Pièce 12 :
PRESCRIPTIONS D'URBANISME

Les présentes prescriptions d'urbanisme s'ajoutent à la réglementation applicable sur la commune d'Ahuy, et notamment le PLU (plan local d'urbanisme). **Elles sont applicables pendant quinze années à compter de l'arrêté préfectoral de remembrement.**

I) Destination des constructions

Les destinations autres que l'habitat, acceptées par le PLU, sont autorisées sur l'ensemble des lots constructibles afin de favoriser la mixité fonctionnelle. Ainsi pourront par exemple se trouver des locaux de commerce ou services en rez-de-chaussée de bâtiment d'habitat collectif, ou une habitation pourra accueillir un siège de société.

Dans la destination de l'habitat, le plan parcellaire définit une répartition de quatre formes urbaines :

- **L'habitat pavillonnaire (habitat individuel)**
- **L'habitat pavillonnaire accolé, jumelé, groupé**
- **L'habitat intermédiaire,**
- **L'habitat collectif**.

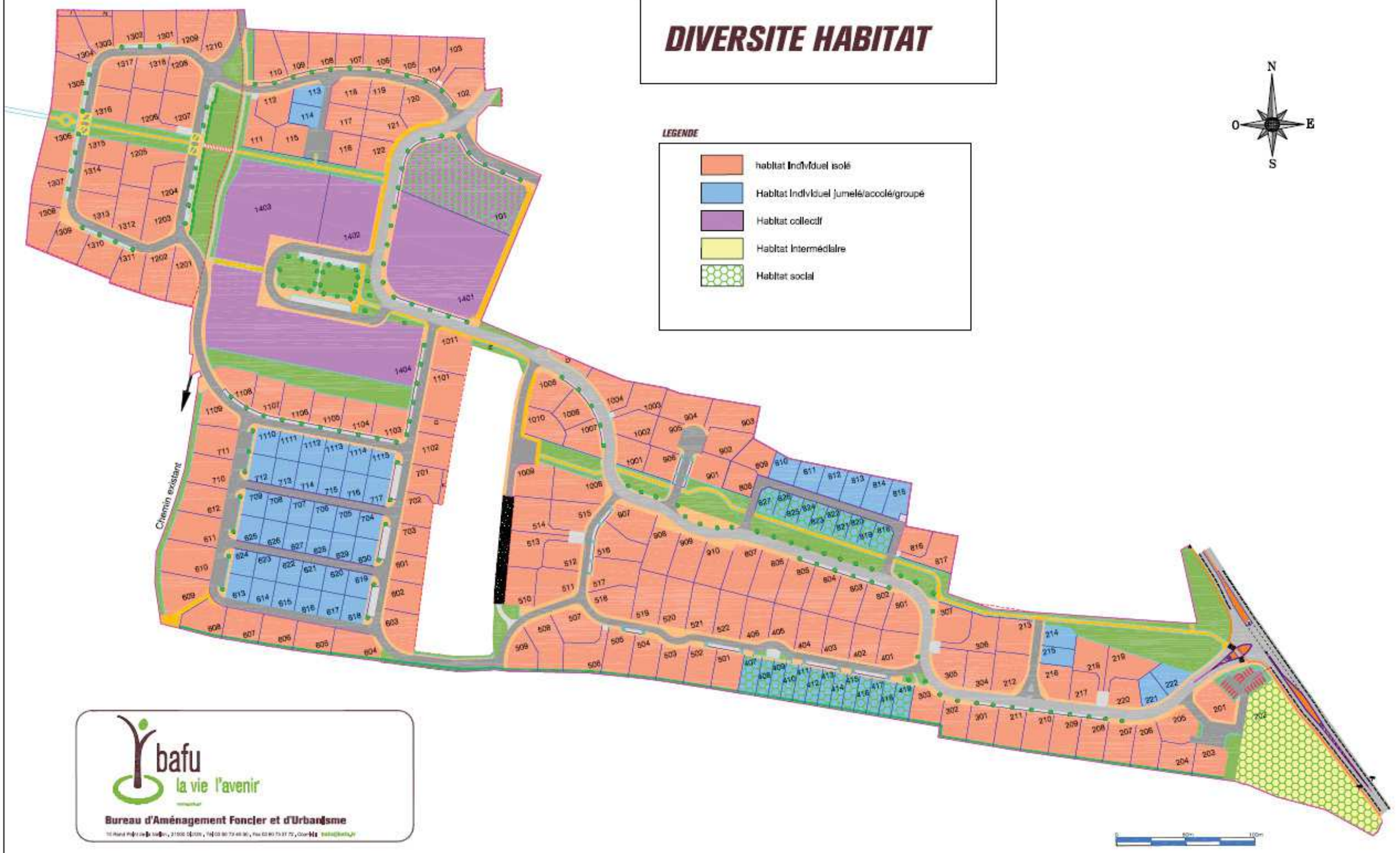
L'**habitat pavillonnaire** correspond à une forme de maison individuelle.
Lorsqu'il est contraint de s'appuyer sur une limite séparative (habitat pavillonnaire accolé ou jumelé), celle-ci est fixée dans l'extrait de lot. Ainsi la maison devra s'implanter avec un pignon aveugle, sur la limite définie du lot, ce qui dégage de l'espace sur les autres côtés du pavillon.

