

SAINT-GERMAIN-LES-PAROISSES

(AIN)

LOTISSEMENT D'HABITATION

(PERMIS D'AMENAGER)

« LES PRES DE LA VELLA »

Maître d'Ouvrage

SARL NH LOTISSEMENTS

PROJET DE REGLEMENT

Cadastre : Section : D

Lieu-dit : « SOUS LA VELLA »

N° 481p, 1247p et 1339p



**GEOMETRES- EXPERTS
INGENIERIE DES V.R.D.**

**Place de la Cathédrale
BP66- 01302 BELLEY Cedex**

Tél. 04.79.81.10.91 - Fax. 04.79.81.25.09

Email : geometres@gsm-belley.com

Dossier : 2009.120

REGLEMENT

TITRE I

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage d'habitation dit « LES PRES DE LA VELLA », situé sur la commune de SAINT-GERMAIN-LES-PAROISSES, tel que le périmètre est défini sur les plans du dossier de demande d'autorisation.

Les dispositions du présent règlement s'imposent à toutes personnes physiques ou morales, de droit privé ou de droit public. Le règlement doit être rappelé dans tous actes de succession, vente et location d'un lot, par voie de reproduction intégrale. Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative. Les dispositions du présent règlement ne seront définitives qu'au moyen de cette approbation et, dans le cas où des modifications y seraient apportées, ces modifications ne pourront intervenir qu'après approbation administrative et seront constatées par acte en suite des présentes. Elles seront obligatoires pour tous les propriétaires de lots compris dans le lotissement, ainsi que pour leurs successeurs ou ayants droit à titre quelconque.

TITRE II

ARTICLE 2.1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Le lotissement est destiné à former un groupe de constructions à usage d'habitation individuelle. Il ne pourra y être édifié que des habitations et leurs annexes.

Sont interdits :

- Les établissements soumis à déclaration ou autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les établissements non classés, pouvant causer une gêne au voisinage par le bruit, les émanations, les odeurs, les poussières ou toutes autres causes.
- Les établissements dont les activités sont de nature à nuire à la tranquillité, la salubrité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation (café, cinéma, dancing, maison de jeux, etc...).
- Les constructions et installations de boxes pour voitures automobiles destinées à être exploitées commercialement par vente ou location. Seuls les boxes réservés à l'usage des occupants des lots sont autorisés.

- Les constructions de caractère précaire, même temporaires, en planches, tôles, et matériaux similaires ; seuls seront tolérés les baraquements de chantier nécessaires à l'entreprise lors de la construction de l'habitation et pendant le temps de cette construction.
- Les habitations constituées par des wagons, autobus, caisses de voitures déclassées etc...
- Les camping et caravanning,
- L'ouverture et l'extension des carrières, gravières et sablières.
- Les dépôts de quelque nature qu'ils soient, matériaux, charbon, parc ou dépôt de vieux véhicules, etc...

ARTICLE 2.2 : NATURE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous réserve de conserver le caractère résidentiel du lotissement, des activités professionnelles, commerciales ou libérales pourront être admises à condition de ne présenter aucun caractère de nuisance, ni par le bruit, ni par la vue, ni par l'odeur, pour les habitations voisines et à condition que les constructions abritant ces activités présentent le volume et l'aspect d'une maison d'habitation.

ARTICLE 2.3 : ACCES – VOIRIE ET SECTEUR D’EMPRISE COMMUNE

Le lotissement est desservi par la voie interne débouchant sur la voie communale n°21.

Le secteur d’emprise commune comprend :

- l'emprise de la voie et de la placette de retournement,
- Un espace vert en extrémité de la voie.

Ce secteur sera la propriété indivise :

- des propriétaires respectifs des lots du lotissement,
- des propriétaires respectifs des lots A et B

Le propriétaire du reliquat hors lotissement de la parcelle n°1339, bénéficiera d’une servitude de passage et de canalisations (y compris branchement sur les réseaux du lotissement) sur l’ensemble de ce secteur d’emprise commune.

ARTICLE 2.4 : EQUIPEMENTS

2.4.1 - RESEAUX

Le lotissement sera raccordé aux réseaux d'eau potable, assainissement, énergie électrique et téléphone, dans les conditions prévues au programme des travaux.

2.4.2 – ORDURES MENAGERES

Le ramassage des ordures ménagères sera effectué au droit du carrefour de la Voie Communale n°21.

ARTICLE 2.5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

La forme et la superficie des terrains figurent au plan de composition du lotissement.

ARTICLE 2.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PAR RAPPORT A LA CANALISATION COMMUNALE D’ASSAINISSEMENT UNITAIRE

Les constructions seront implantées en retrait par rapport à l'alignement de la voie interne et par rapport à la limite du chemin rural, à un minimum de cinq mètres (5 mètres).

Une bande de servitude non aedificandi de 3 mètres de largeur, axée sur la canalisation d’assainissement communale traversant les lots n°5 et 6, est à respecter.

ARTICLE 2.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle, au point le plus proche de la limite séparative, sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2) sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE 2.8 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 25 % de la superficie du lot.

ARTICLE 2.9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra dépasser sept mètres (7,0 m) à l'égout des toitures et dix mètres (10,0m) au faîtage.

ARTICLE 2.10 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

2.10.0. - Dispositions générales

D'une manière générale, les projets devront présenter une volumétrie simple.

2.10.1 - Insertion dans le site

La topographie du terrain doit être respectée et la pente doit dicter la répartition des niveaux. Tout surhaussement important de la construction, notamment par l'intermédiaire d'une butte de terre rattachée sur le terrain naturel, est formellement prohibé.

2.10.2 - Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 60% et 80%. La couverture sera constituée de tuile à emboîtement (la plus plate possible), de teinte marron clair ou marron rouge neutre.

Les toits à un pan et les terrasses générales sont interdits.

2.10.3 - Percements

Les égalités entre pleins et vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter. De façon générale, les baies à dominante verticale sont recommandées.

2.10.4 - Matériaux

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent être choisis en fonction de leur simplicité et de l'harmonie de l'ensemble.

Sont prohibés tous les matériaux et emplois de matériaux voulant imiter les matériaux naturels: fausses pierres de taille, faux pans de bois, agglomérés de ciment imitant le moellon.

Sont également prohibés: la brique creuse, les agglomérés, le béton et autres matériaux d'aspect désagréable non recouverts d'enduits.

2.10.5 - Couleurs

La polychromie, les tons vifs y compris le blanc pur sont interdits pour les enduits et peintures extérieures.

2.10.6 - Clôtures

Elles seront constituées de grillage vert foncé et de potelets métalliques ou en bois. Elles ne devront pas présenter de soubassement. Elles pourront être doublées d'une haie vive d'essence régionale.

ARTICLE 2.11 : AIRES DE STATIONNEMENT - PORTAILS

Chaque acquéreur de lot devra aménager, sur son lot, un espace suffisant au stationnement d'au moins deux véhicules par maison unifamiliale. Ces aires de stationnement pourront être intérieures ou extérieures aux constructions.

Les portails d'entrée seront implantés en retrait de trois mètres (3,00 m) au moins par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

ARTICLE 2.12 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La superficie hors-oeuvre nette (SHON) est fixée à 250 m² par lot.

À SALLENOVES, Le

Le lotisseur