauration	Autorisé	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Autorisé
	Cinéma	Autorisé	Interdit

	Hôtels	Autorisé	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous condition	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 du titre I des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé	Autorisé
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit
	Bureau	Autorisé	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé	Interdit

Or, la seule existence du PAPAG empêche les constructions à usage d'habitation dans cette zone.

Rien ne justifiant donc les règles constructives limitatives de la zone Ub1, cette zone minuscule doit disparaître au profit de la seule zone Ub.





### 3. Sur l'incertitude relative à la durée du PAPAG dans la zone Ub1

Vous noterez par ailleurs que les documents de la consultation ne sont pas très clairs concernant la durée du PAPAG défini.

En effet :

- le zonage ne le précise pas,
- le règlement se contente d'indiquer au point 3.9. en page 26 que « *Dans le périmètre repéré sur les plans de zonage du présent PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10 m<sup>2</sup> sont interdites, pour une durée au plus de 5 ans à partir de l'approbation du présent PLU.* »,
- Idem à la page 347 du rapport de présentation :  
« *Cette prescription est établie sur la base de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme et permet sur le périmètre ciblé de bloquer largement la construction pour une période de 5 ans et ce afin de définir plus précisément un projet d'aménagement. [...] Ce périmètre est donc mis en place, et le PLU évoluera en temps voulu (dans cette période de 5 ans maximum), pour mettre en place les règles et outils adaptés et correspondant au projet retenu.* »

On peine en l'état à savoir si les auteurs du projet de PLU rappellent la limite légale de 5 ans ou s'ils souhaitent effectivement fixer la durée de la servitude à 5 années.

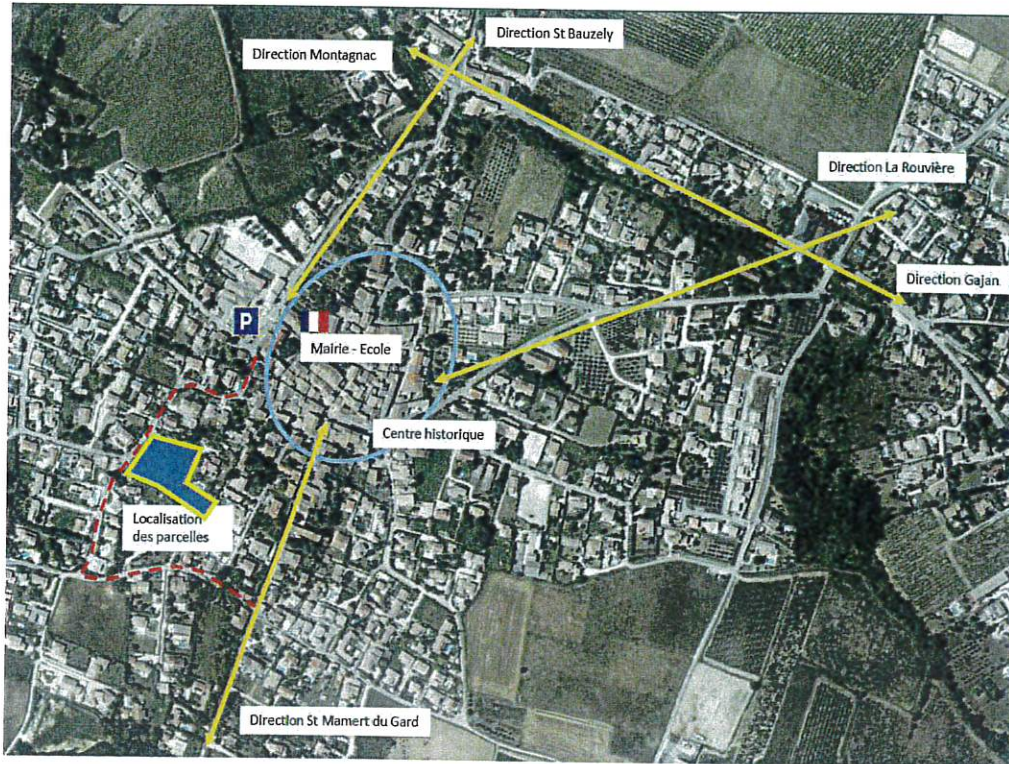
**Or, dans le cas d'une telle imprécision concernant la durée de la servitude, le juge administratif a récemment pu annuler la délibération approuvant la révision du PLU (Voir en ce sens : Tribunal administratif de Lyon, 3 avril 2025, n° 2401304, considérant 4 – PJ <sup>1</sup>)**

### 4. Sur l'insuffisante capacité de la voie publique pour desservir le projet

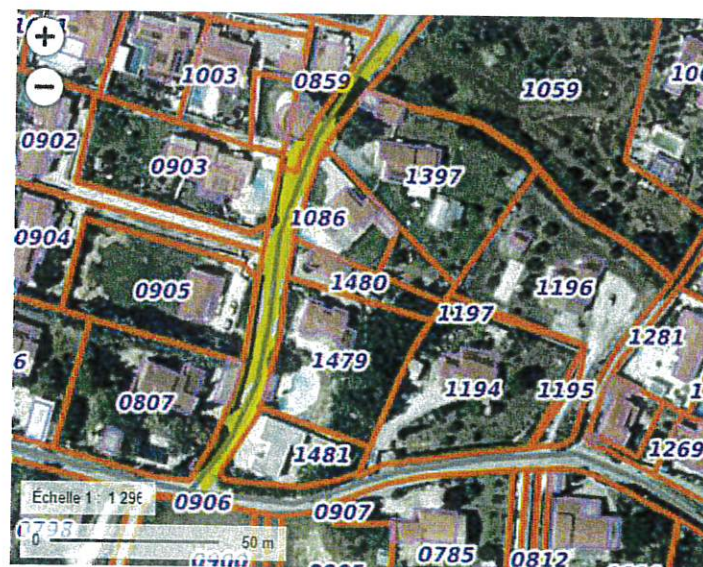
Enfin, la localisation prévue pour le projet prévoit un certain nombre d'inconvénients :

- Les parcelles et la future zone UB1 sont localisées dans un quartier résidentiel en périphérie du centre historique,
- Le seul parking public du village est situé à plus de 200m de la zone,
- Aucun des multiples axes principaux ne passe à proximité de la zone,
- Si le projet se réalise, avec vocation à faire venir du public, la circulation sur cette rue sera compliquée et impactera également des complications aux croisements avec les axes principaux





En effet, les rues d'accès au projet ne sont ni équipées ni dimensionnées pour permettre des cheminements piétons pour le type de personnes qui auront vocation à utiliser les installations désirées par la commune, comme vous pourrez l'observer sur les photos suivantes de la rue Georges Brassens :







Maxime ARNAUD-BUCHARD - EI  
Avocat au barreau de Montpellier  
43 avenue du Pont Juvénal  
34000 MONTPELLIER - FRANCE  
[mab.avocat@mailfence.com](mailto:mab.avocat@mailfence.com)  
<https://www.avocat-arnaud-buchard.fr/>

---

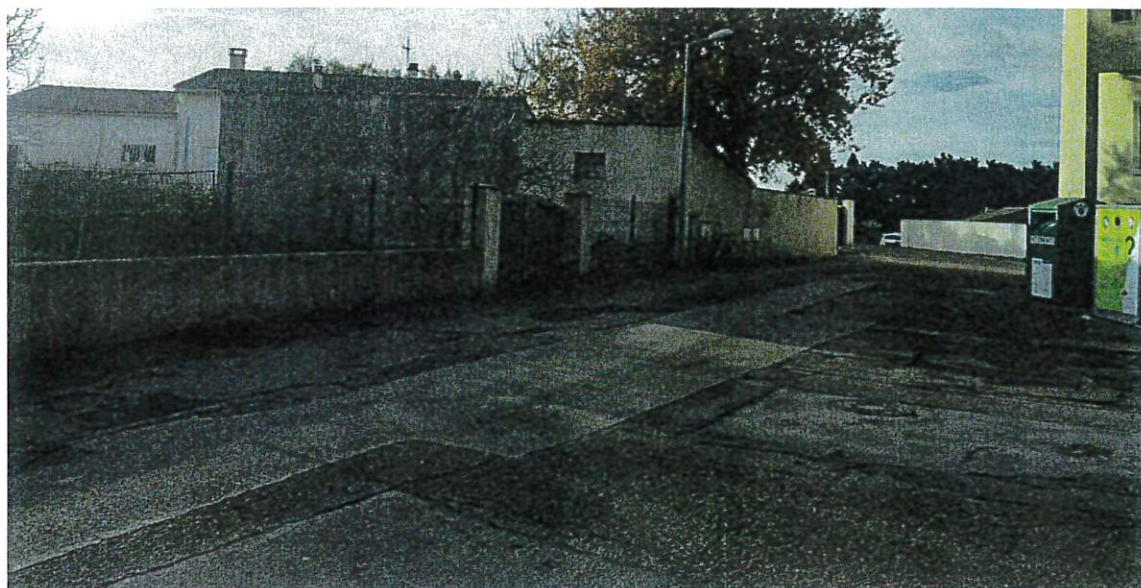






Maxime ARNAUD-BUCHARD - EI  
Avocat au barreau de Montpellier  
43 avenue du Pont Juvénal  
34000 MONTPELLIER - FRANCE  
[mab.avocat@mailfence.com](mailto:mab.avocat@mailfence.com)  
<https://www.avocat-arnaud-buchard.fr/>

---

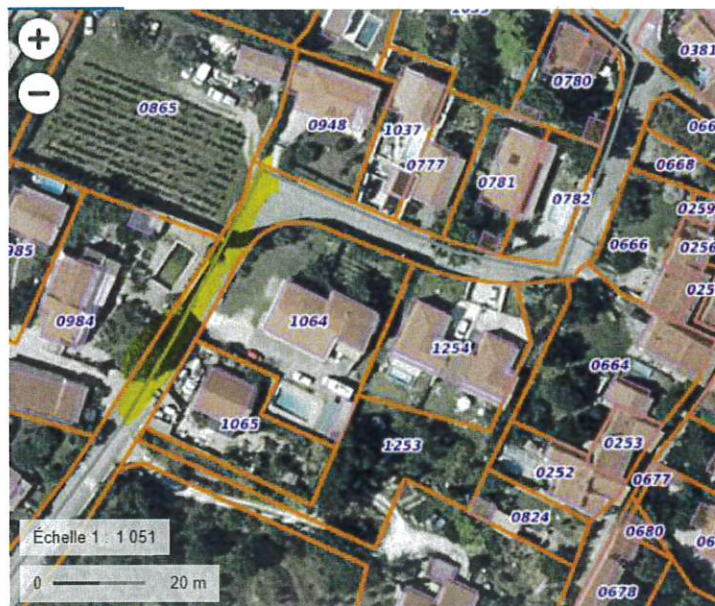






Maxime ARNAUD-BUCHARD - EI  
Avocat au barreau de Montpellier  
43 avenue du Pont Juvénal  
34000 MONTPELLIER - FRANCE  
[mab.avocat@mailfence.com](mailto:mab.avocat@mailfence.com)  
<https://www.avocat-arnaud-buchard.fr/>

---







Maxime ARNAUD-BUCHARD - EI  
Avocat au barreau de Montpellier  
43 avenue du Pont Juvénal  
34000 MONTPELLIER - FRANCE

[mab.avocat@mailfence.com](mailto:mab.avocat@mailfence.com)

<https://www.avocat-arnaud-buchard.fr/>







Maxime ARNAUD-BUCHARD - EI  
Avocat au barreau de Montpellier  
43 avenue du Pont Juvénal  
34000 MONTPELLIER - FRANCE  
[mab.avocat@mailfence.com](mailto:mab.avocat@mailfence.com)  
<https://www.avocat-arnaud-buchard.fr/>







Maxime ARNAUD-BUCHARD - EI  
Avocat au barreau de Montpellier  
43 avenue du Pont Juvénal  
34000 MONTPELLIER - FRANCE  
[mab.avocat@mailfence.com](mailto:mab.avocat@mailfence.com)  
<https://www.avocat-arnaud-buchard.fr/>

---







Maxime ARNAUD-BUCHARD - EI  
Avocat au barreau de Montpellier  
43 avenue du Pont Juvénal  
34000 MONTPELLIER - FRANCE  
[mab.avocat@mailfence.com](mailto:mab.avocat@mailfence.com)  
<https://www.avocat-arnaud-buchard.fr/>







Maxime ARNAUD-BUCHARD - EI  
Avocat au barreau de Montpellier  
43 avenue du Pont Juvénal  
34000 MONTPELLIER - FRANCE  
[mab.avocat@mailfence.com](mailto:mab.avocat@mailfence.com)  
<https://www.avocat-arnaud-buchard.fr/>

---



A toutes fins utiles, je vous rappelle que vous disposez du pouvoir de visiter les lieux, à savoir les parcelles B1550 et B1551, conformément à l'article R123-15 du code de l'environnement



Maxime ARNAUD-BUCHARD - EI  
Avocat au barreau de Montpellier  
43 avenue du Pont Juvénal  
34000 MONTPELLIER - FRANCE  
[mab.avocat@mailfence.com](mailto:mab.avocat@mailfence.com)  
<https://www.avocat-arnaud-buchard.fr/>

#### CONCLUSION

Il résulte de ce qui précède que nous vous suggérons :

► **A TITRE PRINCIPAL** : D'émettre un avis défavorable à l'instauration d'un PAPAG sur les parcelles B1550 et B1551, à défaut pour les auteurs du PLU d'avoir précisé clairement la durée de cette servitude et en raison des problèmes d'accessibilité du projet, ET à l'existence de la zone Ub1 (seule doit subsister la Zone Ub), l'article 1<sup>er</sup> du règlement relatif à cette zone étant inutilement restrictif par comparaison avec le règlement de la zone Ub qui entoure la zone Ub1,

► **A TITRE SUBSIDIAIRE** : D'émettre un avis défavorable non pas sur l'existence du PAPAG mais sur celle du zonage de la zone Ub1.

Maxime ARNAUD-BUCHARD

#### PIECES JOINTES

---

<sup>1</sup> Tribunal administratif de Lyon, 3 avril 2025, n° 2401304



# Tribunal administratif de Lyon, 3 avril 2025, n° 2401304

 Tribunal administratif  Lyon  2ème chambre  3 avril 2025

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 5 février 2024 et 11 octobre 2024, la SAS Isostéo Lyon, représentée par la SELARL Doitrand et associés, demande au tribunal :

- 1°) d'annuler l'arrêté du 4 décembre 2023 par lequel le maire d'Ecully a refusé de lui délivrer un permis de construire pour la réalisation, chemin du Petit Bois, d'un bâtiment comprenant une école de diététique et deux foyers étudiants de 76 logements ;
- 2°) d'enjoindre au maire d'Ecully de lui délivrer le permis de construire sollicité ;
- 3°) de mettre à la charge de la commune d'Ecully la somme de 2 500 euros à lui verser au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les dispositions du plan local d'urbanisme et de l'habitat de la métropole de Lyon relatives au périmètre d'attente de projet n° 1 sur lesquelles s'est fondé le maire sont inopposables dans la mesure où elles ne sont pas assorties de précisions quant à la date de levée de cette servitude ;
- le projet s'insère dans son environnement par son gabarit intermédiaire qui permet une transition avec les constructions avoisinantes et ses façades variées, ce dernier point pouvant en tout état de cause faire l'objet d'une prescription.

Par un mémoire en défense, enregistré le 20 mars 2024, la commune d'Ecully, représentée par la SELAS Fidal avocats, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mis à la charge de la SAS Isostéo Lyon le versement d'une somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par la requérante ne sont pas fondés.

Par ordonnance du 16 décembre 2024, la clôture d'instruction a été fixée immédiatement.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Chapard,
- les conclusions de M. Bodin-Hullin, rapporteur public,
- les observations de Me Tetu, pour la SAS Isostéo Lyon, requérante,
- et les observations de Me Lamouille, pour la commune d'Ecully.