L'habitat intermédiaire correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif qualifié d'immeuble, il s'apparente à du petit collectif. Il doit permettre, dans des bâtiments de hauteur limitée, de créer des logements avec des entrées indépendantes (maximum deux logements par pallier) afin de limiter au maximum les parties communes. Les logements peuvent être superposés, mais ils doivent disposer chacun d'un espace extérieur, soit sous forme de jardin privatif, soit sous forme de terrasse ou balcon spacieux. On entend par terrasse et balcon spacieux, une superficie d'espace disponible permettant aux occupants potentiels de manger à l'extérieur.
L'habitat pavillonnaire groupé est autorisé en habitat intermédiaire.

L'**habitat collectif** doit se présenter dans une forme urbaine traditionnelle de petits bâtiments. Les logements seront essentiellement desservis par des halls.

Les formes autorisées d'habitat sont reprises dans l'article XVII des présentes prescriptions, et sont figurées dans l'illustration ci-après « Diversité d'habitat ».

AFUA "LE CLOS DES AIGES" Commune d'AHUY



II) Répartition de la mixité sociale

Dans le cadre de l'application du principe de mixité sociale, il est fixé une répartition de la mixité sociale, sous deux volets :

- **le locatif social** répondant aux critères de la loi et comptant pour la collectivité dans son obligation.
- **l'accession sociale, ou le logement abordable** (à coût maitrisé), pour faciliter le parcours résidentiel.

Le premier volet représente 20% au moins du nombre des logements, et le second volet un minimum de 15%. Afin de garantir une diversité harmonieuse d'habitat, seuls les lots définis ci-après pour le locatif social pourront recevoir ce type d'affectation.

Localisation de l'habitat locatif social :

- Lot 101 ➔en habitat collectif
- Lot 202 ➔en habitat intermédiaire
- Lots 407 à 419 inclus ➔en habitat individuel jumelé/groupé
- Lots 818 à 827 inclus ➔en habitat individuel jumelé/groupé

La localisation de l'habitat locatif social est située dans l'illustration ci-avant « Diversité d'habitat ».

Afin de respecter la préconisation de 15 % de logements abordables, la majorité des lots suivants devra être destinée à l'accession sociale ou au logement abordable.

