

# REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Lotissement privé LE HANQUA

Commune de MONTGAILLARD



## **SECTION 1 — NATURE DU RÉGLEMENT DE LOTISSEMENT**

### **GENERALITES**

Le lotissement privé dénommé « Le Hanqua » est situé sur le village de Montgaillard (65200). Ce lotissement comporte 4 lots individuels et 1 lot collectif réalisés par l'indivision GONZALEZ de PEREDO.

### **ARTICLE 1 – OBJET DU RÉGLEMENT DE LOTISSEMENT**

Le présent règlement de lotissement a pour objet de fixer :

- Les règles de caractère privé qui s'ajoutent aux dispositions de caractère réglementaire contenues dans le Plan Local d'Urbanisme de Montgaillard.

### **ARTICLE 2 – FORCE OBLIGATOIRE DU REGLEMENT DE LOTISSEMENT**

Les règles énoncées dans le présent règlement de lotissement s'imposent contractuellement dans les rapports des propriétaires entre eux.

Le présent règlement de lotissement est opposable à, et par, quiconque détient, ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement. Ce règlement de lotissement doit être remis intégralement avec toute promesse de vente, compromis de vente, acte de vente, tant par le vendeur que par le Notaire, à ses acquéreurs, et par ces acquéreurs lors des aliénations successives ou locations.

## **SECTION 2 - DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE DU LOT PRIVATIF**

### **ARTICLE 3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation des constructions devra être conforme au plan local d'urbanisme de Montgaillard et au Code de l'Urbanisme. De plus, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

### **ARTICLE 4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder une hauteur de 8 m mesuré entre le faîtage du toit et le niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet. Dans le cas de construction

placée sur un terrain en pente, le niveau du sol existant sera pris au plus haut sur le périmètre de la construction.

#### **ARTICLE 5 – SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

Chaque propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est interdit de :

- stocker des terres ou des matériaux sur palettes ou en vrac sur les emprises des chaussées, trottoirs, espaces verts ou lots riverains. De ce fait, ceux-ci devront être déposés directement sur le lot. Les gravois devront, de leur côté, être évacués dès la réalisation des travaux.
- préparer du béton ou en manipuler en dehors du lot. Les coulées de laitance devront être évacuées vers une fosse de décantation et absolument pas sur les voiries, trottoirs, espaces verts, autres lots, caniveaux, réseaux d'assainissements des eaux usées et des eaux pluviales, bassin de rétention.

Chaque propriétaire est tenu directement à l'égard des autres propriétaires et du Vendeur de réparer tous désordres créés par ses travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, regards ou autres équipements communs.

Chaque acquéreur devra, avant toute implantation altimétrique de son pavillon, vérifier la hauteur fil d'eau des boîtes de branchements Eaux Usées. Dans le cas de l'impossibilité de raccorder son pavillon par écoulement gravitaire jusqu'à la boîte de branchement Eaux Usées, l'acquéreur mettra en place le moyen adapté, à sa charge financière. Il pourra, par exemple, installer des pompes de relèvement ou de refoulement.

#### **ARTICLE 6 – ENTREE DE LOT / STATIONNEMENT**

L'entrée de lot sera réalisée par l'acquéreur conformément au plan de vente annexé à l'acte authentique. Pour laisser l'accès libre aux engins de secours, le stationnement des véhicules ne sera pas autorisé sur la voirie. Par conséquent chaque acquéreur doit au moins disposer de deux places de stationnement sur son lot.

#### **ARTICLE 7 – ENDUITS ET MATERIAUX**

- Les enduits doivent être à grains fins. Ils sont :
  - soit laissés couleur chaux naturelle,
  - soit teintés couleur sable, pierre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles existantes sur Montgaillard.
- Les couleurs vives d'enduit ou de peinture de façade sont interdites.

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

#### **ARTICLE 8 – CLOTURES**

- Les clôtures sur alignement ne peuvent dépasser 2 mètres et doivent être constituées soit :
  - par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
  - par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (rambarde de bois, ...)
  - par des murs-bahuts, d'une hauteur maximum de 1 mètre fini par un enduit à grain fin, surmontés ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire voie.
- Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent être constituées soit :
  - par des haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage,
  - par un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 2 mètres fini par un enduit grossier,
  - par des panneaux en bois ou en composite.

#### **ARTICLE 9 – ENTRETIEN**

Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté, il est interdit d'y construire des annexes inesthétiques. Toute construction devra faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable. Le terrain compris entre la voie publique et la construction devra toujours être entretenu. L'espace vert sera traité en jardinet d'agrément comportant des massifs floraux, arbustes, gazon, etc...

Les chenils, poulaillers, clapiers et autres constructions d'élevage d'animaux susceptibles d'entraîner des nuisances pour le voisinage sont interdits.

Le stationnement permanent de caravanes ou camping-cars sur le domaine public est interdit. Le stationnement de poids lourds ou autocars, tant sur les lots que sur la voie publique, est interdit.

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement. Les enduits et peinture des murs et façades seront périodiquement refaits.

#### **ARTICLE 10 – ANTENNE**

Les antennes de toit (de type râteau) sont déconseillées. Elles devront être implantées dans les combles de la construction ou des annexes. Les paraboles devront être intégrées dans le volume de la construction, sur les façades secondaires ou fixées au sol (non visibles de la rue).

#### **ARTICLE 11 – AFFICHAGE**

Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre

- pour les panneaux dits de chantier.

## **ARTICLE 12 – ARBRES ET PLANTATIONS**

### **12.1 Responsabilité du propriétaire**

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot privatif, qu'ils aient été ou non plantés par lui et ne peut se prévaloir, en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

### **12.2 Arbres mitoyens**

Si un arbre se trouve dans une haie mitoyenne, il sera fait application des règles posées par l'article 670 du Code Civil, quant à sa propriété et quant à la responsabilité en résultant.

### **12.3 Distances légales des arbres**

Nonobstant les dispositions des articles 671, 672 et 673 du Code Civil, le propriétaire du lot privatif ne pourra demander ni l'abattage, ni l'élagage d'un arbre existant sur un emplacement collectif, ou sur un autre lot privatif, même si celui-ci n'est pas à la distance légale.

Annexe 1 : plan de masse du lotissement

