

Projet de règlement applicable au lotissement les Horlogers

Propriété appartenant à : **Commune de Damprichard**

Située à : rue du Général de Gaulle 25450 Damprichard

Cadastrée : *bornage en cours – initialement AC 420-423*

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : Champs d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement les horlogers, sis sur la commune de Damprichard, accessible par la rue du Général de Gaulle.

ARTICLE 2 : Objets et servitudes

2.1 Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général imposés aux acquéreurs des lots, notamment en ce qui concerne le caractère et la nature des constructions à édifier, les plantations et les clôtures, la tenue des propriétés, ceci dans le but de donner au lotissement un aspect agréable et de garantir le cadre et l'agrément de vie de ses habitants.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de ventes ou de locations successives.

2.2 Le lotisseur et les acquéreurs des lots reconnaissent qu'ils sont soumis aux dispositions générales suivantes (inventaire non exhaustif) :

En matière d'utilisation des sols :

- **PLU de la commune de Damprichard**

En matière de vente de terrain :

- **Code civil**
- **Code de l'urbanisme**

En matière de permis de construire :

- **Code de l'urbanisme**
- **Code de la construction et de l'habitation**

SERVITUDES

2.3 Les acquéreurs des lots jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les terrains qui leur seront vendus, et dont **les caractéristiques sont indiquées sur les plans et la liste des servitudes annexés au présent règlement.**

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les infractions au présent règlement de lotissement sont relevées par les autorités ou les fonctionnaires habilités à les constater.

TITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Sont applicables au présent lotissement les dispositions stipulées au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Damprichard et celles-ci-après.

SECTION 1 : DESTINATION ET NATURE DU LOTISSEMENT

Le lotissement est réservé à des constructions à usage d'habitation et à leurs dépendances.

L'exercice d'une profession libérale pourra être autorisé, dans la mesure où la parcelle sera susceptible de supporter un nombre de places de stationnement correspondant à la profession envisagée et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage, notamment du point de vue des nuisances acoustiques et olfactives.

Le présent lotissement comprend au maximum 5 lots.

Pour rappel, l'édification des clôtures, si celle-ci n'est pas prévue dans le permis de construire, est soumise à déclaration préalable, dans les cas prévus par l'article R 421-12 du code de l'urbanisme. Les installations et travaux divers sont soumis, le cas échéant, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans les conditions définies par les articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITION D'OCCUPATION DES SOLS

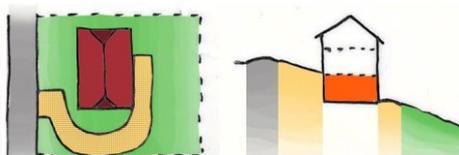
Article 3 : Accès et Voirie

Les accès doivent être aménagés pour n'apporter aucune gêne à la circulation et à la sécurité sur la voie publique. **Les entrées de lots devront s'adapter au profil de la voie existante, elles prendront également en compte l'emplacement des équipements publics tels que les coffrets électriques.**

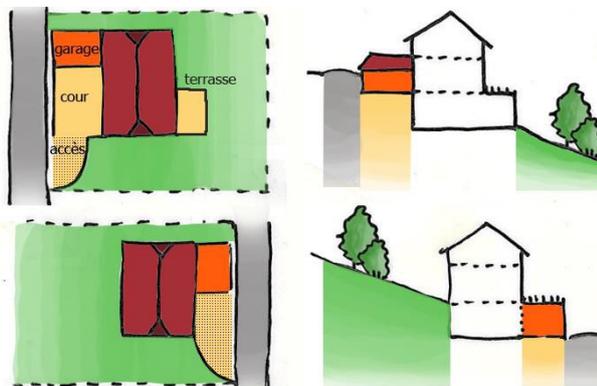
Les lots sont desservis par la voie créée dans le cadre du lotissement en tenant compte des accès interdits mentionnés sur la PA 4 et sur le plan d'hypothèse d'implantation.

Les garages devront être au plus près de la voirie afin de :

- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Limiter le déneigement
- Eviter des accès démesurés et disgracieux.



Implantation à éviter



Implantation à privilégier

Article 4 : Réseaux divers.

Les travaux seront réalisés conformément au programme des travaux.

Les constructions devront prendre connaissance des plans de récolement des réseaux auprès du lotisseur et, le cas échéant, des entreprises ayant effectué les travaux de viabilisation afin de voir si le raccordement gravitaire est possible. Dans le cas contraire ils mettront en place une pompe de relevage privée à leurs frais.

Les eaux résiduaires des professions libérales autorisées sur la zone (autres que sanitaires : toilettes, cuisine, ...) ne peuvent pas être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle est subordonnée à certaines conditions, dont la réalisation d'un prétraitement adapté.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des lots (toiture, accès, stationnement, cour) seront gérées à la parcelle par le biais :

- soit d'un dispositif de type « tranchée drainante », qui assurera un rôle de stockage et de vidange par infiltration

- soit d'une cuve de récupération enterrée (conseillé) dont le volume (d'un minimum de 5m³) complétera celui de la tranchée drainante et pourra être utilisé à différentes fins : arrosage, lavage des voiture ou habitat (toilettes, lave-linge...). Ces cuves seront obligatoirement équipées de trop-pleins reliées à la tranchée drainante.