Localisation de l'habitat en accession sociale ou abordable :

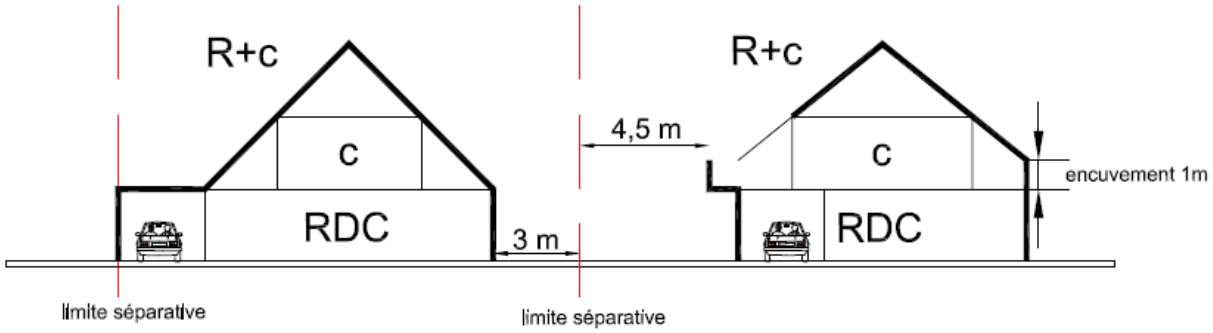
- Lots 113 - 114 ➔en habitat individuel jumelé
- Lots 214 - 215 ➔en habitat individuel jumelé
- Los 613 à 630 inclus ➔en habitat individuel jumelé
- Lots 704 à 709 inclus ➔en habitat individuel jumelé
- Lots 712 à 717 inclus ➔en habitat individuel jumelé
- Lots 810 à 815 inclus ➔en habitat individuel jumelé
- Lots 1110 à 1115 inclus ➔en habitat individuel jumelé
- Lots 1401 - 1402 ➔en habitat collectif

III) Hauteur des constructions

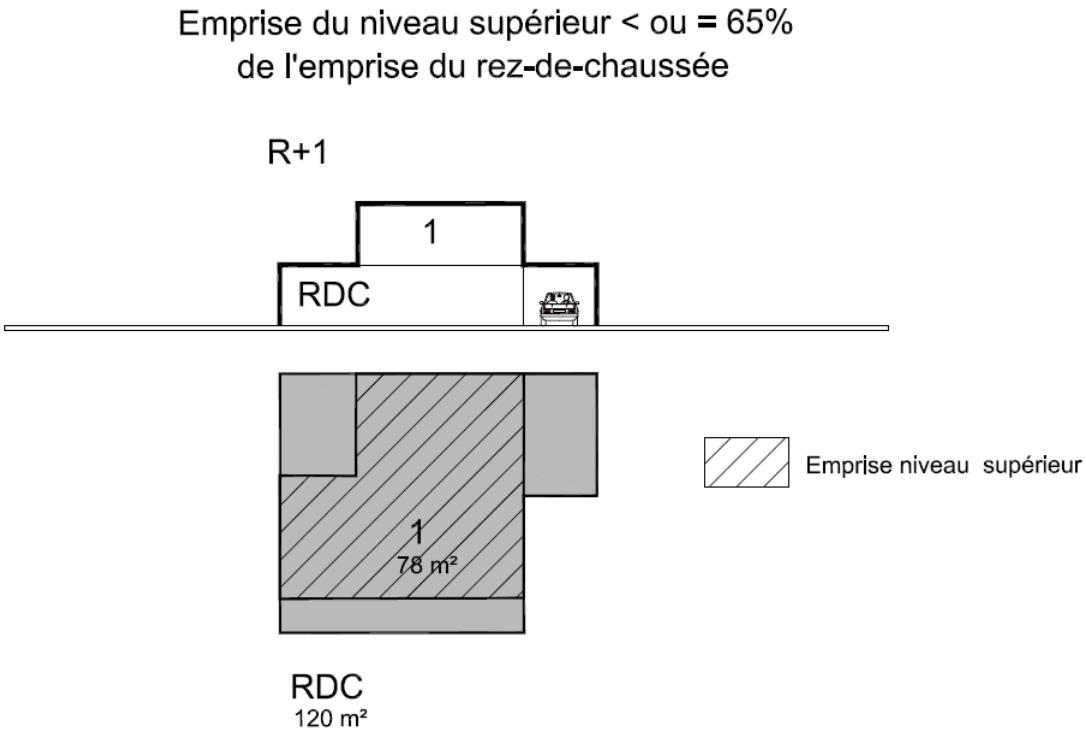
A) La hauteur des constructions est limitée pour l'habitat pavillonnaire et l'habitat intermédiaire. Pour l'habitat collectif, il sera fait application du PLU de la commune.