Considérant ce qui suit :

1. La SAS Isostéo Lyon a déposé en mairie d'Ecully, le 28 juillet 2023, une demande de permis de construire pour la réalisation d'un bâtiment comprenant une école de diététique et deux foyers étudiants de 76 logements. Par arrêté du 4 décembre 2023, le maire d'Ecully a refusé de lui délivrer l'autorisation ainsi sollicitée. La SAS Isostéo Lyon demande l'annulation de cet arrêté.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. En premier lieu, d'une part, aux termes de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme : " Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : / () 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. " L'article R. 151-2 du même code dispose que : " Le rapport de présentation comporte les justifications de : () / 5° L'institution () des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 () ". Aux termes de l'article R. 151-32 de ce code : " Dans les zones U et AU, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs délimités en application du 5° de l'article L. 151-41 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée. ".

3. D'autre part, aux termes de l'article 1.1.2.3.1 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme et de l'habitat de la métropole de Lyon : " Périmètre d'attente de projet / Dans ces périmètres, délimités par les documents graphiques du règlement au sein de zones U ou AU, sont interdites, pour une durée maximale de 5 ans courant à compter de l'entrée en vigueur de cette servitude, les constructions nouvelles présentant une surface de plancher (SDP) supérieure à un seuil défini dans la partie III du règlement. / Toutefois, cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée par la partie II du règlement écrit, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. " Aux termes de l'annexe C.3.1 - Prescriptions d'urbanisme de la commune d'Ecully : " n° 1 / Localisation : Avenue Guy de Collongue - chemin du Petit Bois - chemin de Charbonnières / Date création : Date d'approbation de la modification n° 3 / Règlement : Les constructions ou installations d'une superficie cumulée supérieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont interdites ". Le rapport de présentation qui expose les motifs des changements apportés au plan local d'urbanisme et de l'habitat par sa modification n° 3 précise les objectifs auxquels ce périmètre d'attente entend répondre : " Préserver temporairement les possibilités d'évolution des emprises situées autour du terminus pressenti de la ligne Centre Ouest en cours d'étude par le SYTRAL. Des études complémentaires sont nécessaires pour définir un projet d'aménagement pour définir un projet d'aménagement global et les conditions du développement urbain de ces espaces, en cohérence avec la création d'une ligne forte de transport en commun reliant la gare de Vaise et le Campus Lyon Ouest Ecully. ".



4. Il est constant que les documents graphiques du plan local d'urbanisme et de l'habitat ne comportent pas l'indication de la date à laquelle la servitude de constructibilité limitée affectant le secteur du chemin du Petit Bois à Ecully sera levée. Le cahier communal de la commune, qui comporte un tableau relatif à cette servitude, n'indique pas non plus la date de levée de cette servitude. La circonstance selon laquelle l'article 1.1.2.3.1 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme et de l'habitat rappelle, pour tous les périmètres d'attente définis par le plan, la durée maximale de cinq ans prévue par l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, pendant laquelle les servitudes que constituent ces périmètres peuvent être applicables, ne permet pas de combler la lacune des documents graphiques du plan. Par suite, la requérante est fondée à soutenir que le maire d'Ecully ne pouvait refuser de lui délivrer le permis de construire sollicité en se fondant sur le périmètre d'attente de projet n° 1, lequel méconnaît les dispositions précitées de l'article R. 151-32 du code de l'urbanisme.

5. En second lieu, aux termes de l'article 4.1 du règlement du plan local d'urbanisme et de l'habitat applicable à la zone USP : " Insertion du projet / 4.1.1 principes généraux / Cette zone destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics tels que les sites universitaires, hospitaliers, de transports terrestres, de défense nationale ainsi que des pôles d'équipements communaux, se caractérise par une certaine diversité morphologique et des échelles volumétriques variées des constructions selon leur nature et leur fonction. / Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet à son environnement qu'il soit urbain ou à dominante naturelle tout en recherchant : / - une architecture significative qui mette en valeur l'identité de l'équipement ; / () 4.1.2 Principes adaptés / a. Dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'équipement tout en tenant compte de son environnement urbain. / b. A proximité d'espaces urbains, une attention particulière est portée sur la volumétrie constructions des constructions pour assurer une transition adaptée. / c. La conception des constructions, dans leurs volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées. / () ". Aux termes de l'article 4.2 du règlement de cette zone : " Volumétrie et façades / a. Volumétrie Les petits volumes sont à traiter avec simplicité. / Pour les grands volumes, est recherché des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. / () ".

6. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet se situe dans une zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Il est situé à proximité, à l'ouest et au nord, de constructions présentant des gabarits supérieurs ou comparables au gabarit de la construction projetée par la SAS Isostéo Lyon et, à l'est, d'une construction d'architecture moderne composée d'une juxtaposition de bâtiments de forme ronde. Si une vaste zone pavillonnaire s'étend au sud du terrain, le projet de la société requérante, qui tient en la réalisation, sur une parcelle végétalisée, en net recul des limites séparatives, d'un bâtiment en R+2, présentant une césure en R+1 en son centre, permet d'assurer une transition avec cette zone. S'agissant des façades, la disposition des tasseaux de bois, présentant des largeurs et des profondeurs différentes, à la verticale et à l'horizontale, participe à donner un rythme à la construction projetée, tout comme le retrait et la variation de hauteur prévus en son centre. Dans ces conditions, la SAS Isostéo Lyon est fondée à soutenir que le maire d'Ecully a méconnu les dispositions précitées de l'article 4.1 du règlement du plan local d'urbanisme et de l'habitat applicable à la zone USP en refusant de lui délivrer le permis sollicité.

7. Il résulte de tout ce qui précède que la SAS Isostéo Lyon est fondée à demander l'annulation de l'arrêté du maire d'Ecully du 4 décembre 2023.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

8. D'une part, en vertu de l'article L. 911-1 du code de justice administrative : " Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne une mesure d'exécution dans un sens déterminé, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision, cette mesure assortie, le cas échéant, d'un délai d'exécution. / () ".

9. D'autre part, aux termes de l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme : " Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée. / Cette motivation doit indiquer l'intégralité des motifs justifiant la décision de rejet ou d'opposition (). / Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables. ".

10. Lorsque le juge annule un refus d'autorisation d'urbanisme, y compris une décision de sursis à statuer, ou une opposition à une déclaration, après avoir censuré l'ensemble des motifs que l'autorité compétente a énoncés dans sa décision conformément aux prescriptions de l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, les motifs qu'elle a pu invoquer en cours d'instance, il doit, s'il est saisi de conclusions à fin d'injonction, ordonner à l'autorité compétente de délivrer l'autorisation ou de prendre une décision de non-opposition, sur le fondement de l'article L. 911-1 du code de justice administrative. Il n'en va autrement que s'il résulte de l'instruction soit que les dispositions en vigueur à la date de la décision annulée, qui eu égard aux dispositions de l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme demeurent applicables à la demande, interdisent de l'accueillir pour un motif que l'administration n'a pas relevé, ou que par suite d'un changement de circonstances, la situation de fait existant à la date du jugement y fait obstacle.

11. En l'espèce, en raison de l'annulation de l'arrêté du 4 décembre 2023 prononcée par le présent jugement, et alors qu'il ne résulte pas de l'instruction que des dispositions en vigueur à la date d'intervention de la décision en cause ou que la situation de fait existant à ce jour feraient obstacle à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme sollicitée, il y a lieu d'enjoindre au maire d'Ecully de délivrer à la SAS Isostéo Lyon un permis de construire, conformément à sa demande déposée le 28 juillet 2023, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

Sur les frais liés à l'instance :

12. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la somme demandée par la commune d'Ecully au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens soit mise à la charge de la SAS Isostéo Lyon qui n'a pas la qualité de partie perdante dans la présente instance. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de la commune d'Ecully le versement de la somme de 1 500 euros à la SAS Isostéo Lyon au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens.

**D E C I D E :**

Article 1er : L'arrêté du maire d'Ecully du 4 décembre 2023 est annulé.

Article 2 : Il est enjoint au maire d'Ecully de délivrer à la SAS Isostéo Lyon le permis de construire sollicité le 28 juillet 2023, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

Article 3 : La commune d'Ecully versera à la SAS Isostéo Lyon une somme de 1 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions de la commune d'Ecully présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à la SAS Isostéo Lyon et à la commune d'Ecully.

Délibéré après l'audience du 20 mars 2025, à laquelle siégeaient :

- M. Jean-Pascal Chenevey, président,
- Mme Marine Flechet, première conseillère,



- Mme Marie Chapard, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 3 avril 2025.

La rapporteure,

M. Chapard

Le président,

J.-P. Chenevey

La greffière,

G. Reynaud

La République mande et ordonne à la préfète du Rhône en ce qui la concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition,

Un greffier,






A l'attention du commissaire  
enquêteur pour enquête publique  
de la révision du P.L.U.  
de FONS-OUTRE-GARDON 30430.

*[Signature]*



Dossier remis en Main à l'attention du CE  
19-12-2025  
M. FIROUD



Monsieur le Commissaire, enquêteur.

Dans le cadre de l'enquête publique dont vous êtes en charge sur la commune de Fons Outre Gardon, j'ai l'honneur de vous présenter les observations suivantes :

## Présentation de mes parcelles

### Références cadastrales :

Je suis propriétaire des parcelles inscrites au registre du cadastre de la ville sous les références suivantes :

**Section B numéros : 1109**

**1300 1301, 1302, 1303**

**1289 1290 1291 1292 1293 1294 1297**

### La position de mes parcelles par rapport au centre de la commune

Ces parcelles sont localisées au 151 avenue du Général De Gaulle.

Elles sont situées dans un rayon de 300 mètres du centre du village et à 150 mètres « à vol d'oiseau » environ notamment de :

La Mairie

L'école

La bibliothèque

Le Temple

Commerces

Cf plan de situation



### **Références des parcelles au PLU de la commune :**

En adéquation avec la proximité du centre du village et du caractère urbanisé de la zone qui les jouxte, ces parcelles ont été classées en zone **UDb secteur « Le MOULINAS »** dans le PLU actuel.

Ces parcelles sont **actuellement constructibles**, en vertu du document d'urbanisme.

Plan de zonage actuel

Elles sont également reliées **à tous les réseaux** de la ville (électricité, eau, eaux usées) et ce, nonobstant le règlement du PLU qui précise, dans son exposé de la zone, qu'il s'agit d'une zone d'assainissement non collectif

Photographie des réseaux à l'entrée de la parcelle

Pour être totalement complète sur cette présentation, il convient de préciser qu'à l'extrémité Nord, une partie de mes parcelles est intégrée à la zone inondable, le long du TEULON

**En conclusions, mes parcelles sont :**

- localisées à proximité immédiate du centre du village,
- entourées par des constructions tant sur la partie Nord ouest, que sur les parties Sud et Sud Est
- reliées à l'ensemble des réseaux de la commune

plan du centre village

photographie entrée parcelle

## La modification du zonage du PLU et les conséquences sur mes parcelles :

### La modification du zonage

Dans le cadre de la révision du PLU, la quasi intégralité de mes parcelles va être intégrée à une zone agricole, la rendant de facto inconstructible, pour un « non-agriculteur »

Il convient de relever à ce propos que la partie de la zone inondable, couvrant l'extrémité Nord de mes parcelles, va être modifiée en zone agricole...

Plan zone inondable PLU actuel

Plan zonage futur PLU zone agricole

### Les conséquences de cette modification sur mes parcelles

En application de ce nouveau zonage mes parcelles vont être découpées en trois parties :

- La partie Nord (anciennement inondable et donc inconstructible) devient agricole pour une surface de 586 m<sup>2</sup>
- Une partie médiane (anciennement constructible UDb) devient agricole pour une surface **de 559 m<sup>2</sup>**
- La partie Sud, constituée du **chemin d'accès à la parcelle** et de quelques mètres carrés jouxtant les parcelles construites (secteur Nord Est, Sud et Sud Est) et l'oliveraie située sur la parcelle section B n°1487, **demeurent constructibles, soit 443 m<sup>2</sup>.**

Pour autant cette partie demeurant constructible **ne permet pas** d'édifier une construction

Plan parcelles FIROUD



Ce nouveau classement en zone agricole (et notamment les 560 m<sup>2</sup> de la partie médiane de ma propriété) a un réel impact **négalif** sur mes propriétés.

En effet, cette zone **a toujours été constructible**.

Le PLU de 2018 la classait en UDb.

En 2021, un CU pré-opérationnel a été délivré.

CU

Compte tenu du caractère constructible de la zone, j'ai signé avec des acquéreurs intéressés un compromis de vente, pour un montant de 155.000€

Compromis de vente

Ce compromis était, comme habituellement, signé sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire.

Une demande de permis de construire, rédigée par un architecte, a été déposée

Demande de permis de construire

Pour autant, la Mairie a opposé à cette demande un sursis à statuer compte tenu de la révision du PLU en cours, considérant que l'autorisation rendrait plus onéreuse l'exécution du futur PLU, la zone devant devenir agricole.

Sursis à statuer

Cette décision particulièrement curieuse semble contradictoire avec sa propre motivation.

En effet, le Maire justifie sa décision par des documents supra communaux et vise certaines orientations de ces documents et notamment :

« *ORIENTATION N°3:*

*Ancrer l'ambition de développement dans une nécessaire modération de la consommation d'espaces et une lutte contre l'artificialisation.*

*- Conforter prioritairement les zones déjà urbanisées définies en cohérence avec le Scot Sud Gard... »*

Force est de constater que mes parcelles sont, **entourées de constructions, situées dans une zone urbanisée, à proximité immédiate du centre du village et reliées à tous les réseaux de la ville.**

En d'autres termes, **sa constructibilité correspond en tous points**, aux objectifs des documents supra communaux visés dans le sursis à statuer.

Par ailleurs, le **caractère limité** de la partie constructible correspond, là encore en tous points, aux objectifs précités, et notamment la lutte contre la consommation d'espaces

Il convient de souligner encore que le caractère particulièrement limité tant de la surface en cause que du projet, **ne pouvait pas rendre plus onéreuse** l'exécution du PLU révisé.

En conclusions, la modification en zone agricole de la quasi-totalité de ma parcelle ne peut se justifier en raison des éléments suivants :

- sa situation en **zone urbanisée**,
- sa desserte par **tous les réseaux**,
- **sa faible surface**, par rapport aux nécessités d'une exploitation agricole (taille moyenne d'une exploitation agricole dans le Gard selon l'INSEE 30 ha)
- son **absence totale d'impact** dans son état actuel (constructible), sur l'exécution du futur PLU
- la configuration des lieux
- la nécessité, **afin de l'intégrer à la future zone agricole**, d'effectuer sur le plan du futur PLU **un écart, un appendice, un déportement, un décroché vers l'Est**, pour combler la verrue et faire le lien avec la partie déjà urbanisée de la zone, en lieu et place d'un tracé rectiligne le long de mes parcelles coté EST, à partir du CD 908 ;

Cette solution rectiligne correspondant **de surcroît**, à l'utilisation actuelle des sols (terres cultivées coté EST en B 1487 et autres...)