En cas de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique, ce système devra être déclaré sur le permis de construire (emplacement et capacité de stockage) afin d'informer la commune.

Un contrôle de la réalisation du dispositif d'infiltration des eaux pluviales sera réalisé par la collectivité.

Remarque :

L'évacuation des eaux pluviales des parcelles dans le dispositif de traitement des eaux usées est strictement interdite.

Branchements particuliers :

Tous les branchements sont à la charge du lotisseur qui les amènera en limite de chaque lot.

Les raccordements aux constructions sont à la charge des acquéreurs des lots.

Les différents réseaux électriques et téléphoniques ne devront pas apparaître en façade et seront en souterrain depuis le raccordement en limite jusqu'au bâtiment.

Antennes et paraboles :

Il est recommandé d'installer les éventuelles antennes ou paraboles de façon à les rendre invisibles depuis l'espace public. Leur implantation devra être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions.

Poubelles :

Les poubelles individuelles devront être stockées à l'intérieur des constructions.

ARTICLE 5 : Surfaces et formes des parcelles

Se reporter au plan de composition (masse parcellaire).

Les surfaces des lots indiquées sur les plans sont provisoires, elles ne seront définitives et officielles qu'après le bornage des lots.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter au PLU en vigueur.

A ces prescriptions, s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Lorsque l'accès est face ou sensiblement face à la voie., les sorties de garage s'implanteront avec un recul minimal de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise publique. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie. Cette règle permettra d'empêcher que les véhicules garés devant les garages ne débordent sur la voie publique.

Envoyé en préfecture le 01/02/2023

Reçu en préfecture le 01/02/2023

Publié le 01/02/2023

ID : 025-212501936-20230126-2023_013-DE



ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter au PLU en vigueur.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Se reporter au PLU en vigueur.

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions en dehors de la bande de 3m par rapport à la limite de propriété et des maisons accolées ne doit pas excéder R+1+C.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur - Clôtures

Se reporter au PLU en vigueur.

Il est rappelé ici que les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

ARTICLE 12 : Stationnement

Se reporter au PLU en vigueur.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

Se reporter au PLU en vigueur.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION MAXIMUM DU SOL

La superficie maximale de Plancher du lotissement est fixée à 1 500 m².
Surface de plancher de 300 m² par lots.

SECTION 4 : SERVITUDES ET OBSERVATIONS

SERVITUDES

- a) Le lotissement est grevé d'une servitude de passage, de tréfonds et d'entretien d'un réseau EU. Cette servitude s'exercera sur une emprise de 1.50 m de part et d'autre de la canalisation. Son emplacement est figuré sur le plan des V.R.D joint au dossier et est purement figuratif.

Les propriétaires des lots reconnaissent au gestionnaire du réseau EU, les droits suivants :

Procéder sur une largeur de 3m à tous les travaux de débroussaillage, abattages d'arbres et dessouchage reconnus indispensables pour permettre la surveillance, l'entretien et la réparation, ainsi que le remplacement, même non à l'identique, des ouvrages et des canalisations établis lors de la création du

Envoyé en préfecture le 01/02/2023
Reçu en préfecture le 01/02/2023
Publié le 01/02/2023
ID : 025-212501936-20230126-2023_013-DE

Bremer
Le Printemps

lotissement. Par voie de conséquence, la Commune pourra faire pénétrer dans les dites parcelles leurs agents et ceux de leurs entrepreneurs dûment accrédités

Le propriétaire s'oblige, tant pour lui-même ou son locataire éventuel, à s'abstenir de tout fait à nuire au bon fonctionnement et à la conservation des ouvrages, et à n'entreprendre aucune opération de construction, de plantation de haie, d'aménagement de la parcelle ou d'exploitation qui soit susceptible d'endommager les ouvrages.

Le propriétaire ayant acheté le terrain en toute connaissance de cause, aucune compensation financière forfaitaire et définitive de la servitude, résultant tant pour le propriétaire que pour l'exploitant du droit reconnu, ne sera versée au propriétaire

Les dégâts qui pourraient être causés aux cultures et aux biens à l'occasion de la surveillance, de l'entretien et de la réparation des ouvrages, ainsi que de leur remplacement, feront l'objet, le cas échéant, d'une indemnité fixée à l'amiable ou à défaut d'accord, par le tribunal compétent.

b) Un recul de 25ml de l'exploitation agricole (fumière) frappe le lotissement en application du principe de réciprocité (article L 111.3 du code rural) comme figuré au plan de composition.

c) Les distances règlementaires devront être respectées par rapport à la ligne électrique Basse Tension située sur le lot 1 du plan de composition joint au dossier.
(voir les prescriptions d'EDF). Ces prescriptions seront caduques si la ligne est déplacée ou est mise en souterrain sous le domaine public.

Version validée au conseil municipal du 26/01/2023.

Envoyé en préfecture le 01/02/2023
Reçu en préfecture le 01/02/2023
Publié le 01/02/2023
ID : 025-212501936-20230126-2023_013-DE

