

Département de l'YONNE

COMMUNE DE SEIGNELAY

Route départementale n°84 - Chemin rural dit du Marteau

PROJET DE LOTISSEMENT

Cadastré Section AB n° 244p-245-246-247-248p-289-290p

Superficie d'arpentage : 12527m²

Préfecture de l'Yonne - service du cadastre

01 DEC. 2021

ARRIVÉE

PA 10 : REGLEMENT DU LOTISSEMENT

<i>Modifié par</i>	<i>Date</i>	<i>Nature</i>	<i>Observations</i>
T.A.	16/12/19	Sortie du document	
SDM	30/01/20	Modification du document	
SDM	26/03/20	Modification du document	
SDM	15/11/21	Modification des articles 1.1, 1.3, 2.15	

Le lotisseur, représenté par le mandataire, Sylvie MISCHEL :



Rédacteurs du dossier :

Le Géomètre Expert :
Sylvie DAUGE – MISCHEL
AZIMUT CONSEILS
SARL de Géomètres Experts
20, place des Héros – BP 251 - 89100 SENS
Tel : 03.86.65.12.73
E-mail : contact@azimut-conseils.com

Cabinet d'architecture :
LAAAB

N° à l'ordre des Architectes : S00490
20 Quai Saint Jean 41000 BLOIS
Tel: 09 81 183 183
E-mail : p.brochard@laaab.archi

AZIMUT CONSEILS
S.A.R.L. de Géomètres Experts

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

1 – DISPOSITIONS GENERALES

1-1 – Objet du règlement

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs. Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière d'une opération de lotissement en 17 lots, dénommé «Les Portes de Seignelay ».

-située : **Commune de SEIGNELAY – Route départementale n°84 – Chemin rural dit du Marteau**

-cadastrée section AB n° 244p-245-246-247-248p-289-290p, pour une superficie d'arpentage de 12527m².

Les numéros de cadastre précités seront annulés et remplacés par une nouvelle numérotation du Service des Impôts Fonciers, après établissement du document d'arpentage, intervenant après autorisation du projet.

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol ou de travaux pour l'un des lots du lotissement dit « Le Jardin des Roises ».

Les joignants de l'opération sont :

- au Nord : parcelles AB n°244p-288p
- au Sud : le Chemin rural dit du Marteau
- à l'Ouest : parcelle AB n°250
- à l'Est : Route départementale n°84 – Rue d'Auxerre

1-2 – Champ d'application

Les dispositions applicables aux constructions à édifier dans le lotissement seront celles des documents d'urbanisme en vigueur dans la commune au moment de l'autorisation, à l'exception des règles suivantes.

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune.

Ce règlement a pour but de définir, en application des dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général impératives concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement, ainsi que l'aménagement des abords et clôtures.

La responsabilité du lotisseur ne pourra être engagée en raison des dispositions du Plan Local d'Urbanisme ou des modifications qui pourraient être apportées en matière d'urbanisme sur le territoire de la Commune, quelque soit leur date.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans le périmètre du lotissement.

Il doit être rappelé, mais non retranscrit intégralement, dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront effectives qu'après approbation par l'autorité compétente.

1-3 – Division du terrain

Les espaces du lotissement, indiqués au Plan de Composition se décomposent de la manière suivante :

- espaces communs (voirie, trottoirs, espaces verts, stationnements)	1598m ²
- terrains privés : superficie totale des lots	<u>10929m²</u>
- Surface totale du lotissement	12527m ²

Les possibilités maximales d'occupation du sol de l'ensemble de l'opération et par lot, sont indiquées au paragraphe 2,16.

1-4 – Modification du lotissement

Toute demande de modification du présent lotissement approuvé par Arrêté Municipal, peut être faite à l'initiative du lotisseur ou d'un co-loti, dans les conditions fixées par l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme.

L'Arrêté modificatif ainsi que le nouveau règlement, seront publiés au bureau des hypothèques avec indication, le cas échéant, des conditions de leur entrée en vigueur.

2 – MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

2-1 - Occupation et utilisation du sol autorisées

Le lotissement est réservé à l'habitation individuelle et aux utilisations annexes, tel que stationnement.

2-2 – Accès voirie

L'ensemble des lots, sera desservi par la voirie à créer.

L'ensemble de la voirie et des espaces communs est porté aux documents graphiques du dossier, notamment au plan de composition délimitant les espaces collectifs et privés qui auront les emprises fixées à ces documents.