# PLAN DE SITUATION







**RESEAUX**

**EAU**

**EGOUTS**

**TELECOM**





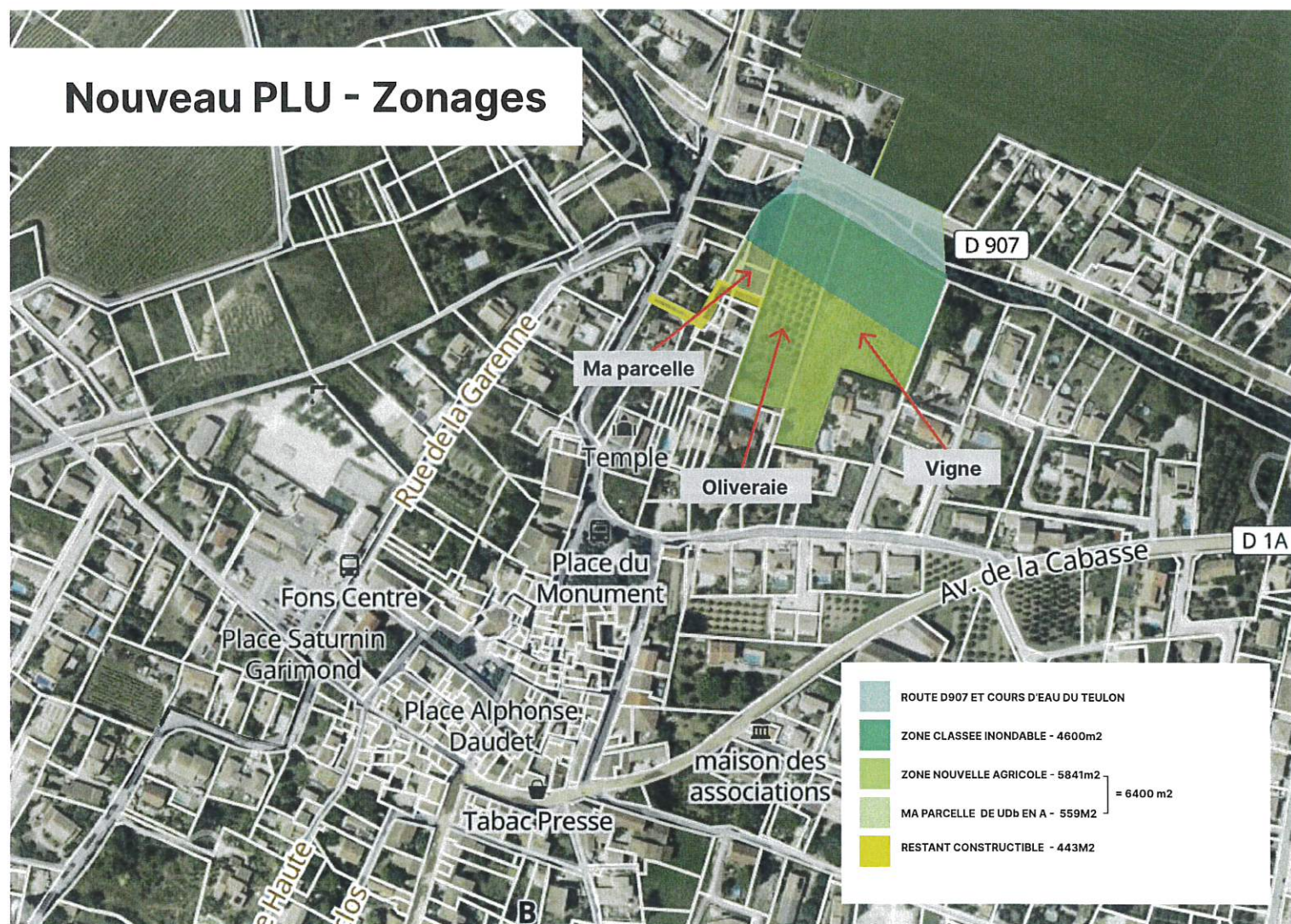


## PLU ACTUEL - Parcelle Firoud

The map displays the current PLU (Plan Local d'Urbanisme) for the Firoud parcel. The parcel is highlighted in yellow and is located within the UA (Urban Artisanale) zone. The surrounding area includes the UD (Urban Densité) zone, UDb (Urban Densité Basse) zone, and the UA (Urban Artisanale) zone. The map also shows the location of the parcel relative to the Rue de la Gare, Rue de la Condamine, Rue de la Brasse, Rue de la Haute, Rue de la Mazade, Rue de la Cambis, and Rue de la 11 novembre. The map includes a scale bar and a north arrow.

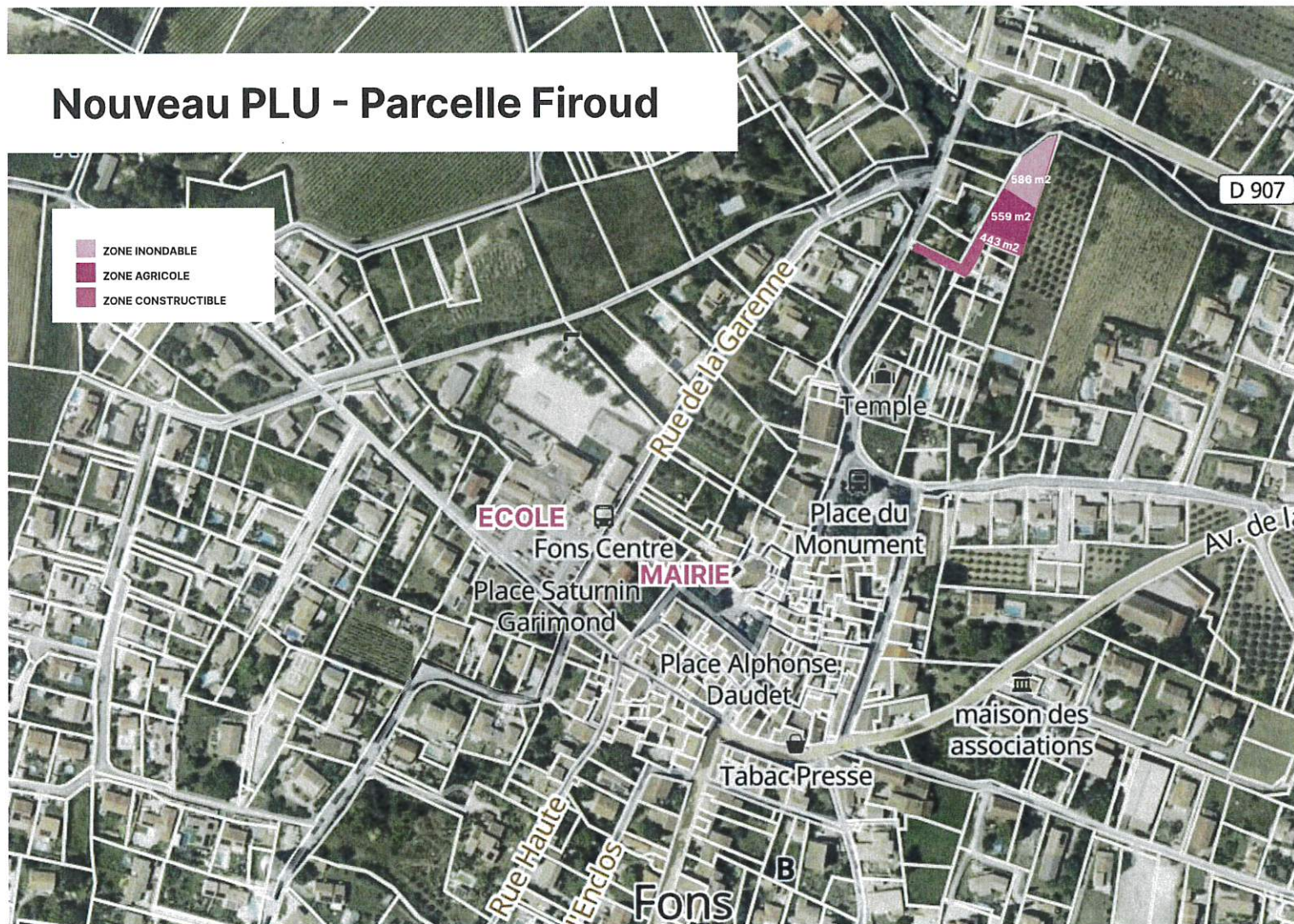


## Nouveau PLU - Zonages





## Nouveau PLU - Parcelle Firoud





## FONS

DIRECTION DE L'URBANISME

### CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Délivré par le maire au nom de la commune

Si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous :

1, rue Louis Garimond

 C U 0 3 0 1 1 2 2 4 N 0 0 3 6	 1 1 0 0 0 0 0 2 8 6 0 1
Dossier : <b>CU 030112 24 N0036</b> Déposé le : 03/07/2024  Adresse des travaux : <b>LE MOULINAS 30730 FONS</b> Références cadastrales: <b>000B1109, 000B1289, 000B1290, 000B1291, 000B1292, 000B1293, 000B1294, 000B1297, 000B1300, 000B1301, 000B1302, 000B1303 - 1700 M²</b>	Demandeur : <b>THIERRY GADEL OFFICE NOTARIAL DE ST MAMERT DU GARD REPRÉSENTÉ(E) PAR MADAME GADEL THIERRY</b> <b>334 CHEMIN DE LA GARE</b> <b>30730 SAINT-MAMERT-DU-GARD</b> Demandeur(s) co-titulaire(s) : - - - -

Le Maire de FONS,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain susvisé, et enregistrée par la mairie de FONS sous le numéro CU 030112 24 N0036,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1 a) et R.410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/04/2018;

#### CERTIFIE

#### ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au droit du terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme, ainsi que les limites administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

#### ARTICLE 2 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé dans une commune dotée du document d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-9, et L.111-10 R.111-2 et R.111-4 et art. R.111-26, R.111-27

**Zonage :**

Zone UD

UDb

**Servitudes d'Utilité Publique et Contraintes :**

Risques de Sismicité ou Tectonique aléa : 'faible'

Risque retrait gonflement des argiles aléas : 'modéré-fort'

Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) Gardon Amont approuvé par arrêté préfectoral du 03/07/2008 et notamment le règlement de la zone blanche

### **ARTICLE 3 : DROIT DE PRÉEMPTION**

DPU Droit de Préemption Urbain

### **ARTICLE 4 : RÉGIME DES TAXES, REDEVANCES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME**

#### **ARTICLE 4.1: TAXES ET REDEVANCES**

Les taxes et redevances suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'Aménagement – part communale	5.00 %
Taxe d'Aménagement – part départementale	1.30 %
Redevance d'Archéologie Préventive	0.40 %

#### **ARTICLE 4.2: PARTICIPATIONS**

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de déclaration préalable ou de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date tacite du permis ou de la non opposition à une déclaration préalable.

#### **Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

### **ARTICLE 5 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Fait à FONTS, le 6 Août 2024

  **Eric MARY**  
Adjoint au Maire

#### **RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :**

La présente décision est transmise au représentant de l'état dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux (le tribunal peut être saisi par la voie de l'application informatique 'Télérécours citoyens' accessible depuis le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



### INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont requis le notaire soussigné d'établir un acte simplement sous signatures privées. Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas en toute hypothèse de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

### COMPROMIS DE VENTE

#### VENDEUR

1/ Monsieur Eric Missoum **FIROUD**, retraité, époux de Madame Françoise Madeleine Marie **PIEAU**, demeurant à NIMES (30900) 41 chemin du Galinié.

Né à NIMES (30000) le 6 septembre 1951.

Marié à la mairie de FONS (30730) le 25 juillet 1981 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2/ Madame Lucie Jeanine Mathilde **FIROUD**, coloriste BD indépendante, demeurant à NIMES (30000) 54 chemin Combe de La Lune.

Née à NIMES (30000) le 25 juillet 1982.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Marc Kader Christian Eric **FIROUD**, administrateur civil, époux de Madame Louise Pauline **CALZAT**, demeurant à MONTPELLIER (34000) 38 rue de la Treille Muscate.

Né à NIMES (30000) le 16 juin 1985.

Marié à la mairie de NIMES (30000) le 22 septembre 2017 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Thierry GADEL, notaire à SAINT-MAMERT-DU-GARD (30730), le 11 août 2017.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

#### ACQUEREUR

Monsieur Ismaël Nacer **BERRAHO**, conducteur de travaux, demeurant à LA ROUVIERE (30190) 4 rue de la Glacière.

Né à NIMES (30000) le 19 octobre 1980.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

LF

ND

Bi

De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Nelly Cathia **BOYER**, agent territorial, demeurant à LA ROUVIERE  
(30190) 4 rue de la Glacière.  
Née à NIMES (30000) le 14 janvier 1980.  
Célibataire.  
Non liée par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

### **QUOTITES VENDUES**

Monsieur Marc FIROUD **1°) En ce qui concerne Monsieur Eric FIROUD :**

Monsieur Eric FIROUD vend la moitié indivise en pleine propriété des parcelles cadastrées Section B n°1301 et B n°1302 désignées sous l'article trois (3).

**2°) En ce qui concerne Madame Lucie FIROUD :**

a) Concernant les parcelles cadastrées Section B n°1301 et B n°1302, ci-après désignées sous l'article trois (3) :

Madame Lucie FIROUD vend la pleine propriété indivise à concurrence du QUART.

b) Concernant les parcelles cadastrées Section B n°1290, B n°1291, B n°1292 et B n°1293, ci-après désignées sous l'article deux (2) :

Madame Lucie FIROUD vend la pleine propriété à concurrence de MOITIE.

c) Concernant les parcelles cadastrées Section B n°1109, B n°1289, B n°1294, B n°1297, B n°1300 et B n°1303, ci-après désignées sous l'article un (1) :

Madame Lucie FIROUD vend la pleine propriété pour la TOTALITE.

**3°) En ce qui concerne Monsieur Marc FIROUD :**

a) Concernant les parcelles cadastrées Section B n°1301 et B n°1302, ci-après désignées sous l'article trois (3)

Monsieur Marc FIROUD vend la pleine propriété indivise à concurrence du QUART.

b) Concernant les parcelles cadastrées Section B n°1290, B n°1291, B n°1292 et B n°1293, ci-après désignées sous l'article deux (2) :

Monsieur Marc FIROUD vend la pleine propriété à concurrence de MOITIE.

### **QUOTITES ACQUISES**

Monsieur Ismaël BERRAHO et Madame Nelly BOYER feront l'acquisition de la pleine propriété indivise du **BIEN** dans des quotités à déterminer au plus tard lors de la réitération des présentes.

### **SOLIDARITE**

En cas de pluralité de **VENDEUR** et/ou d'**ACQUEREUR**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

LF NB Bi



### CAPACITE

Préalablement, les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20).
- Qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.
- Qu'elles ne sont concernées :
  - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
  - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

#### **Concernant Monsieur Eric FIROUD**

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

#### **Concernant Madame Lucie FIROUD**

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

#### **Concernant Monsieur Marc FIROUD**

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

#### **Concernant Monsieur Ismaël BERRAHO**

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

#### **Concernant Madame Nelly BOYER**

- Carte nationale d'identité.

LF NB Bi

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Eric FIROUD à ce non présent mais représenté à l'acte par Madame Lucie FIROUD en vertu des pouvoirs qui lui ont été attribués aux termes d'une procuration sous seing privée ci-jointe.

- Madame Lucie FIROUD est présente à l'acte.
- Monsieur Marc FIROUD est présent à l'acte.
- Monsieur Ismaël BERRAHO est présent à l'acte.
- Madame Nelly BOYER est présente à l'acte.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **Immeuble article un**

#### **Propriété de Mme Lucie FIROUD seule :**

LF ND SI



DESIGNATION

A FONS (GARD) 30730 le Moulinas,  
diverses parcelles de terrain .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1109	le Moulinas	00 ha 00 a 06 ca
B	1289	le Moulinas	00 ha 01 a 07 ca
B	1294	le Moulinas	00 ha 01 a 23 ca
B	1297	le Moulinas	00 ha 01 a 02 ca
B	1300	le Moulinas	00 ha 00 a 19 ca
B	1303	le Moulinas	00 ha 00 a 02 ca

Total surface : 00 ha 03 a 59 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est joint.

Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est joint.

Immeuble article deux

Propriété indivise de Mr Marc FIROUD et de Mme Lucie FIROUD pour moitié chacun :

DESIGNATION

A FONS (GARD) 30730 le Moulinas,  
Une parcelle de terrain .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1290	le Moulinas	00 ha 02 a 45 ca
B	1291	le Moulinas	00 ha 07 a 00 ca
B	1292	le Moulinas	00 ha 02 a 11 ca
B	1293	le Moulinas	00 ha 00 a 62 ca

Total surface : 00 ha 12 a 18 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est joint.

Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est joint.

Immeuble article trois

Propriété indivise de Mr Eric FIROUD pour moitié, Mr Marc FIROUD et de Mme Lucie FIROUD pour un quart chacun :

DESIGNATION

A FONS (GARD) 30730 le Moulinas,  
Une parcelle à usage de chemin d'accès .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1301	le Moulinas	00 ha 00 a 06 ca
B	1302	le Moulinas	00 ha 01 a 17 ca

NB LF

1B

Total surface : 00 ha 01 a 23 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est joint.

Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est joint.

### USAGE DU BIEN

#### - EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE UN -

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est à usage de terrain.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il entend l'utiliser pour y implanter une maison d'habitation .

#### - EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE DEUX -

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est à usage de terrain.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il entend l'utiliser pour y implanter une maison d'habitation .

#### - EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE TROIS -

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est à usage de chemin d'accès.

L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

### EFFET RELATIF

Tous les immeubles n'ont pas les mêmes origines :

#### - EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE UN -

Partage suivant acte reçu par Maître Thierry GADEL notaire à SAINT-MAMERT-du-GARD le 23 juillet 2018 , publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 9 août 2018, volume 2018P, numéro 10166.

