

**COMMUNE DE
MONTECH**

**LOTISSEMENT
LES JARDINS DE SOUDENE**

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

OBJET DU REGLEMENT

Ce règlement de lotissement complète et précise les dispositions de la zone 1 AU du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Montech, qui s'appliquent sur cette opération.

Ce règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière de ce lotissement.

Le lotissement se trouve en Zone ABF. Tout projet de construction devra être validé avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Ces dispositions doivent être rappelées dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti et un exemplaire doit être annexé à tout constat de vente ou de location, de revente ou relocations successives.

Article 1 – SERVITUDE DIVERSES

1- Jouissance des lieux – servitudes particulières

Les co-lotis ne pourront pas s'opposer à l'utilisation de la voirie créée pour accéder aux parcelles ou aux lotissements voisins à créer.

2- Servitude particulière à tous les lots

Les accès aux lots ne pourront pas être modifiés et resteront à l'emplacement prévu au permis d'aménager.

Article 2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il est ajouté à l'article :

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 20 ml de large par rapport aux voies et emprises publiques

Article 3 – ASPECT EXTERIEUR

Il est ajouté à l'article :

a- Toitures

Les toitures à versants seront recouvertes de tuiles de type canal. Le choix de la couleur des tuiles devra être validée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les toits terrasses pourront être autorisés à la seule condition qu'il s'agisse d'une partie de la construction, et non la totalité de la construction.

b- Parements extérieurs

La teinte de façade devra être en enduit dans les tons sable.

Les volets battants des fenêtres devront être en bois.

Les menuiseries (fenêtre, porte et portail) devront être dans la même teinte.

Article 4 – STATIONNEMENT

Il est prévu dans le cadre de ce lotissement 42 places de parking visiteurs accessibles depuis la voirie commune. Ces aires de stationnement seront plantées d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements au maximum, et d'un massif végétal composé d'arbustes autour de l'arbre.

Les arbres seront de type QUERCUS ILEX avec bac guide racines afin de prévenir les remontées racinaires.

Article 5 – CLOTURES

Les clôtures donnant, sur la voie interne du lotissement et sur les emprises des futures voiries de liaison, seront constituées d'un ensemble muret + clôture.

Le muret devra avoir une hauteur de 0.40, surmonté d'un chaperon en béton avec reprise de la goutte d'eau, ce muret sera recouvert d'un enduit surmonté d'une clôture.

La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1.60m. il sera doublé d'une haie rustique d'essences locales.

Article 6 – COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

La collecte des ordures ménagères s'effectuera au porte à porte. Chaque co-lotis devra sortir et rentrer ses poubelles les jours de collecte.

Article 7 – PLANTATIONS ESPACES VERTS

Les espaces verts communs représentent 1500m² environ. Ils seront aménagés et plantés d'arbres de hautes tiges et arbustes comme indiqués dans le Plan Local d'Urbanisme.

Les lots 16 à 21 doivent créer en fond de leur parcelle, un écran végétalisé paysager afin de protéger le vis-à-vis du lotissement voisin. Cet écran devra être indiqué sur le permis de construire par l'acquéreur du lot. Par ailleurs il en assumera l'entretien.

L'espace vert en point bas de l'opération sera aménagé d'essences variées dans la liste des arbres et arbustes donnée dans le cahier des charges de la commune de Montech, l'essence des plantations sera vue avec les Services Techniques de la commune de Montech.

Article 8 – BASSIN DE RETENTION

Un bassin de rétention est prévu en point bas de l'opération, celui-ci sera composé d'une partie enterré en galets de rivière et de pentes de talus de l'ordre de 3H/1V afin de faciliter son entretien (tonte)