2-3 - Desserte par les réseaux

L'ensemble des réseaux d'électricité, d'eau potable, de téléphone, d'assainissement d'eaux usées et eaux pluviales et d'éclairage public, sera réalisé conformément au programme des travaux, par le lotisseur.

Les raccordements entre les branchements en attente et la construction à édifier, se feront obligatoirement en souterrain, et sont à la charge de l'acquéreur.

2-3.1 - Eau Potable

L'alimentation en eau potable, les branchements y compris le regard posé en terrain privé destiné à abriter le compteur, seront réalisés par le lotisseur et à sa charge. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement se raccorder à ce réseau. La pose du compteur et l'ouverture du branchement, seront à la charge des acquéreurs.

2-3.2 - Assainissement

a) Eaux Usées : L'assainissement sera réalisé par un système collectif avec des branchements en limite de chaque lot, terminés par des boîtes de branchement, réalisés par le lotisseur. Le raccordement au réseau de la maison à édifier, se fera dans la boîte de branchement et à la charge de l'acquéreur.

b) *Eaux pluviales* : Les eaux de toiture, de ruissellement et de drainage seront dirigées vers des puits, réservés exclusivement à cet effet. Ce puits sera réalisé par l'acquéreur du lot et à sa charge.

2-3.3 - Electricité basse tension

Le réseau d'alimentation, et les coffrets de branchement qui seront installés sur chaque lot, en limite de voirie, seront réalisés aux frais du lotisseur.

Il incombe aux acquéreurs des lots de faire poser le compteur par l'opérateur électrique de leur choix, et de réaliser le réseau intérieur au-delà du coffret, à partir du compteur, en souterrain.

2-3.4 - Téléphone

Les gaines téléphoniques, sous domaine public, ainsi que le regard de branchement posé à proximité de la voirie dans chacun des lots, seront réalisés par le lotisseur.

La liaison entre le regard et la construction sera faite en souterrain, à la charge de l'acquéreur. Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des Services de Télécommunications par les acquéreurs des lots deux mois avant le raccordement souhaité.

2-4 - Forme et caractéristiques des lots

La forme des différents lots composant le lotissement sera conforme aux documents graphiques approuvés, notamment le plan de composition. Les superficies annoncées au présent dossier sont des superficies provisoires qui seront vérifiées et précisées à la réalisation de l'opération, après bornage périmétrique de l'opération, et des lots. En conséquence, les superficies du tableau des lots, en fin du présent document, pourront varier.

2-5 - Implantation des constructions par rapport à la voie nouvelle

L'article du Plan local d'urbanisme se rapportant aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, s'applique.

2-51 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article du Plan local d'urbanisme se rapportant aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, s'applique.

2-6 - Hauteur des constructions

L'article du Plan local d'urbanisme se rapportant aux hauteurs des constructions, s'applique.

2-7 - Volume des constructions

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

- *leur adaptation au sol,
- *leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- *l'aspect des matériaux. Le rythme et les proportions des ouvertures,
- *l'harmonie des couleurs,

Tous les locaux considérés comme annexes tels que garages, buanderie, abri de jardin, etc., d'une superficie supérieure à 20m² devront être soit intégrés, accolés ou reliés au bâtiment principal. Une harmonie de l'ensemble devra être recherchée. Dans tous les cas, ces locaux devront être traités extérieurement avec les mêmes matériaux que l'habitation.

Les abris de jardin seront en bois de teinte foncée et se limiteront à un seul par terrain implanté en fond de parcelle afin d'être non visible depuis l'espace public ;

Les haies vives seront constituées de végétaux qui seront choisis dans les essences suivantes : *Prunus x serrulata 'Amanogawa'*, *Amelanchier canadensis*, *Buxus sempervirens*, *Carpinus betulus*, *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Corylus maxima 'Purpurea'*, *Crataegus monogyna*, *Euonymus alatus*, *Euonymus europaeus*, *Ilex aquifolium*, *Ligustrum vulgare*, *Malus 'Aldenhamensis'*, *Philadelphus x 'Virginal'*, *Prunus laurocerasus*, *Ribes sanguineum*, *Salix caprea*, *Syringa vulgaris*, *Viburnum opulus*, *Viburnum tinus*, *Salix caprea*, *Syringa vulgaris*, *Taxus baccata*, *Cotoneaster*, *Photinia*, *Elaeagnus*, *Berberis*, *Chameacyparis*.