L'habitat pavillonnaire est limité :

- **En cas de construction avec toiture en pente**, à un niveau habitable plein avec possibilité de combles aménagés (un seul niveau dans les combles). Dans le cas de combles aménagés, l'encuvement de l'étage en combles ne pourra pas être supérieur à un mètre. En cas d'interruption de la toiture avant le rez-de-chaussée, cette limite de hauteur de l'encuvement s'apprécie en projetant virtuellement le toit jusqu'au rez-de-chaussée.



- **En cas de construction avec toiture terrasse**, à un niveau habitable plein avec possibilité d'un niveau supérieur partiel ne représentant pas plus de 65% de la surface d'emprise du rez-de-chaussée.

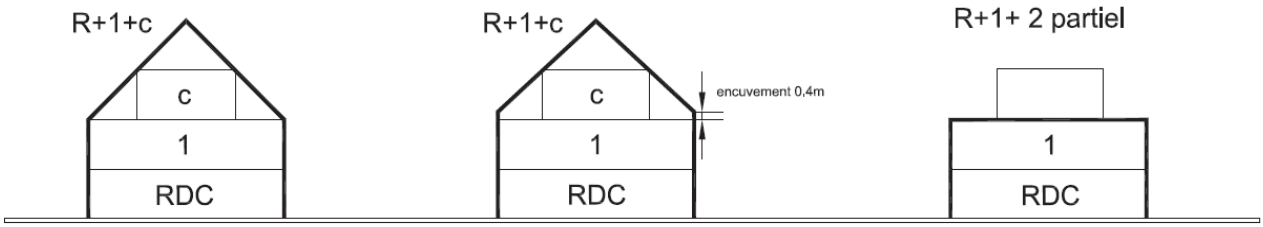


- **En cas de toiture mixte**, il sera conservé l'esprit des deux alinéas précédents afin que le volume bâti soit contraint au respect d'un aspect de maison individuelle.

L'habitat intermédiaire est limité :

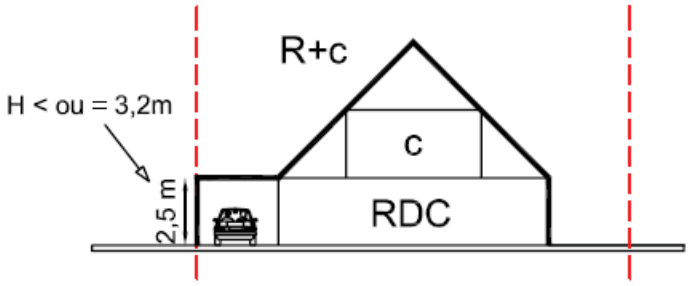
- **En cas de construction avec toiture en pente**, à deux niveaux habitables pleins avec possibilité de combles aménagés (un seul niveau dans les combles). Dans le cas de combles aménagés, l'encuvement de l'étage en combles ne pourra pas être supérieur à 0,40 m. En cas d'interruption de la toiture, cette limite de hauteur de l'encuvement s'apprécie en projetant virtuellement le toit jusqu'à l'aplomb du premier niveau.