Donation suivant acte reçu par Maître Thierry GADEL notaire à SAINT-MAMERT-du-GARD le 16 juin 2012 , publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 25 juillet 2012, volume 2012P, numéro 8862.

Donation suivant acte reçu par Maître Thierry GADEL notaire à SAINT-MAMERT-du-GARD le 23 mars 2013 , publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 14 mai 2013, volume 2013P, numéro 4565.

#### - EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE DEUX -

Donation suivant acte reçu par Maître GADEL notaire à SAINT-MAMERT-du-GARD le 16 juin 2012 , publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 25 juillet 2012, volume 2012P, numéro 8862.

Donation suivant acte reçu par Maître GADEL notaire à SAINT-MAMERT-du-GARD le 23 mars 2013 , publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 14 mai 2013, volume 2013P, numéro 4565.

NB IS LF



Acquisition suivant acte reçu par Maître GADEL notaire à SAINT-MAMERT-du-GARD le 12 janvier 2007 , publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 28 février 2007, volume 2007P, numéro 2656.

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE TROIS -

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Thierry GADEL notaire à SAINT-MAMERT-du-GARD le 24 août 2020 , publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 8 octobre 2020, volume 2020P, numéro 11399.

**PROPRIETE JOUISSANCE**

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire des immeubles ci-dessus désignés, à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, lesdits immeubles étant vendus libres de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

**PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **CENT VINGT-TROIS MILLE EUROS (123.000,00 EUR)**

**PAIEMENT DU PRIX**

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

**RAPPEL DES TEXTES EN MATIERE D'INDIVISION**

Les **ACQUEREURS** reconnaissent que le rédacteur des présentes les a parfaitement informés des dispositions légales applicables en matière d'indivision et, plus particulièrement, du droit de préemption reconnu aux indivisaires en matière de cession à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision.

Pour compléter leur information, sont rappelées, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-3, 815-5-1, 815-14, 815-16, 815-17 et 815-18 du Code civil.

**Article 815**

*"Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention."*

**Article 815-3**

*"Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :*

- 1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;*
- 2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;*
- 3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;*
- 4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.*

*Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.*

NB LF IB

Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.

Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux."

#### **Article 815-5-1**

"Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal judiciaire, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires. Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

Dans ce cas, le tribunal judiciaire peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal judiciaire est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa."

#### **Article 815-14**

"L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable."

#### **Article 815-16**

"Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers."

#### **Article 815-17**

"Les créanciers qui auraient pu agir sur les biens indivis avant qu'il y eût indivision, et ceux dont la créance résulte de la conservation ou de la gestion des

NB LF 18



biens indivis, seront payés par prélèvement sur l'actif avant le partage. Ils peuvent en outre poursuivre la saisie et la vente des biens indivis.

Les créanciers personnels d'un indivisaire ne peuvent saisir sa part dans les biens indivis, meubles ou immeubles.

Ils ont toutefois la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur ou d'intervenir dans le partage provoqué par lui. Les coindivisaires peuvent arrêter le cours de l'action en partage en acquittant l'obligation au nom et en l'acquit du débiteur. Ceux qui exerceront cette faculté se rembourseront par prélèvement sur les biens indivis."

#### **Article 815-18**

"Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.

Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-propriétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-propriété que si aucun nu-propriétaire ne s'en porte acquéreur; un nu-propriétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur."

#### **AVERTISSEMENT – PARTAGE**

Les **ACQUEREURS** déclarent avoir été informés par le notaire soussigné que, s'ils venaient à partager un ou plusieurs biens indivis en dehors d'une procédure de divorce ou de dissolution d'un pacte civil de solidarité, un droit de partage serait exigible sur l'actif net partagé, ainsi qu'un droit de vente sur la soulte, conformément aux dispositions des articles 746 et 747 du Code général des impôts. S'ils venaient à céder leurs parts indivises à titre de licitation, un droit de vente serait alors exigible sur le prix des parts cédées, conformément aux dispositions du I de l'article 750 du même Code.

#### **VERSEMENTS DIRECTS**

L'**ACQUEREUR** est informé que tout versement effectué directement par lui au **VENDEUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

#### **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par l'agence immobilière I2T IMMOBILIER représentée par Madame Corinne ROUSSEL titulaire d'un mandat donné par de VENDEUR sous le numéro 5065 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que le montant de la négociation se trouve indiqué dans les frais annoncés au paragraphe « Financement de l'acquisition ».

#### **FINANCEMENT DE L'ACQUISITION**

Le financement de l'acquisition, compte tenu de ce qui précède, s'établit comme suit :

Prix de vente :	123.000,00 EUR
CENT VINGT-TROIS MILLE EUROS	

Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :

- la provision sur frais de l'acte de vente :	10.900,00 EUR
DIX MILLE NEUF CENTS EUROS.	

NB 1B. LF

- les honoraires ou émoluments de négociation s'il y a lieu : DIX MILLE EUROS.	10.000,00 EUR
- la provision sur frais du prêt envisagé :	MEMOIRE

A ce sujet il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'Etablissement Prêteur.

Le total s'établit à la somme de : 143.900,00 EUR  
CENT QUARANTE-TROIS MILLE NEUF CENTS EUROS

### **RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

#### **RESERVES**

##### **Réserve du droit de préemption**

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **VENDEUR** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **VENDEUR** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

#### **Conditions suspensives de droit commun**

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur de l'**ACQUEREUR**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** entend donner. Le **VENDEUR** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

NB IR LF



L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

### **Conditions suspensives particulières**

#### **Obtention des autorisations de raccordements aux réseaux**

L'**ACQUEREUR** s'engage à obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation des raccordements à tous réseaux y compris tout à l'égout pour la construction du **BIEN** sur les parcelles objet des présentes.

L'**ACQUEREUR** pourra néanmoins renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive.

#### **Obtention d'un permis de construire**

##### **Règles générales**

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'**ACQUEREUR** d'un permis de construire avant le 15 octobre 2025 et qui devra être purgé des délais de retrait administratif et de recours des tiers, pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante :

construction d'une maison d'habitation d'une surface habitable d'environ 136m<sup>2</sup> hors terrasse, garage et piscine

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire correspondant exactement à l'opération envisagée et ce dans le délai d'un mois à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **VENDEUR**.

Il est indiqué en tant que de besoin à l'**ACQUEREUR** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

Au cas où l'**ACQUEREUR** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'**ACQUEREUR** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

##### **Mise en œuvre**

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, il est convenu que le permis ne pourra pas être considéré comme accordé et la condition sera défaillie. Dans la mesure où l'opération envisagée n'entre pas dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme).
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, l'**ACQUEREUR** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **VENDEUR**, étant précisé que seul l'affichage sur le

NB

IB

LF

terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'**ACQUEREUR** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

Le délai de réalisation de la présente condition suspensive sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déferé préfectoral.

- Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de la condition, faisant alors son affaire personnelle des recours.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

- Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.
- Le déferé préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande de permis de construire, si celle-ci est postérieure.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

#### **Affichage du permis de construire**

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

NB : IR 4



Toutefois, l'**ACQUEREUR** aura la faculté d'anticiper la signature de l'acte authentique sans attendre l'expiration des délais de retrait administratif et de recours des tiers.

#### **Retrait du permis si non réalisation**

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, l'**ACQUEREUR** devra faire procéder au retrait de ce permis.

#### **Condition suspensive d'obtention de prêt**

L'**ACQUEREUR** déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Organisme prêteur : tout organisme bancaire.
- Montant maximal de la somme empruntée : TROIS CENT MILLE EUROS (300 000.00 EUR).
- Durée maximale de remboursement : 25 ans.
- Taux nominal d'intérêt maximal : 3,30 % l'an (hors assurances).

En conséquence, le compromis est soumis en faveur de l'**ACQUEREUR** et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles notamment quant au montant emprunté, au taux, et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

Etant précisé que l'indication d'un montant maximal de prêt ne peut contraindre l'**ACQUEREUR** à accepter toute offre d'un montant inférieur.

#### **Obligations de l'ACQUEREUR vis-à-vis du crédit sollicité**

L'**ACQUEREUR** s'oblige, dès à présent, à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt.

L'**ACQUEREUR** devra informer, sans retard, le **VENDEUR** de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive, étant précisé que l'article L 313-41 du Code de la consommation impose un délai minimum d'un mois à compter de la date de signature des présentes comme durée de validité de cette condition suspensive.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il n'existe, à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

#### **Réalisation de la condition suspensive**

Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée par la remise par la banque à l'**ACQUEREUR** de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 313-24 et suivants du Code de la consommation, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes.

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard le **2 octobre 2025**.

L'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt devra être notifiée par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** et au notaire.

A défaut de cette notification, le **VENDEUR** aura, à compter du lendemain de la date indiquée ci-dessus, la faculté de mettre l'**ACQUEREUR** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

NB IB LF

Passé ce délai de huit jours décompté du jour de la première présentation, sans que l'**ACQUEREUR** ait apporté la preuve de la remise d'une offre écrite conforme, la condition sera censée défaillie et les présentes seront caduques de plein droit.

Dans ce cas, l'**ACQUEREUR** pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, le dépôt de garantie restera acquis au **VENDEUR**.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit jours susvisé, l'**ACQUEREUR** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant une offre de prêt à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **VENDEUR**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 de ce Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **VENDEUR**.

#### **Refus de prêt – justification**

L'**ACQUEREUR** s'engage, en cas de non obtention du financement demandé, à justifier de deux refus de prêt répondant aux caractéristiques ci-dessus. En conséquence, l'**ACQUEREUR** s'engage à déposer deux demandes de prêt.

#### **STIPULATION DE PENALITE**

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de DOUZE MILLE TROIS CENTS EUROS (12 300.00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

#### **SEQUESTRE**

L'**ACQUEREUR** déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard le 12 juillet 2025, et ce à titre de dépôt de garantie entre les mains de Maître Thierry GADEL, qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, une somme de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR).

En cas de non versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront résolues de plein droit en application des articles 1225 et 1229 du Code civil sans autre formalité que la mise en demeure préalable effectuée par le **VENDEUR** en application du second alinéa dudit article 1225.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération par acte authentique de vente.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par les dispositions de l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'**ACQUEREUR** en s'en dessaisissant et le **VENDEUR** en restituant le double.

Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par l'**ACQUEREUR** lors de la réalisation de l'acte authentique.

Pour le cas où l'**ACQUEREUR** userait de la faculté de rétractation, dans la mesure où il en bénéficie, la somme séquestrée lui sera restituée au nominal et le

NB 'IB LF



séquestre déchargé de sa mission par l'envoi de cette somme dans le délai de 21 jours prévu par la loi.

L'**ACQUEREUR** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée au premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au **VENDEUR**, par application et à due concurrence de la stipulation de pénalité ci-dessus, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

A défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt à l'**ACQUEREUR** ou sa perte en faveur du **VENDEUR**.

## CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantira l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

#### **Concernant l'ensemble des immeubles**

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

### GARANTIE DE JOUISSANCE

#### **Concernant l'ensemble des immeubles**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

### SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

#### **Concernant l'ensemble des immeubles**

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

NB 18 LF

1°) Aux termes de l'acte de partage reçu par Maître Thierry GADEL, notaire à SAINT-MAMERT-du-GARD (30730), le 23 juillet 2018, ci-dessus visé, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 9 août 2018, volume 2018P n°10166, il a été constitué les servitudes ci-après littéralement rapportées :

**« CONSTITUTION DE SERVITUDES »**

Aux présentes est à l'instant intervenue et a comparu :

Madame Janine Isabelle Marguerite GAUSSEN, retraitée, veuve, non remariée, de Monsieur Abdelkader FIROUD, demeurant à FONS OUTRE GARDON (Gard) Avenue du Général de Gaulle.

Née à FONS OUTRE GARDON (Gard) le 12 juillet 1927.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Laquelle, avec les co-partageants, est convenue de constituer les servitudes ci-après :

**Servitude de passage**

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Mademoiselle Lucie FIROUD et Monsieur Marc FIROUD

Commune : FONS OUTRE GARDON (30730), lieudit "le Moulinas"

Désignation cadastrale :

a) propriété de Mademoiselle Lucie FIROUD :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1109	le Moulinas	00 ha 00 a 06 ca
B	1286	le Moulinas	00 ha 03 a 28 ca
B	1288	le Moulinas	00 ha 01 a 10 ca
B	1289	le Moulinas	00 ha 01 a 07 ca
B	1294	le Moulinas	00 ha 01 a 23 ca
B	1295	le Moulinas	00 ha 00 a 31 ca
B	1296	le Moulinas	00 ha 00 a 76 ca
B	1297	le Moulinas	00 ha 01 a 02 ca
B	1299	le Moulinas	00 ha 01 a 25 ca
B	1300	le Moulinas	00 ha 00 a 19 ca
B	1303	le Moulinas	00 ha 00 a 02 ca
B	1304	le Moulinas	00 ha 00 a 10 ca

Total surface : 00 ha 10 a 39 ca

b) Propriété de Monsieur Marc FIROUD :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1287	le Moulinas	00 ha 03 a 97 ca
B	1298	le Moulinas	00 ha 04 a 57 ca
B	1305	le Moulinas	00 ha 01 a 95 ca

Total surface : 00 ha 10 a 49 ca

c) Propriété indivise de Mademoiselle Lucie FIROUD et Monsieur Marc FIROUD :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1290	le Moulinas	00 ha 02 a 45 ca

NB 18 LF



B	1291	le Moulinas	00 ha 07 a 00 ca
B	1292	le Moulinas	00 ha 02 a 11 ca
B	1293	le Moulinas	00 ha 00 a 62 ca

Total surface : 00 ha 12a 18 ca

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : Madame Janine GAUSSEN, veuve FIROUD

Commune : FONS OUTRE GARDON (30730), lieudit "Le Moulinas"

Désignation cadastrale :

Une parcelle à usage de chemin d'accès cadastrée de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1301	le Moulinas	00 ha 00 a 06 ca
B	1302	le Moulinas	00 ha 01 a 17 ca

Total surface : 00 ha 01 a 23 ca

Origines de propriété :

Fonds dominant :

1°) Du chef de Mademoiselle Lucie FIROUD (propriété personnelle) :

a) acquisition, acte reçu par Maître Thierry GADEL, notaire soussigné, le 12 janvier 2007, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 28 février 2007, volume 2007P n°2656,

b) donation, acte reçu par Maître Thierry GADEL, notaire soussigné, le 16 juin 2012, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 25 juillet 2012, volume 2012P n°8862,

c) donation, acte reçu par Maître Thierry GADEL, notaire soussigné, le 23 mars 2013, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 14 mai 2013, volume 2013P n°4565,

d) attribution aux termes du présent partage.

2°) Du chef de Monsieur Marc FIROUD (propriété personnelle) :

a) acquisition, acte reçu par Maître Thierry GADEL, notaire soussigné, le 12 janvier 2007, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 28 février 2007, volume 2007P n°2656,

b) donation, acte reçu par Maître Thierry GADEL, notaire soussigné, le 16 juin 2012, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 25 juillet 2012, volume 2012P n°8862,

c) donation, acte reçu par Maître Thierry GADEL, notaire soussigné, le 23 mars 2013, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 14 mai 2013, volume 2013P n°4565,

d) attribution aux termes du présent partage.

3°) Du chef de Mademoiselle Lucie FIROUD et de Monsieur Marc FIROUD (propriété indivise) :

a) acquisition, acte reçu par Maître Thierry GADEL, notaire soussigné, le 12 janvier 2007, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 28 février 2007, volume 2007P n°2656,

b) donation, acte reçu par Maître Thierry GADEL, notaire soussigné, le 16 juin 2012, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 25 juillet 2012, volume 2012P n°8862,

c) donation, acte reçu par Maître Thierry GADEL, notaire soussigné, le 23 mars 2013, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 14 mai 2013, volume 2013P n°4565,

Fonds servant :

NB

1B LF

Propriété de Madame Janine GAUSSEN, veuve FIROUD : donation-partage reçue par Maître CUCHE, alors notaire à SAINT-MAMERT-du-GARD (30730), le 28 juin 1964, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1<sup>ER</sup>, le 23 juillet 1964, volume 6153, n°17.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tout temps et heure et avec tout véhicule.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur toute l'assiette du fonds servant.

Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Ce passage part de l'Avenue Général de Gaulle pour aboutir aux fonds dominants.