2-13- Stationnement

Pour chaque lot, il devra être réalisé au moins deux places de stationnement à l'intérieur de la parcelle.

Ces places de stationnements comprendront à minima une aire de stationnement privative non close ouverte sur la voie publique, de dimensions minimales largeur 2.50m et de 5,00m de longueur, pour les lots 5, 7, 8, 10 et de 5,00m x 5,00m pour les autres lots. La localisation des aires de stationnement est donnée à titre indicatif.

Cette aire de stationnement pourra être complétée par la réalisation soit d'un garage clos, soit d'une place de stationnement aérien.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autres que celles à usage d'habitation, devra être assuré en dehors des espaces communs.

Aire de stationnement privative non close

Chaque acquéreur sera tenu d'aménager sur son terrain une aire de stationnement, privative et non close. Celle-ci sera soit simple, soit jumelée avec une autre aire de stationnement riveraine.

Les portillons, accès entrée et accès jardin sont facultatifs. Ils seront implantés en fond ou en retour d'enclave.

Les fonds et retours d'aire de stationnement seront traités identiquement à la clôture sur rue.

L'emplacement des aires de stationnement, est indiqué à titre indicatif au plan de composition.

2-14 – Plantations

Les acquéreurs auront soin de maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes et de choisir des arbres et arbustes correspondants au caractère du secteur.

Les lots 12 à 19 bénéficient d'un écran végétal par rapport à la RD n°84, avec la présence d'une haie. Les acquéreurs de ces lots auront soin de maintenir la présence, et l'entretien de cette haie, pour conserver le masque végétal.

2-15 - Possibilités maximales d'occupation du sol

La constructibilité du terrain est fixée à une surface de plancher globale de 3400m², répartie comme indiqué au tableau récapitulatif ci-dessous.

2-8 – Ouvertures

En façade principale, les ouvertures du niveau supérieur (en cas de R+1+Combles), seront assurées soit par des lucarnes à la capucine, soit en lucarne Bourguignonnes, soit en rampantes.

2-9 - Matériaux

Les différents murs (parpaings, briques creuses, etc ...) des bâtiments (pavillon et annexes accolées) visibles ou non des voies publiques ou privées, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs des constructions doivent être réalisés selon les options suivantes :

- soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec des parements destiné à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique,...)

Pour les annexes accolées, elles pourront être recouvertes d'un enduit de même nature et de même ton que le bâtiment principal.

L'emploi à nu sans enduit de matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.), est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, est interdit.

2-10 - Toitures

L'article du Plan local d'urbanisme se rapportant aux toitures, s'applique.

2-11 – Couleurs

Les enduits grattés fin ou très fins seront réalisés dans le ton pierre ou ton mortier naturel.

2-12–Clôtures

La clôture en limite séparative sera constituée :

-soit d'un muret en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 0.70m, surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple.

La couleur et la finition du muret seront identiques à la construction principale.

-soit d'un grillage, d'une hauteur limitée à 1.60m, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ;

La clôture sur la voie publique

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec le ou les constructions existantes que la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutiles ni ornementation fantaisie (roue de chariot, ancre, ...)

Les clôtures en panneau béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites.

Tableau récapitulatif de la superficie et de la surface de plancher de chaque lot

<i>Lot</i>	<i>Affectation</i>	<i>Surface</i>	<i>Surface de plancher</i>	<i>Observations</i>
1	habitation	974 m ²	200 m ²	
2	habitation	639 m ²	200 m ²	
3	habitation	638 m ²	200 m ²	
4	habitation	658 m ²	200 m ²	
5	habitation	765 m ²	200 m ²	
6	habitation	563 m ²	200 m ²	
7	habitation	667 m ²	200 m ²	
8	habitation	631 m ²	200 m ²	
9	habitation	572 m ²	200 m ²	
10	habitation	572 m ²	200 m ²	
11	habitation	572 m ²	200 m ²	
12	habitation	530 m ²	200 m ²	
13	habitation	500 m ²	200 m ²	
14	habitation	640 m ²	200 m ²	
15	habitation	640 m ²	200 m ²	
16	habitation	640 m ²	200 m ²	
17	habitation	728 m ²	200 m ²	
TOTAL LOTS		10929 m ²		
Voirie (y compris stationnements)		1141 m ²	- m ²	
Espaces verts		457 m ²	- m ²	
TOTAL Opération		12527 m²	3400 m²	