- **En cas de construction avec toiture terrasse**, à deux niveaux habitables pleins, et un troisième niveau ne représentant pas plus de 65 % de la surface d'emprise du niveau inférieur.



B) Pour les lots avec obligation de **construction accolée, jumelée ou groupée**, la longueur de la construction en limite séparative ne devra pas excéder un linéaire de 12 mètres.

Dans les lots d'habitat individuel isolé, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives n'est autorisée que lorsque leur hauteur calculée par rapport au terrain n'excède pas :
- 3,2 m hors tout sur la limite séparative,
- et dans la limite d'une seule construction dont la longueur n'excédera pas 10 ml en limite séparative.

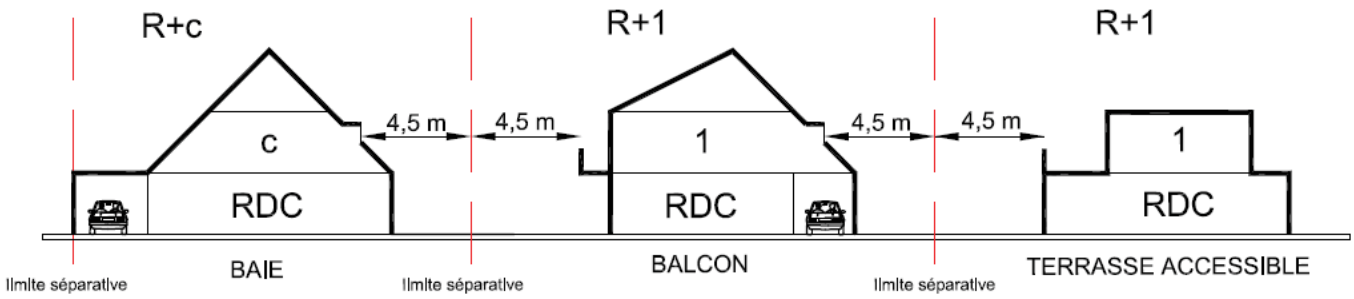


C) Pour une bonne intégration des constructions pavillonnaires par rapport à l'espace public, **l'altimétrie minimale du premier niveau habitable** est imposée dans l'extrait de lot. L'altimétrie maximale de celui-ci correspond à l'altimétrie minimale plus 0,75m.
En cas de construction à niveaux habitables décalés, le premier niveau habitable s'entend du plus bas en altimétrie.
Pour les logements collectifs, les niveaux altimétriques habitables figurent dans les extraits de lot.