Ce passage est en nature de chemin d'accès.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

A ce sujet, les parties déclarent qu'il y a actuellement entre la parcelle cadastrée Section B n°1301 et B n°1302 un portail qui devra être déplacé aux frais de Mademoiselle Lucie FIROUD.

Le passage est déjà réalisé et carrossable.

Les propriétaires des fonds dominants entretiendront à leurs frais exclusifs et au prorata des surfaces desservies le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien les rendront responsables de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

Cette servitude est consentie à titre gratuit et sans versement d'aucune indemnité.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

### Servitude d'aqueduc

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :

a) propriété de Mademoiselle Lucie FIROUD :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1109	le Moulinas	00 ha 00 a 06 ca
B	1286	le Moulinas	00 ha 03 a 28 ca
B	1288	le Moulinas	00 ha 01 a 10 ca
B	1289	le Moulinas	00 ha 01 a 07 ca
B	1294	le Moulinas	00 ha 01 a 23 ca
B	1295	le Moulinas	00 ha 00 a 31 ca
B	1296	le Moulinas	00 ha 00 a 76 ca
B	1297	le Moulinas	00 ha 01 a 02 ca
B	1299	le Moulinas	00 ha 01 a 25 ca
B	1300	le Moulinas	00 ha 00 a 19 ca
B	1303	le Moulinas	00 ha 00 a 02 ca

NB 10 LF



B	1304	le Moulinas	00 ha 00 a 10 ca
---	------	-------------	------------------

Total surface : 00 ha 10 a 39 ca

b) Propriété de Monsieur Marc FIROUD :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1287	le Moulinas	00 ha 03 a 97 ca
B	1298	le Moulinas	00 ha 04 a 57 ca
B	1305	le Moulinas	00 ha 01 a 95 ca

Total surface : 00 ha 10 a 49 ca

c) Propriété indivise de Mademoiselle Lucie FIROUD et Monsieur Marc FIROUD :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1290	le Moulinas	00 ha 02 a 45 ca
B	1291	le Moulinas	00 ha 07 a 00 ca
B	1292	le Moulinas	00 ha 02 a 11 ca
B	1293	le Moulinas	00 ha 00 a 62 ca

Total surface : 00 ha 12a 18 ca

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : Madame Janine GAUSSEN, veuve FIROUD

Commune : FONS OUTRE GARDON (3073), lieudit « le Moulinas »

Désignation cadastrale :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1301	le Moulinas	00 ha 00 a 06 ca
B	1302	le Moulinas	00 ha 01 a 17 ca

Total surface : 00 ha 01 a 23 ca

Origines de propriété :

Fonds dominant :

1°) Du chef de Mademoiselle Lucie FIROUD (propriété personnelle) :

a) acquisition, acte reçu par Maître Thierry GADEL, notaire soussigné, le 12 janvier 2007, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 28 février 2007, volume 2007P n°2656,

b) donation, acte reçu par Maître Thierry GADEL, notaire soussigné, le 16 juin 2012, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 25 juillet 2012, volume 2012P n°8862,

c) donation, acte reçu par Maître Thierry GADEL, notaire soussigné, le 23 mars 2013, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 14 mai 2013, volume 2013P n°4565,

d) attribution aux termes du présent partage.

2°) Du chef de Monsieur Marc FIROUD (propriété personnelle) :

a) acquisition, acte reçu par Maître Thierry GADEL, notaire soussigné, le 12 janvier 2007, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 28 février 2007, volume 2007P n°2656,

b) donation, acte reçu par Maître Thierry GADEL, notaire soussigné, le 16 juin 2012, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 25 juillet 2012, volume 2012P n°8862,

NB 18 LF

c) donation, acte reçu par Maître Thierry GADEL, notaire soussigné, le 23 mars 2013, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 14 mai 2013, volume 2013P n°4565,

d) attribution aux termes du présent partage.

3°) Du chef de Mademoiselle Lucie FIROUD et de Monsieur Marc FIROUD (propriété indivise) :

a) acquisition, acte reçu par Maître Thierry GADEL, notaire soussigné, le 12 janvier 2007, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 28 février 2007, volume 2007P n°2656,

b) donation, acte reçu par Maître Thierry GADEL, notaire soussigné, le 16 juin 2012, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 25 juillet 2012, volume 2012P n°8862,

c) donation, acte reçu par Maître Thierry GADEL, notaire soussigné, le 23 mars 2013, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 14 mai 2013, volume 2013P n°4565,

Fonds servant :

propriété de Madame Janine GAUSSEN, veuve FIROUD :

Donation-partage reçue par Maître CUCHE, alors notaire à SAINT-MAMERT-du-GARD (30730), le 28 juin 1964, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1<sup>ER</sup>, le 23 juillet 1964, volume 6153, n°17.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage d'une canalisation souterraine pour tous réseaux secs et humides.

Ce droit de passage s'exercera à une profondeur minimale de 0,80 mètres et ce exclusivement sur une bande d'une largeur de 3,50 mètres environ et une longueur de 29 mètres environ telle que son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Cette canalisation part de l'avenue Général de Gaulle pour aboutir au fonds dominant.

Elle sera construite dans les règles de l'art aux frais du propriétaire du fonds dominant aux normes actuellement en vigueur.

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs.

Il s'oblige à remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

A titre d'accessoire à cette servitude de passage, le propriétaire du fonds dominant bénéficiera d'un droit de passage à pieds ou avec tous véhicules motorisés ou non sur le fonds servant afin de pouvoir accéder à la canalisation pour la réparer que ce soit par lui-même ou par tout employé des services publics agissant dans le cadre de leur mission.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds dominant et servant concernés.

Cette servitude est consentie à titre gratuit et sans versement d'aucune indemnité.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

Mademoiselle Lucie FIROUD déclare avoir été parfaitement informée par le notaire soussigné que, lorsqu'elle procédera avec Monsieur Marc FIROUD à la vente des parcelles situées à FONS, cadastrées Section B n°1290, 1291, 1292 et 1293, restées indivises entre elle et Monsieur Marc FIROUD, il lui appartiendra de consentir à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage et d'aqueduc pour réseaux secs et humides sur les parcelles cadastrées Section B n°1109, B n°1300, B

NB : LF



n°1297 et B n°1294 afin de permettre au(x) futur(s) propriétaire(s) des parcelles cadastrées Section B n°1290, 1291, 1292 et 1293 de pouvoir joindre la voie publique la plus proche et se raccorder aux réseaux secs et humides dans le prolongement de la servitude consentie par Madame Janine GAUSSEN, veuve FIROUD, sur les parcelles cadastrées Section B n°1301 et B n°1302. »

2°) Aux termes de l'acte de vente reçu par Maître Thierry GADEL, notaire à SAINT-MAMERT-du-GARD, le 12 janvier 2007, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 28 février 2007, volume 2007P, numéro 2656, contenant vente de la parcelle anciennement cadastrée Section B n°89 ensuite divisée notamment en Section B n°1113 et B n°1290 et B n°1291, il a été rappelé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« I- Aux termes d'un acte reçu par Me COUTON Notaire à CLARENSAC le 2 novembre 1940 intervenu entre Mr Louis COURNET, Mme Yvonne COURNET épouse CABANIS et Mr Paul COURNET contenant partage des biens dépendant des successions de leurs père et mère Mr Marius COURNET et Mme Marie BONNET, il a été stipulé ce qui suit concernant le lot attribué à Mr Louis COURNET (précédent propriétaire d'un plus grand corps dont est issu le bien objet des présentes) :

La masse étant ainsi établie, il est expédié et définitivement attribué par Madame Yvonne COURNET épouse CABANIS avec l'autorisation de son mari Monsieur Paul COURNET et Monsieur Raphael COURNET à Monsieur Louis Adrien COURNET époux MOURIER pour le remplir de tous ses droits sur les biens de la masse qu'il accepte expressément le côté couchant de la maison portée sous l'article I bis de la masse ainsi que la cour et une partie déterminée à prendre en avant de la maison.

Cette partie sera délimitée pour la cour située devant la maison au levant par une ligne partant de la murette se trouvant au levant du couloir et allant en droite ligne rejoindre le chemin mitoyen avec les CABANIS sur une longueur de treize mètres quatre vingt dix. Cette bande de terre aura une largeur cinq mètres soixante dix sur toute son étendue. Pour la maison par la murette située au levant du couloir derrière la maison par une ligne partageant le mur ouest de la maison sur une longueur de neuf mètres soixante et sur une largeur de cinq mètres soixante dix. Cette dernière partie supportera un droit de passage de trois mètres à prendre sur toute sa largeur dans son extrémité nord. Observation étant ici faite que le chemin au couchant de la maison restera mitoyen.

L'acquéreur déclare être parfaitement au courant de cette servitude et déclare en faire son affaire personnelle.

II- En outre, aux termes d'un acte reçu par Me BROCHE Notaire à SAINT GENIES DE MALGOIRES le 10 février 1965 contenant partage des biens dépendant de la succession de Mr Paul Camille COURNET, il a été stipulé ce qui suit :

#### **CONVENTION PARTICULIERE**

Nonobstant le partage de l'immeuble article 2 de la maison Sect. B N°88, Messieurs COURNET Serge et Daniel s'interdisent formellement le droit d'élever sur la ligne séparative dans la partie cour une séparation en dur ou tout autrement, s'engageant réciproquement à ne rien faire qui puisse gêner l'un ou l'autre d'entre eux par suite de la non existence d'une séparation matérielle se concédant mutuellement droit de passage. »

3°) Par ailleurs, aux termes d'un acte reçu par Maître GADEL notaire à SAINT MAMERT DU GARD du 13 septembre 2024 contenant vente par les Consorts FIROUD susnommés au profit de Madame Ismaël Nacer **BERRAHO** d'un immeuble sis à FONS (30730) 121 Avenue Charles de Gaulle, cadastré Section B N°1337 pour 04 ares 25 centiares, il a été stipulé la constitution de servitude à venir ci-après :

#### **SERVITUDE DE PASSAGE POUR TOUS RESEAUX SECS ET HUMIDES**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit

NB iB. LF

de passage perpétuel en tréfonds de tous réseaux secs et humides et toutes lignes souterraines.

#### DESIGNATIONS DES BIENS

##### Fonds dominant

**Propriétaire :**

Monsieur Ismaël BERRAHO

**Désignation :**

A FONS (GARD) 30730 121 Avenue Charles de Gaulle, Le Moulinas,  
Un bâtiment actuellement affecté à l'habitation avec terrain attenant  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1337	LE MOULINAS	00 ha 04 a 25 ca

**Effet relatif**

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

##### Fonds servant

**Propriétaire :**

Le fonds servant appartient à Monsieur Eric FIROUD en toute propriété indivise à concurrence de MOITIE (1/2) ou DEUX QUARTS (2/4).

Le fonds servant appartient à Madame Lucie FIROUD en toute propriété indivise à concurrence d'UN QUART (1/4).

Le fonds servant appartient à Monsieur Marc FIROUD en toute propriété indivise à concurrence d'UN QUART (1/4).

**Désignation :**

A FONS (GARD) 30730.  
Une parcelle à usage de chemin  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1302	LE MOULINAS	00 ha 01 a 17 ca

**Effet relatif**

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître GADEL, notaire à SAINT MAMERT DU GARD le 24 août 2020 publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 8 octobre 2020 volume 2020P, numéro 11399.

#### INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

#### MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités et pourra être exercé à pieds ou avec tous véhicules motorisés ou non.

Ce passage part de l'Avenue Général de Gaulle pour aboutir au fonds dominant.

NB 103 LF



*Son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties.*

*Ce passage est en nature de chemin d'accès actuellement en place ainsi que l'ACQUEREUR le confirme pour s'être déjà rendu sur les lieux.*

*Le passage est déjà réalisé et carrossable ainsi que le VENDEUR le déclare et l'ACQUEREUR le reconnaît.*

*Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.*

*Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.*

*Les propriétaires des fonds dominants, profitant de cette servitude entretiendront à leurs frais exclusifs et au prorata des surfaces desservies le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien les rendront responsables de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.*

*L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.*

*Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.*

*Cette servitude est consentie à titre gratuit et sans versement d'aucune indemnité.*

#### EVALUATION

*La présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).*

#### MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE DE DIVERS RESEAUX

*A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations pour les réseaux secs et humides.*

*Le propriétaire du fonds dominant déclare que ces réseaux sont déjà en place à ce jour et se trouvent sous l'assiette du droit de passage.*

*L'entretien des canalisations sera à la charge du propriétaire du fonds dominant.*

*Le propriétaire du fonds dominant s'oblige à remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tous les travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter au propriétaire du fonds servant le minimum de nuisances.*

*En cas de détérioration apportée à l'une des canalisations du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.*

*En cas de préjudice autre que celui devant résulter de l'exécution normale des travaux ou de l'entretien normal des canalisations, et qui proviendrait d'une faute ultérieure du propriétaire du fonds dominant, les parties s'engagent à tenter un règlement par voie d'accord amiable si cela s'avère possible.*

*Le propriétaire du fonds servant s'oblige à ne rien faire qui puisse entraver le libre exercice de cette servitude, notamment en s'abstenant de planter tous végétaux qui, par leurs racines pourraient endommager les canalisations, et à laisser le libre accès à son fonds pour permettre l'intervention, sur les canalisations, du propriétaire du fonds dominant, de ses employés ou des agents des services publics agissant dans le cadre de leur mission.*

*La servitude ainsi constituée s'accompagne d'un droit de passage à pieds, sur le fonds servant afin de permettre au propriétaire du fonds dominant, à ses employés et aux agents des services publics agissant dans le cadre de leur mission de pouvoir intervenir sur lesdites canalisations aux fins de réparation ou de remplacement.*

*Cette servitude s'accompagne aussi d'un droit de pose de compteurs et abris compteurs et regards sur le fonds servant.*

NB

103. LF

*Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.*

*Cette servitude est consentie à titre gratuit et sans versement d'aucune indemnité.*

#### EVALUATION

*La présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).*

En cas de réitération des présentes par acte authentique, l'**ACQUEREUR** sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour ou contre le **VENDEUR** des stipulations qui précèdent ; il s'obligera à en faire son affaire personnelle afin que le **VENDEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

#### ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **VENDEUR** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

#### CONTENANCE

##### **Concernant l'ensemble des immeubles**

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

NB 18 LF



IMPOTS ET TAXESImpôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

**Concernant l'ensemble des immeubles**

L'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR**, le jour de la réitération authentique des présentes, les proratas de taxes foncières et le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminés par convention entre les **PARTIES** sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les **PARTIES**, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

CONTRAT D'AFFICHAGE**Concernant l'ensemble des immeubles**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

**Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est ci-joint a été délivré sous le numéro CU 030112 24 N0036, le 3 juillet 2024.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.

- Reconnassent que le rédacteur des présentes leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions.

- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

**OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN**

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'**ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le terrain un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain.

NB

IB LF

Le VENDEUR s'oblige à fournir le plan de bornage préalablement à la signature de l'acte authentique.

### **DIAGNOSTICS**

#### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

##### **Termites**

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 15 octobre 2003 comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

L'article 2 de l'arrêté préfectoral ne mentionnant l'obligation d'un état parasitaire que pour les immeubles bâtis, l'immeuble présentement vendu n'entre pas dans le champ d'application dudit arrêté.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

##### **Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports**

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

##### **Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

NB IB LF



La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

## DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

### Etat des risques

Un état des risques délivré le 17 juin 2025 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint.

A cet état sont jointes :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels d'inondations en date du 3 juillet 2008.

Les risques pris en compte sont : les risques d'inondations.

Aucuns travaux prescrits.

#### **Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

#### **Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

#### **Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone faible.

L'immeuble objet des présentes appartient à la classe dite "à risque normal" comprenant les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat.

#### **Radon**

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

#### **Secteur d'information sur les sols**

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créées conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

#### **Obligations légales de débroussaillage (OLD)**

L'immeuble n'est pas situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage.

NB IR LF

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone d'aléa important .

Une copie de la cartographie est jointe.

### **Etude géotechnique**

Le terrain se trouvant dans une zone exposée au phénomène mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, identifiée comme moyenne ou forte, une étude géotechnique de type G1 préalable telle que prescrite par les articles L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été effectuée par le Cabinet A.B.E Sol sis à ST HILAIRE DE BRETHMAS (30560), 146 Chemin des Bas Prés Ouest le 30 août 2021 et est jointe.

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Le contenu de cette étude mentionnée à l'article R 132-5 du Code de la construction et de l'habitation est précisé par un arrêté du 22 juillet 2020.

Cette étude devra être également annexée aux mutations successives de l'immeuble.

Le propriétaire actuel déclare que, à sa connaissance et de son fait, aucun remaniement du sol n'a été effectué.

NB iB LF



## SITUATION ENVIRONNEMENTALE

### ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

Préalablement à la signature des présentes, l'**ACQUEREUR** déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres.

Le rédacteur des présentes a spécialement informé l'**ACQUEREUR** savoir :

- Des dispositions de l'article 1253 du Code civil :

*"Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.*

*Sous réserve de l'article L 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal."*

- Des dispositions de l'article 544 du Code civil :

*"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."*

- Des dispositions de l'article R 1334-31 du Code de la santé publique :

*"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."*

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Le juge pourrait considérer comme anormal un trouble répétitif, intensif ou qui outrepasserait les activités normales attendues de la part du voisinage.

### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est jointe.

### NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

### REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le **31 janvier 2026**.

NB 1B-4F

Par le ministère de **Maître PRADELLE notaire à SAINT-CHAPTES, 13 Rue Jean Rieu avec le concours de Maître GADEL, notaire à SAINT MAMERT DU GARD, 334 Chemin de la Gare**, moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les parties.

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire en cours de validité, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en oeuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit extrajudiciaire. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUEREUR** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en oeuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

#### **INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE**

Les parties sont informées que la date mentionnée ci-dessus ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il leur appartiendra de se rapprocher préalablement de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

#### **INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER – CONSTITUTION DE CHARGE**

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer aucun droit réel ni charges quelconques sur les immeubles et de ne consentir aucun bail même précaire, prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun

NB IRS LF



changement susceptible d'en changer la nature ou de la déprécier, si ce n'est avec le consentement exprès et par écrit de l'**ACQUEREUR**.

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du **VENDEUR**.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le **BIEN**.

### **ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION**

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'**ACQUEREUR**. Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit de qui que ce soit.

### **FISCALITE**

#### **REGIME FISCAL DE LA VENTE**

#### **Concernant l'ensemble des immeubles**

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

La vente entre dans le champ d'application des droits prévus par l'article 1594D du Code général des impôts.

En vertu des dispositions du II-A de l'article 116 de la loi du 14 février 2025 (LF 2025), le conseil départemental du Gard, dont dépend le lieu de situation de l'immeuble objet des présentes, a par une délibération, notifiée aux services fiscaux, relevé le taux prévu à l'article 1594 D.

Par exception, les primo-accédants au sens du I de l'article L 31-10-3 du Code de la construction et de l'habitation sont exemptés de cette augmentation pour l'acquisition d'un bien destiné à l'usage de leur résidence principale.

#### **L'ACQUEREUR :**

- reconnaît avoir été informé de l'existence de ce régime de faveur et de la définition de la notion de « primo-accédant » au sens de l'article susvisé,
- déclare entrer dans le cadre d'une première acquisition, telle que définie au I de l'article L 31-10-3 du code précité, destinée à l'usage de sa résidence principale.

En conséquence, le taux relevé par le conseil départemental ne s'appliquera pas à l'acte authentique de réitération des présentes.

### **TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE**

#### **Concernant l'ensemble des immeubles**

#### **Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts**

Le **VENDEUR** déclare avoir été informé que la présente vente est susceptible d'être assujettie à la taxe communale sur les terrains nus rendus constructibles prévue par l'article 1529 du Code Général des Impôts si cette taxe a été instituée par la Commune de FONS.

#### **Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts**

Le **VENDEUR** déclare avoir été informé que la présente vente est susceptible d'être assujettie à la taxe nationale sur les terrains nus rendus constructibles prévue par l'article 1605 nonies du Code Général des Impôts dans l'hypothèse où le terrain aurait été placé en zone constructible après le 13 janvier 2010.

NB 'IB- LF

### PLUS-VALUES

Monsieur Eric FIROUD

La moitié des parcelles cadastrées Section B n°1301 et 1302 :

Attestation de propriété immobilière dressée par Maître Thierry GADEL, notaire à SAINT-MAMERT-du-GARD (30730), le 24 août 2020, ledit immeuble ayant été alors évalué, avec un autre, à la somme de soixante-dix mille euros (70.000,00 €).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 8 octobre 2020, volume 2020P n°11399.

Le précédent propriétaire était Madame Janine Isabelle Marguerite GAUSSEN, veuve FIROUD, domicilié à NIMES (30000), 21 Place Aristide Briand, décédée à NIMES, le 17 mai 2020.

Ledit immeuble ayant été évalué, avec un autre, dans la déclaration de succession à la somme de 70.000,00 €.

La vente, si elle se réalise, est susceptible de générer un impôt sur la plus-value qui sera prélevé sur le disponible du prix lors de la publication de celle-ci au service de la publicité foncière.

Madame Lucie FIROUD

1°) Le quart des parcelles cadastrées Section B n°1301 et 1302 :

Attestation de propriété immobilière dressée par Maître Thierry GADEL, notaire à SAINT-MAMERT-du-GARD (30730), le 24 août 2020, ledit immeuble ayant été alors évalué, avec un autre, à la somme de soixante-dix mille euros (70.000,00 €).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 8 octobre 2020, volume 2020P n°11399.

Le précédent propriétaire était Madame Janine Isabelle Marguerite GAUSSEN, veuve FIROUD, domicilié à NIMES (30000), 21 Place Aristide Briand, décédée à NIMES, le 17 mai 2020.

Ledit immeuble ayant été évalué, avec un autre, dans la déclaration de succession à la somme de 70.000,00 €.

La vente, si elle se réalise, est susceptible de générer un impôt sur la plus-value qui sera prélevé sur le disponible du prix lors de la publication de celle-ci au service de la publicité foncière.

2°) la moitié des parcelles cadastrées Section B n°1290, 1291, 1292 et 1293 :

a) Acquisition du tiers indivis en pleine propriété suivant acte reçu par Maître GADEL notaire à SAINT-MAMERT-du-GARD le 12 janvier 2007, moyennant le prix total de 82.500,00 €.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 28 février 2007, volume 2007P, numéro 2656.

b) Donation de 14,855% en pleine propriété suivant acte reçu par Maître GADEL notaire à SAINT-MAMERT-du-GARD le 16 juin 2012, ledit immeuble évalué, avec d'autres, à la somme de 63.855,00 €.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 25 juillet 2012, volume 2012P, numéro 8862,

c) Donation suivant acte reçu par Maître GADEL notaire à SAINT-MAMERT-du-GARD le 23 mars 2013, ledit immeuble ayant été évalué, avec d'autres, à la somme globale de 73.188,67 €.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 14 mai 2013, volume 2013P, numéro 4565.

NB 1B LF



La vente, si elle se réalise, est susceptible de générer un impôt sur la plus-value qui sera prélevé sur le disponible du prix lors de la publication de celle-ci au service de la publicité foncière.

3°) Les parcelles cadastrées Section B n°1109, 1289, 1294, 1297, 1300 et 1303 :

Partage d'indivision conventionnelle reçu par Maître Thierry GADEL, notaire à SAINT-MAMERT-du-GARD (30730), le 23 juillet 2018, lesdites parcelles ayant été alors évaluées, avec d'autres biens, à la somme globale de deux cent quinze mille euros (215.000,00 €).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 9 août 2018, volume 2018P, numéro 10166.

La vente, si elle se réalise, est susceptible de générer un impôt sur la plus-value qui sera prélevé sur le disponible du prix lors de la publication de celle-ci au service de la publicité foncière.

Monsieur Marc FIROUD

1°) Le quart des parcelles cadastrées Section B n°1301 et 1302 :

Attestation de propriété immobilière dressée par Maître Thierry GADEL, notaire à SAINT-MAMERT-du-GARD (30730), le 24 août 2020, ledit immeuble ayant été alors évalué, avec un autre, à la somme de soixante-dix mille euros (70.000,00 €).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 8 octobre 2020, volume 2020P n°11399.

Le précédent propriétaire était Madame Janine Isabelle Marguerite GAUSSEN, veuve FIROUD, domicilié à NIMES (30000), 21 Place Aristide Briand, décédée à NIMES, le 17 mai 2020.

Ledit immeuble ayant été évalué, avec un autre, dans la déclaration de succession à la somme de 70.000,00 €.

La vente, si elle se réalise, est susceptible de générer un impôt sur la plus-value qui sera prélevé sur le disponible du prix lors de la publication de celle-ci au service de la publicité foncière.

2°) la moitié des parcelles cadastrées Section B n°1290, 1291, 1292 et 1293 :

a) Acquisition du tiers indivis en pleine propriété suivant acte reçu par Maître GADEL notaire à SAINT-MAMERT-du-GARD le 12 janvier 2007, moyennant le prix total de 82.500,00 €.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 28 février 2007, volume 2007P, numéro 2656.

b) Donation de 14,855% en pleine propriété suivant acte reçu par Maître GADEL notaire à SAINT-MAMERT-du-GARD le 16 juin 2012, ledit immeuble évalué, avec d'autres, à la somme de 63.855,00 €.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 25 juillet 2012, volume 2012P, numéro 8862,

c) Donation suivant acte reçu par Maître GADEL notaire à SAINT-MAMERT-du-GARD le 23 mars 2013, ledit immeuble ayant été évalué, avec d'autres, à la somme globale de 73.188,67 €.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 14 mai 2013, volume 2013P, numéro 4565.

La vente, si elle se réalise, est susceptible de générer un impôt sur la plus-value qui sera prélevé sur le disponible du prix lors de la publication de celle-ci au service de la publicité foncière.

ND

IB LF

### DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

Monsieur Eric FIROUD dépend actuellement du centre des finances publiques de NIMES CEDEX 9 - 15 BD E.SAINTENAC CS 10001 CS 10001 - 30024 NIMES CEDEX 9.

Madame Lucie FIROUD dépend actuellement du centre des finances publiques de NIMES CEDEX 9 - 15 BD E.SAINTENAC CS 10001 - 30024 NIMES CEDEX 9.

Monsieur Marc FIROUD dépend actuellement du centre des finances publiques de MONTPELLIER Cedex 2 - 156 rue Alfred Nobel - 34266 MONTPELLIER Cedex 2.

### FRAIS

L'**ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le **VENDEUR** supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires liés au travail du rédacteur pour établir le présent acte, honoraires estimés conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce, à la somme toutes taxes comprises de QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR), seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le **BIEN** empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie ou en cas de non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

### PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, l'**ACQUEREUR** verse au compte de l'Etude de Maître Thierry GADEL, Notaire à SAINT-MAMERT-DU-GARD (Gard), Chemin de la gare la somme de cent euros (100,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance de l'**ACQUEREUR**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

### REMUNERATION LIEE AU RAPPROCHEMENT DES PARTIES

#### REMUNERATION LIEE A L'AVANT-CONTRAT

En rémunération du travail effectué pour l'élaboration du présent avant-contrat et participer au rapprochement des parties, il est dû dès à présent à Office Notarial

NB 103 LF



Chemin de la gare à SAINT-MAMERT-DU-GARD, conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, un honoraire, à la charge de la partie qui supporte les frais, fixé d'un commun accord entre cette dernière et le notaire rédacteur, à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENTS EUROS (300.00 EUR), qu'elle verse à la comptabilité de l'office notarial de Maître Thierry GADEL. Cette rémunération restera acquise à Office Notarial Chemin de la gare à SAINT-MAMERT-DU-GARD en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L.444-1 du Code de commerce.

#### **REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR**

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

En cas de pluralité de vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.

Toutefois, en cas de décès du **VENDEUR** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, l'**ACQUEREUR** pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

#### **CONDITION DE SURVIE DE L'ACQUEREUR**

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

#### **REDACTION DE L'ACTE DE VENTE**

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera **Maître PRADELLE notaire à SAINT-CHAPTES, 13 Rue Jean Rieu avec le concours de Maître GADEL, notaire à SAINT MAMERT DU GARD, 334 Chemin de la Gare.**

#### **REQUISITION**

Les parties donnent pouvoir à tout collaborateur de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'office notarial du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

#### **CORRESPONDANCE**

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

NB LF IB

### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

### RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

*"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".*

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

*Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."*

### ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

### TRANSMISSION COPIE D'ACTE

Les parties donnent mandat au rédacteur des présentes à l'effet de délivrer toute copie du présent avant-contrat de vente aux personnes ayant pu négocier la vente, comme agent immobilier, ainsi que toute autre personne pouvant avoir nécessité d'obtenir une copie dudit acte tels que établissements bancaires et courtiers.

ND LF RB.



### **CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE**

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra, préalablement à toute instance judiciaire, soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le président de la chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette clause ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

NB IB LF

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **DISJONCTION DES PIECES JOINTES**

Les parties conviennent que les pièces jointes au présent acte sous signature privée pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

FAIT à SAINT MAMERT DU GARD

Le 2 juillet 2025

En un seul exemplaire qui, à la réquisition des parties, reste en la garde et possession de Office Notarial Chemin de la gare à SAINT-MAMERT-DU-GARD, constitué pour cette tâche mandataire commun de ces parties, qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Les présentes comprenant :

- trente-huit pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul





## RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT DE PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE

 P C 0 3 0 1 1 2 2 5 N 0 0 0 7	 1 1 0 0 0 0 0 3 2 5 1 4
<u>Dossier</u> : PC 030112 25 N0007 <u>Déposé le</u> : 09/07/2025  <u>Adresse des travaux</u> : AVENUE DU GENERAL DE GAULLE LIEU-DIT LE MOULINAS 30730 FONTS  <u>Références cadastrales</u> : 000B0100	<u>Demandeur</u> : ISMAEL BERRAHO 4 RUE DE LA GLACIERE 30190 LA ROUVIERE  <u>Demandeur(s) co-titulaire(s)</u> : BOYER NELLY - - - -
<u>Dossier suivi par</u> : 1, rue Louis Garimond  1, RUE LOUIS GARIMOND  Ce récépissé est délivré automatiquement suite à l'enregistrement par l'administration de la présente demande, déposée par voie électronique. Ce récépissé, qui vaut accusé d'enregistrement électronique (AEE) et accusé de réception électronique (ARE), n'est pas signé par l'administration.	

Vous avez déposé une demande de **PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE INITIAL**.

Le délai d'instruction de votre dossier est de **2 mois** et, si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'un **PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE** tacite<sup>1</sup>.

- Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire :
  - soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...) ;
  - soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier ;
  - soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où un permis tacite n'est pas possible.
- Si vous recevez une telle lettre avant la fin du premier mois, celle-ci remplacera le présent récépissé.
- Si vous n'avez rien reçu à la fin du premier mois suivant le dépôt, le délai de 2 mois ne pourra plus être modifié. Si aucun courrier de l'administration ne vous est parvenu à l'issue de ce délai de 2 mois, vous pourrez commencer les travaux<sup>2</sup> après avoir :
  - adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407 à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>) ;
  - affiché sur le terrain ce récépissé sur lequel la mairie a mis son cachet pour attester la date de dépôt ;
  - installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Votre attention est attirée sur le fait que vous disposez désormais de la possibilité de déposer des pièces supplémentaires, à votre initiative ou à celle de votre représentant, à tout moment de



**FONS**  
DIRECTION DE L'URBANISME

**ARRÊTÉ DE SURSIS À STATUER DE PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE**

Délivré par le maire au nom de la commune

Si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous :

1, rue Louis Garimond

<div style="text-align: center;"> P C 0 3 0 1 1 2 2 5 N 0 0 0 7</div> <p>Dossier : <b>PC 030112 25 N0007</b></p> <p>Déposé le : <b>09/07/2025</b></p> <p><u>Nature des travaux</u> : Mason individuelle+garage+piscine</p> <p><u>Adresse des travaux</u> : <b>AVENUE DU GENERAL DE GAULLE LIEU-DIT LE MOULINAS 30730 FONS</b></p> <p><u>Références cadastrales</u>: <b>B1286, B1288, B1295, B1296, B1299, B1304, B1301, B1302, B1109, B1289, B1290, B1291, B1292, B1293, B1294, B1300, B1287, B1298, B1305</b></p>	<div style="text-align: center;"> 1 1 0 0 0 0 0 3 2 5 8 6</div> <p><u>Demandeur</u> :</p> <p><b>ISMAEL BERRAHO</b> <b>4 RUE DE LA GLACIERE</b> <b>30190 LA ROUVIERE</b></p> <p><u>Demandeur(s) co-titulaire(s)</u> : BOYER NELLY - - - -</p>
<p><b>Zone N</b></p> <p><b>Udb</b></p> <p>Surface de plancher créée : 148m<sup>2</sup></p>	

Le Maire de FONS,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/04/2018,

Vu le Permis de Construire présenté le 09/07/2025, par Monsieur Ismael BERRAHO et Madame Nelly BOYER demeurant 4 rue de la Glacière - LA ROUVIERE (30190)

Vu l'objet du Permis de Construire pour la réalisation d'une maison individuelle + Garage + Piscine, sur un terrain situé avenue de la Gare, lieu-dit Moulinas - FONS-OUTRE-GARDON (30730)

Considérant que la commune de FONS-OUTRE-GARDON a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en date du 17/01/2023

Considérant la délibération n°2024-034 du 24/04/2024, actant dans le cadre de cette procédure, du débat du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), prévu à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme.

Considérant l'article L153-11 du Code de l'urbanisme qui édicte que : (...) 'L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L424-1, sur les demandes d'autorisations concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable'.

Considérant le projet d'aménagement et de développement durable annexé à la délibération n°2024-034 du 24/04/2024, traduisant le travail de la municipalité et les débats, et notamment les orientations et actions suivantes:

**'ORIENTATION N°2:**

*Diminuer progressivement la croissance démographique sur le territoire, en lien avec les objectifs du Scot et du PLH, tout en anticipant leurs futurs évolutions en lien avec la loi climat et résilience applicable*



à travers le SRADDET.

- Viser une croissance démographique autour de 0,7% en moyenne de 2025 à 2037, correspondant à environ 1%/an à échéance 2030, puis 0,5%/an de 2031 à 2037.

- Proposer pour atteindre cet objectif la réalisation d'environ 115 à 125 logements intégrant:

Le faible potentiel en logements vacants;

Le desserrement des ménages;

La volonté de diversifier la typologie de logements notamment pour du logement adapté à des ménages de plus petite taille;

le turn-over dans le logement existant.'

'ORIENTATION N°3:

**Ancrer l'ambition de développement dans une nécessaire modération de la consommation d'espaces et une lutte contre l'artificialisation.**

- Conforter prioritairement les zones déjà urbanisées définies en cohérence avec le Scot Sud Gard

- Prendre en compte le fait que 100% du potentiel ne sera pas dédié au logement et intégrer la réalité de la rétention foncière

- A horizon 2037, après étude de ce potentiel de densification au sein des zones déjà urbanisées et mobilisation prioritaire du potentiel réellement mobilisable, mais aussi prise en compte des 'coups partis' d'urbanisation:

Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du projet à environ 0,7ha au sens du Scot correspondant à un coup parti d'urbanisation sur le terrain communal proche de la Gare (environ 1,9ha ont déjà été consommés sur la période d'application du Scot, que la municipalité ne peut plus gérer)

Inscrire également ces objectifs dans les principes de la loi climat et résilience en matière de consommation d'espaces, puis d'artificialisation, en anticipant la logique de division par 2 par rapport à la période 2011/2021 et l'atteinte à termes du ZAN

Travailler en ce sens lorsque cela est possible à une désimperméabilisation des sols, ou à une renaturation, permettant l'atteinte de ces objectifs

- Positionner cette extension proche de la Gare comme une réelle greffe au tissu urbain, confortant l'enveloppe existante, et ne participant pas de ce fait d'une logique d'étalement urbain

- Garantir le respect de la densité minimale de 30 logements par hectare en moyenne au sein des opérations urbaines futures, en prenant en compte la mixité fonctionnelle de certains projets'.

Considérant les pièces réglementaires que sont le Règlement et les pièces graphiques associées;

Considérant que les parcelles cadastrées section B n°1290 et B n°1291 concernées par la demande de permis de construire susmentionnée sont classées son zone Agricole (A) du futur PLU (B1290 pour partie-B1291 en totalité)

Considérant de ce fait que le projet est de nature à compromettre l'exécution du futur PLU au sens de l'article L153-11 du Code de l'urbanisme puisqu'il n'est pas conforme aux prescriptions édictées par la zone A, aux principes édictés par le PADD et aux pièces réglementaires arrêtées.

## ARRÊTE

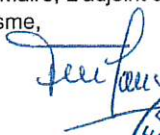

### Article 1

Il est **sursis à statuer** à la présente demande de PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE pour les travaux sus déterminés.Ce sursis ne peut excéder une période de deux ans,

## Article 2

Conformément aux dispositions de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, A l'issue du délai de deux ans, le pétitionnaire dispose de la faculté de confirmer sa demande afin d'obtenir une décision de la commune de FONS. Cette confirmation doit intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer.

La commune de FONS dispose d'un délai de deux mois suivant cette confirmation pour rendre et notifier sa décision. A défaut de notification dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Date d'affichage de l'avis de dépôt : 09.07.2025	Fait à FONS, le 22 juillet 2025 Pour le Maire, L'adjoint délégué à l'urbanisme,   Monsieur Eric MARY
--	--

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues aux article L 2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

### RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux (le tribunal peut être saisi par la voie de l'application informatique 'Télérécours citoyens' accessible depuis le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).



**De:** Frederic Souche <fsouche@free.fr>  
**Envoyé:** mardi 16 décembre 2025 10:20  
**À:** enquete.plu@mairiedefons.fr  
**Objet:** Demande pour la non réalisation d'un parking 12 rue de Cambis référence B0032 – Enquête publique unique relative à la révision générale du PLU de la commune de Fons

Madame L. GARIMOND et ses enfants  
12, rue de Cambis  
30730 FONS

Monsieur Alain ORIOL  
Commissaire Enquêteur  
Mairie de Fons-outre-Gardon  
8, place Alphonse Daudet  
30730 FONS

Fons, le 16 décembre 2025

Par courriel : [enquete.plu@mairiedefons.fr](mailto:enquete.plu@mairiedefons.fr)

**Objet : Demande pour la non réalisation d'un parking 12 rue de Cambis réf B0032 – Enquête publique unique relative à la révision générale du PLU de la commune de Fons**

**Monsieur le Commissaire enquêteur ,**

Lors de notre rencontre le 26 décembre vous nous avez fait part de la réponse défavorable de la mairie concernant notre doléance de février dernier et encouragé à reformuler notre message .

Ci dessous veuillez trouver des éléments nouveaux qui nous espérons retiendront cette fois votre attention ainsi que celle de l'équipe municipale .

En clair ,nous nous opposons farouchement à ce qu'un parking supplémentaire avec les nuisances qui en découlent soit implanté à cet endroit. Par nuisances nous entendons que cela entraînerait un plus grand nombre de véhicules polluants et bruyants , dont certains propriétaires ( c'est déjà le cas aujourd'hui) laissent tourner leurs moteurs pendant leurs courses, qui jettent leurs tickets de jeux sur la voie publique , qui n'hésitent pas à uriner sous nos fenêtres, qui laissent hurler leurs chiens pendant qu'ils consomment au bar, certains salissent même la chaussée avec des taches d'huile ou de gasoil ....

La commune mérite plus un espace vert comme c'est le cas actuellement. Pour terminer nous pensons qu'aucun Fonsois ne souhaiterait voir qu'un tel projet ne se réalise devant chez lui ,ce qui de plus dévaluerait significativement leur maison . Nous encourageons l'équipe municipale à prévoir des parkings

dans des zones plus appropriées et à motiver les personnes à marcher davantage . Toutefois pour terminer ce message sur une note plus positive , nous ne serions pas opposés à ce qu'un jour l'espace devienne un jardin municipal . Le village a tout à y gagner.

Nous restons à votre disposition pour échanger sur ce projet et recueillir vos observations.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

**Madame L. GARIMOND et ses enfants**



**De:** Frederic Souche <fsouche@free.fr>  
**Envoyé:** mardi 16 décembre 2025 11:27  
**À:** enquete.plu@mairiedefons.fr  
**Objet:** Demande pour rajouter une partie de la parcelle A906 dans la zone constructible

Madame L. GARIMOND et ses enfants  
12, rue de Cambis  
30730 FONS

Monsieur Alain ORIOL  
Commissaire Enquêteur  
Mairie de Fons-outre-Gardon  
8, place Alphonse Daudet  
30730 FONS

Fons, le 16 décembre 2025

Par courriel : [enquete.plu@mairiedefons.fr](mailto:enquete.plu@mairiedefons.fr)

**Objet : Demande pour rajouter une partie de la parcelle A 906 dans la zone constructible - Enquête publique unique relative à la révision générale du PLU de la commune de Fons**

**Monsieur le Commissaire Enquêteur,**

Comme évoqué lors de notre rencontre du 8 décembre, nous souhaiterions qu'une partie de la parcelle référence A906 puisse devenir constructible afin d'y réaliser une ou deux habitations pour nos propres besoins.

La partie qui est concernée se situe à la limite de la zone déjà construite, la viabilisation peut être réalisée sans difficultés et un chemin d'accès qui dessert des maisons voisines existe déjà .  
Sur la photo ci jointe vous trouverez délimité en bleu la portion de la parcelle qui serait concernée.

Nous restons à votre disposition pour échanger sur ce projet et recueillir vos observations.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

**Madame L. GARIMOND et ses enfants**







LE COLLECTIF D'ASSOCIATIONS POUR LA DÉFENSE DU BOIS DES LENS  
16 RUE DU PLAN DE LONG  
30250 COMBAS  
TEL: 04 66 77 87 64 - MAIL: COLLECTIFDESLENS@ORANGE.FR

Combas le 18 décembre 2025

Objet : Révision du PLU de Fons-Outre-Gardon

A Monsieur le Commissaire-enquêteur

Le *Collectif d'associations pour la défense du bois des Lens* est une fédération d'associations et de particuliers adhérents sous l'égide de la loi de 1901. L'essentiel de notre action vise au maintien du bois des Lens en tant que zone naturelle et à l'amélioration de sa protection.

Nous avons procédé à la lecture partielle des documents attenants à la modification du PLU de Fons-Outre-Gardon et souhaitons faire les remarques suivantes.

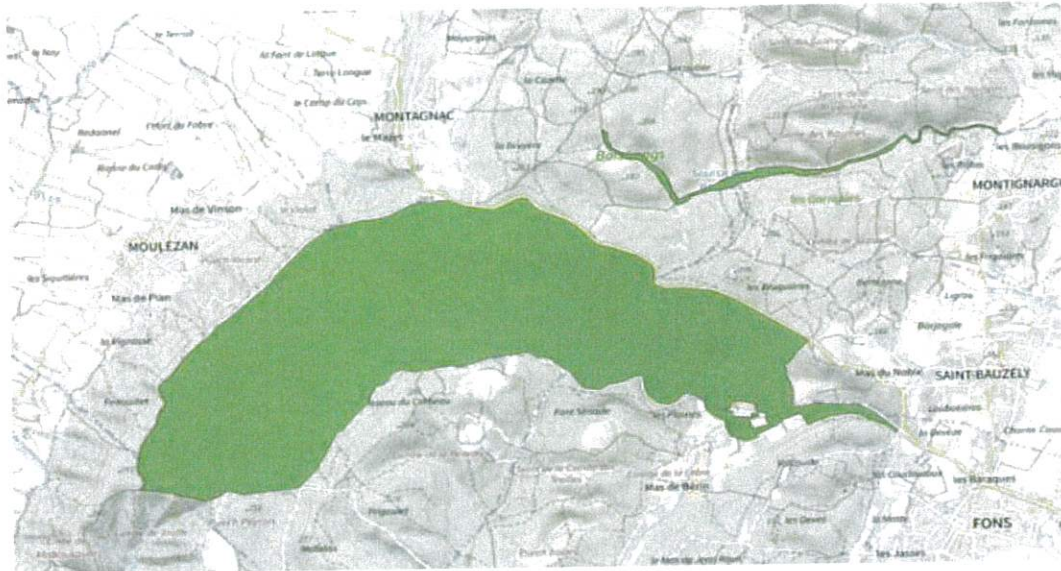
**A - Nous constatons avec satisfaction** la volonté de la municipalité de Fons de renforcer la protection du massif par rapport au PLU précédent, en classant *l'ensemble du Bois des Lens classé en zone naturelle en espace boisé classé (EBC)*.

**B - De même nous approuvons totalement** l'attention portée à la problématique des zones humides.

Dans ce cadre nous tenons à signaler que la zone des ruisseaux alimentant le Teulon vallée du Teulon elle-même font l'objet d'un projet de classement en ZNIEEF 1. Il s'agit du chevelu de ruisseaux qui du col de Majourdan (Moulézan) au Cros de la Jasse (Montagnac), vient alimenter le Teulon, ainsi que de la vallée du Teulon lui-même. Dans toute cette zone, en cas de fortes pluies, l'eau s'écoule en nappes ou en fins ruisseaux temporaires, de sorte que l'ensemble de ce secteur, forme une vaste zone d'infiltration pour la recharge du karst sous-jacent.

Reconnaissant l'intérêt de l'ensemble du bassin versant du Teulon, le Conservatoire botanique national méditerranéen en a proposé le classement en ZNIEEF de type 1 : " Vallons du ruisseau du Teulon et de ses affluents ". Le dossier a été acté par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel et par le MNHN. Un bug du site INPN empêche pour l'instant la consultation de la fiche correspondant à cette nouvelle ZNIEEF de type 1 dans le bois des Lens.

Voir [\*Carte sur le site dédié\*](#)



**C - Pour ce qui concerne le développement des ENR** nous approuvons totalement la politique adoptée, qui consiste à préserver les zones naturelles dans l'espace constitué par la ZNIEFF 2 du bois des Lens.

Cependant pour la zone bordant la piste carrossable qui mène des lieux-dits « Abreuvoirs et Conrocs », au Mas de Bérin, puis au Mas de Brun pour aboutir à la vallée de Robiac, nous faisons les remarques suivantes :

Il s'agit d'une zone classée en A, ce qui correspond à la présence de cultures ou de friches agricoles pour certaines. Elle constitue une zone ouverte importante pour la biodiversité dans le bois. Cette zone fait intégralement partie de la ZNIEFF 2 du Bois des Lens et de l'Espace Naturel Sensible (ENS) "Bois des Lens Partie Sud". Et plusieurs des parcelles classées en zone A font maintenant également partie de la ZNIEFF de Type 1 mentionnée plus haut.

Le texte du Projet de PLU précise que *l'agrivoltaïsme est autorisé dans les zones A, qui pourraient aussi a priori accueillir des projets de méthanisation, et les conditions fixées en zones A et N plus outils supplémentaires (EBC...) limitent très fortement toute possibilité d'implantation* ».

Cependant il nous semble qu'il serait nécessaire que cette zone précise, en raison de sa situation, fasse l'objet d'une réglementation plus contraignante, afin de décourager tout projet de parc agrivoltaïque ou toute nouvelle construction de hangar à toiture photovoltaïque.

Dans cette même zone, il serait sans doute aussi nécessaire de porter une attention particulière à la transformation d'habitats de type « cabane » ou "mazet" en habitat permanent, phénomène qui peut avoir une forme de légitimité, mais doit cependant être mis en conformité avec la loi.

**D - Nous déplorons que soit mentionnée** ( Page 277 du Rapport de Présentation) **la fable d'un gisement potentiel de 18 éoliennes sur la commune de Moulézan**, qui aurait été identifié « *en tenant compte de considérations paysagères et d'acceptation locale* ». Les événements récents ont montré que l'acceptation locale était inexistante. Quant aux autres considérations, il serait plus conforme à la réalité de dire que ce site a été défini, et une liste de motifs énoncés, dans le seul but de justifier une implantation décidée de façon isolée par un ancien maire de cette commune, ayant trouvé par la suite des relais auprès d'entreprises privées et de l'administration.



Il est regrettable que des documents d'urbanisme contribuent à maintenir dans l'actualité un projet néfaste qui devrait être définitivement oublié.

**En conclusion, nous donnons un avis favorable à ce projet de révision de PLU, tout en soulignant que nous souhaiterions qu'il soit tenu compte des remarques que nous formulons.**

Thierry Gagne  
Président du Collectif d'associations  
pour la défense du bois des Lens

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Thierry Gagne', written in a cursive style.

Madame, Monsieur,

À la découverte de ce nouveau PLU on distingue de nouveau que la parcelle de notre jardin D0761 est amené à devenir un parking.

Nous nous opposons fermement à l'annexion de notre jardin / Parcelle en Parking.

Nous avons déjà manifesté cette demande sur le précédent PLU.

De même nous aimerions connaître les mesures et détails de l'élargissement de la rue des Jasses ainsi que le projet de la parcelle D0762.

Cordialement

Philippe Degermann

233 avenue de la Mazaeh 30730 Fons

06.0347.6375

Degermannph@gmail.com





**FONS**  
DIRECTION DE L'URBANISME

**ARRÊTÉ DE SURSIS À STATUER DE PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE**

Délivré par le maire au nom de la commune

Si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous :

1, rue Louis Garimond

 P C 0 3 0 1 1 2 2 5 N 0 0 0 7	 1 1 0 0 0 0 3 2 5 8 6
Dossier : PC 030112 25 N0007 Déposé le : 09/07/2025 Nature des travaux : Mason individuelle+garage+piscine Adresse des travaux : AVENUE DU GENERAL DE GAULLE LIEU-DIT LE MOULINAS 30730 FONS Références cadastrales: B1286, B1288, B1295, B1296, B1299, B1304, B1301, B1302, B1109, B1289, B1290, B1291, B1292, B1293, B1294, B1300, B1287, B1298, B1305	Demandeur : <b>ISMAEL BERRAHO</b> <b>4 RUE DE LA GLACIERE</b> <b>30190 LA ROUVIERE</b> Demandeur(s) co-titulaire(s) : BOYER NELLY - - - -
Zone N UDb  Surface de plancher créée : 148m²	

Le Maire de FONS,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/04/2018,

Vu le Permis de Construire présenté le 09/07/2025, par Monsieur Ismael BERRAHO et Madame Nelly BOYER demeurant 4 rue de la Glacière - LA ROUVIERE (30190)

Vu l'objet du Permis de Construire pour la réalisation d'une maison individuelle + Garage + Piscine, sur un terrain situé avenue de la Gare, lieu-dit Moulinas - FONS-OUTRE-GARDON (30730)

Considérant que la commune de FONS-OUTRE-GARDON a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en date du 17/01/2023

Considérant la délibération n°2024-034 du 24/04/2024, actant dans le cadre de cette procédure, du débat du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), prévu à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme.

Considérant l'article L153-11 du Code de l'urbanisme qui édicte que : (...) 'L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L424-1, sur les demandes d'autorisations concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable'.

Considérant le projet d'aménagement et de développement durable annexé à la délibération n°2024-034 du 24/04/2024, traduisant le travail de la municipalité et les débats, et notamment les orientations et actions suivantes:

**'ORIENTATION N°2:**

*Diminuer progressivement la croissance démographique sur le territoire, en lien avec les objectifs du Scot et du PLH, tout en anticipant leurs futurs évolutions en lien avec la loi climat et résilience applicable*

à travers le SRADDET.

- Viser une croissance démographique autour de 0,7% en moyenne de 2025 à 2037, correspondant à environ 1%/an à échéance 2030, puis 0,5%/an de 2031 à 2037.

- Proposer pour atteindre cet objectif la réalisation d'environ 115 à 125 logements intégrant:

Le faible potentiel en logements vacants;

Le desserrement des ménages;

La volonté de diversifier la typologie de logements notamment pour du logement adapté à des ménages de plus petite taille;

le turn-over dans le logement existant.'

'ORIENTATION N°3:

**Ancrer l'ambition de développement dans une nécessaire modération de la consommation d'espaces et une lutte contre l'artificialisation.**

- Conforter prioritairement les zones déjà urbanisées définies en cohérence avec le Scot Sud Gard

- Prendre en compte le fait que 100% du potentiel ne sera pas dédié au logement et intégrer la réalité de la rétention foncière

- A horizon 2037, après étude de ce potentiel de densification au sein des zones déjà urbanisées et mobilisation prioritaire du potentiel réellement mobilisable, mais aussi prise en compte des 'coups partis' d'urbanisation;

Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du projet à environ 0,7ha au sens du Scot correspondant à un coup parti d'urbanisation sur le terrain communal proche de la Gare (environ 1,9ha ont déjà été consommés sur la période d'application du Scot, que la municipalité ne peut plus gérer)

Inscrire également ces objectifs dans les principes de la loi climat et résilience en matière de consommation d'espaces, puis d'artificialisation, en anticipant la logique de division par 2 par rapport à la période 2011/2021 et l'atteinte à termes du ZAN

Travailler en ce sens lorsque cela est possible à une désimperméabilisation des sols, ou à une renaturation, permettant l'atteinte de ces objectifs

- Positionner cette extension proche de la Gare comme une réelle greffe au tissu urbain, confortant l'enveloppe existante, et ne participant pas de ce fait d'une logique d'étalement urbain

- Garantir le respect de la densité minimale de 30 logements par hectare en moyenne au sein des opérations urbaines futures, en prenant en compte la mixité fonctionnelle de certains projets'.

Considérant les pièces réglementaires que sont le Règlement et les pièces graphiques associées;

Considérant que les parcelles cadastrées section B n°1290 et B n°1291 concernées par la demande de permis de construire susmentionnée sont classées en zone Agricole (A) du futur PLU (B1290 pour partie-B1291 en totalité)

Considérant de ce fait que le projet est de nature à compromettre l'exécution du futur PLU au sens de l'article L153-11 du Code de l'urbanisme puisqu'il n'est pas conforme aux prescriptions édictées par la zone A, aux principes édictés par le PADD et aux pièces réglementaires arrêtées.

## ARRÊTE

### Article 1

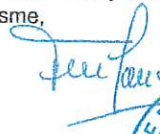
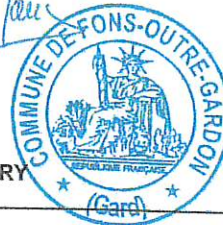
Il est sursis à statuer à la présente demande de PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE pour les travaux sus déterminés. Ce sursis ne peut excéder une période de deux ans,



## Article 2

Conformément aux dispositions de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, A l'issue du délai de deux ans, le pétitionnaire dispose de la faculté de confirmer sa demande afin d'obtenir une décision de la commune de FONS. Cette confirmation doit intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer.

La commune de FONS dispose d'un délai de deux mois suivant cette confirmation pour rendre et notifier sa décision. A défaut de notification dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Date d'affichage de l'avis de dépôt : 09.07.2025	Fait à FONS, le 22 juillet 2025 Pour le Maire, L'adjoint délégué à l'urbanisme,   Monsieur Eric MARY
--	--

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

### RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux (le tribunal peut être saisi par la voie de l'application informatique 'Télérécours citoyens' accessible depuis le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Madeleine PRADE  
155 Chemin de Montmal  
30730 – Saint Mamert du Gard

Madame le Maire  
Maryse GIANNACINI  
Mairie de Fonc-Outre-Gardon  
8 place Alphonse Daudet  
30730 FONS-OUTRE-GARDON

Saint Mamert-du-Gard le 19 décembre 2025

**Objet** : Recours gracieux contre le déclassement d'une partie de la parcelle B962 dans le cadre de la modification du PLU

Madame le Maire,

Par la présente, je vous demande de bien vouloir reconsidérer la décision de reclassement en partie de ma parcelle B962, située lieu-dit « Gaujac » à Fons, en zone UD dans le cadre de la modification du plan local de l'urbanisme. L'actuelle décision empêche la possibilité de construire une quelconque habitation pour mes enfants et représente un préjudice financier important dans une période où l'agriculture est en crise.

En effet la partie haute de ce terrain est entourée de villas donc classées comme constructibles. Cette situation crée une incohérence urbanistique en formant une enclave agricole au sein d'un espace urbanisé desservi par les infrastructures nécessaires à la construction (assainissement, gaz, électricité, voirie). L'exploitation de parcelles agricoles en milieu urbanisé devient de plus en plus difficile voire impossible (bruit, épandage de produits phytosanitaires, travail de nuit). Cette reclassification ne reflète pas la réalité du terrain et constitue une atteinte au principe de cohérence de zonage.

Je suis prête à réaliser toutes les contraintes techniques de construction nécessaires à l'application d'un reclassement en zone UD.

Vous remerciant de bien vouloir prendre ma demande en considération, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

PJ : détail Géoportail







Le 19/12 à 19 heures

Le délai étant expiré,

e, soussigné(e), \_\_\_\_\_ déclare clos le présent registre  
qui a été mis à la disposition du public pendant \_\_\_\_\_ jours consécutifs,  
lu \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_  
le \_\_\_\_\_ heures à \_\_\_\_\_ heures et  
e \_\_\_\_\_ heures à \_\_\_\_\_ heures

Les observations ont été consignées au registre

20 observations

ir \_\_\_\_\_ personnes (pages n° 2 à 22).

En outre, j'ai reçu

lettres ou notes écrites

qui sont annexées au présent registre :

lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_

lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_

lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_

lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_

lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_

lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_

signature

Briol



Mme SEVERIAN Emilie, j'habite sur la parcelle OB1397. Je partage mes limites de terrain avec le projet UB1. Quand je regarde le PLU le découpage du terrain montre que mon terrain a changé. Qu'une partie de ma zone physique se trouve dans la zone UB1, alors que sur le papier celle-ci est exclut. Je demande à être informé du projet UB1, car celui-ci est au limite de ma propriété et ne souhaite pas avoir de nuisance (Sonore et Visuel) selon les projets prévus. Je suis intéressé pour négocier s'il y a lieu.  
Merci pour votre retour de réponse.

Cordialement, Emilie SEVERIAN

19/12/2025

16

Attente sur boîte mail de l'envoi  
d'un document envoyé par  
M. Degermann : déclaration de  
construction d'une piscine en  
complément à son observation p19

De : **Clotilde SUZANNE** <[clot.suzanne@hotmail.fr](mailto:clot.suzanne@hotmail.fr)>  
Date: ven. 19 déc. 2025 à 17:34  
Subject: Fwd: DECLARATION DE TRAVAUX // DEGERMANN  
To: [enquete.plu@mairiedefons.fr](mailto:enquete.plu@mairiedefons.fr) <[enquete.plu@mairiedefons.fr](mailto:enquete.plu@mairiedefons.fr)>

Bonjour,

Concernant la parcelle D0761 et notre refus catégorique de voir notre jardin transformé en parking public, veuillez trouver ci-joint un échange avec Mme RICHARD au service de l'urbanisme à Saint Génies de Malgoirès. Le dossier avait été déposé directement sur place et accepté par la suite.

Merci

Cordialement,

Philippe DEGERMANN  
06 03 47 63 75  
Clotilde SUZANNE  
06 15 56 94 33

Début du message transféré :

**De:** Philippe Degermann <[degermannph@gmail.com](mailto:degermannph@gmail.com)>  
**Date:** 10 février 2025 à 14:55:40 UTC+1  
**À:** [urbanisme@leinsgardonnenque.fr](mailto:urbanisme@leinsgardonnenque.fr), Piscine Du Gard <[piscinesdugard@wanadoo.fr](mailto:piscinesdugard@wanadoo.fr)>, Clotilde Suzanne <[clot.suzanne@hotmail.fr](mailto:clot.suzanne@hotmail.fr)>  
**Objet:** TR : DECLARATION DE TRAVAUX // DEGERMANN

Bonjour Mme Richard,

Suite à notre échange téléphonique de ce matin je me permets de vous envoyer le dossier qui nous avait été préparé par notre pisciniste Piscine du Gard en la personne de Mme Garcia en copie de ce mail.

J'y retrouve un plan de masse avec des mesures que nous avons peut être omis de mettre dans le dossier électronique, pourriez vous nous indiquer par retour à ce mail les informations qui nécessiteraient d' être précisées?

Merci de votre attention,  
Bien cordialement,  
Clotilde Suzanne  
Philippe Degermann 06.03.47.63.75

----- Forwarded message -----

De : **Piscine du Gard** <[piscinesdugard@wanadoo.fr](mailto:piscinesdugard@wanadoo.fr)>



Date: mer. 29 janv. 2025 à 15:12

Subject: DECLARATION DE TRAVAUX // DEGERMANN

To: <[degermannph@gmail.com](mailto:degermannph@gmail.com)>

Bonjour,

Suite à la signature de votre bon de commande pour l'installation d'une piscine PLAISANCE 5 GRISE, veuillez trouver ci-joint votre déclaration de travaux. Merci de bien vouloir vérifier l'exactitude des informations, remplir et signer les endroits indiqués sur le CERFA (surlignés en jaune) et déposer le dossier au service urbanisme de la mairie de FONS OUTRE GARDON.

Nous tenir informés en cas de retour de leur part.

Bonne réception

*Cordialement,*

*Mme GARCIA Amandine.*

# NOTICE DESCRIPTVE

Mise en place d'une coque polyester à usage de piscine de : 5.00X3.00

de couleur : GRISE

La piscine étant posée sur un lit de gravier drainant d'environ 10cm, et remblayée avec ce même grain de riz, pour la gestion des eaux pluviales celui-ci fera office de type « puit perdu » et créant ainsi une perméabilisation des sols de 15m<sup>3</sup>.

Les canalisations qui vont de la piscine jusqu'au local technique sont en tuyau pvc souple. Le lavage du filtre, se fera par épandage, sur terrain naturel, après arrêt du traitement.

En périphérie de la piscine sur 20 cm de hauteur, une ceinture béton avec ferrailage triangulaire est coulée. Sur cette ceinture est collée une margelle type « TRAVERTIN».



DP 6

PHOTO 1



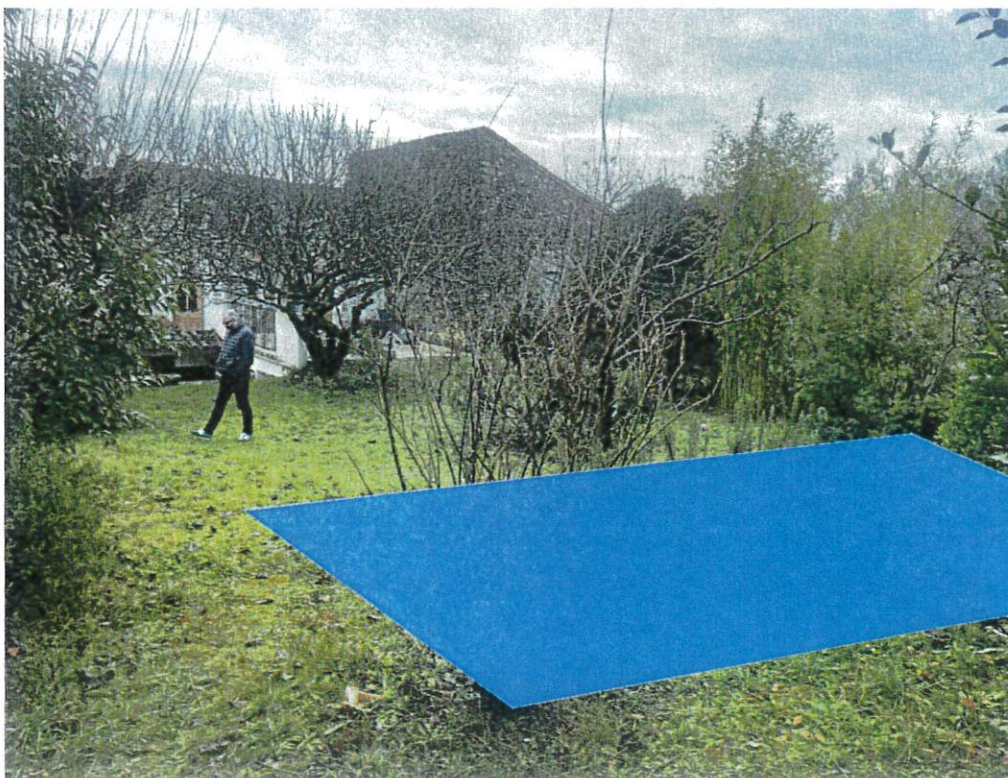
PHOTO 2





DP7

PHOTO 3



DP 8

PHOTO 4





**PHOTO 5**



**PHOTO 6**