IV) Prospect et ouvertures des constructions par rapport aux limites séparatives

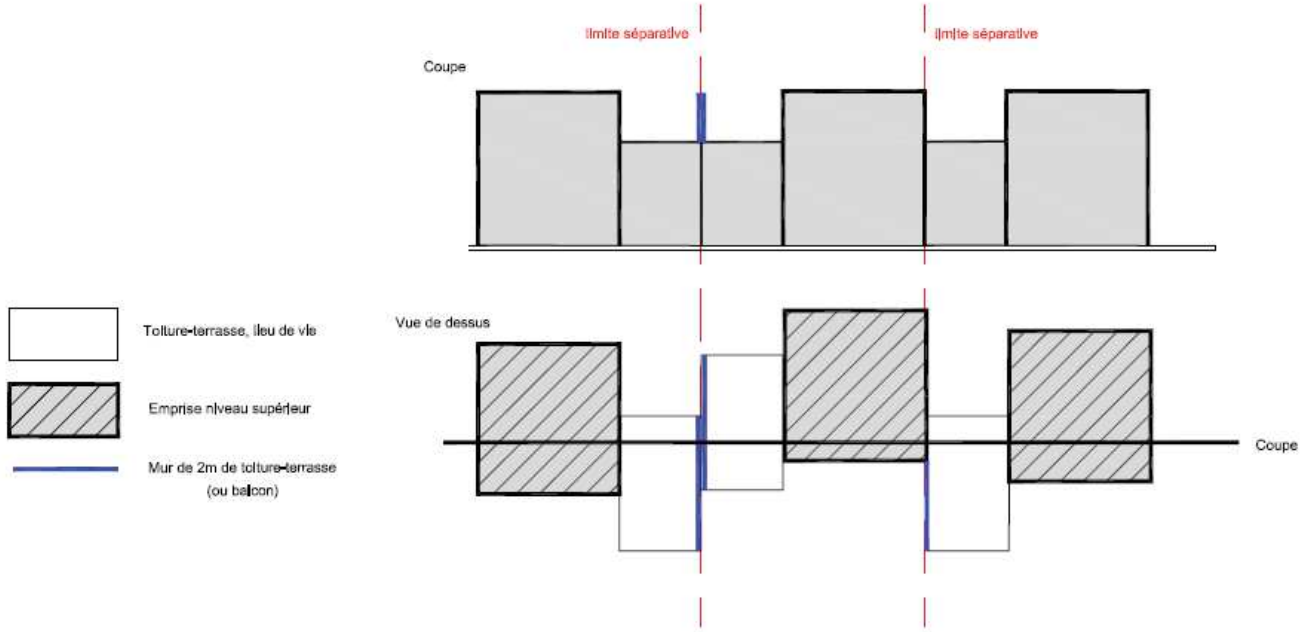
A) Il est interdit de créer une **ouverture dans un mur de construction implanté en limite séparative**. L'objectif est de protéger les riverains de toutes nuisances ou contraintes en empêchant toute création de jour ou de vue, ou même une ouverture technique telle qu'une prise d'air.

B) Dans le cas de **réalisation à l'étage de baies** (ouvertures avec vue), y compris en toiture, ou de terrasses accessibles ou balcons, une distance d'éloignement de 3/4 de Hb (arrondi au dixième de mètre supérieur) avec un minimum de 4,5 ml entre tout point du dit élément et la limite séparative riveraine devra être respectée.
Il convient d'entendre par "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel.
L'objectif est de pouvoir préserver les habitants des vues plongeantes des riverains. Cet article ne s'applique donc que pour les limites séparatives donnant sur des espaces construits ou constructibles dans une destination d'habitat.



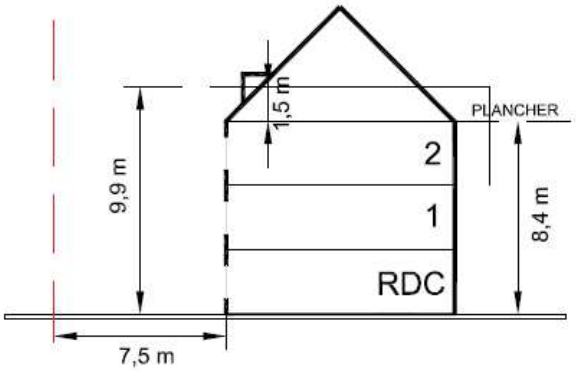
Hb est la hauteur de la vue pour les baies, les terrasses accessibles et les balcons, la hauteur des dits éléments est comptée à 1,5 m du niveau du plancher.

Dans un objectif d'éviter toute vue plongeante, une attention particulière sera portée aux **toitures-terrasses ou balcon, constituant un lieu de vie en limite séparative**.
Ils doivent être impérativement séparés de celle-ci par un mur d'une hauteur minimale de 2 mètres. Il sera plein, opaque, esthétique et de nature à protéger des nuisances sonores.
Il est à noter que s'il existe un mur riverain d'une hauteur de 2m à compter du niveau de plancher de la terrasse ou du balcon, il n'y a pas de vue plongeante.
S'il s'agit d'un mur en parpaing, non adossé à un autre mur, il sera obligatoirement, en limite séparative côté riverain, enduit en ton pierre, pour éviter toute nuisance esthétique.



METHODE DE CALCUL

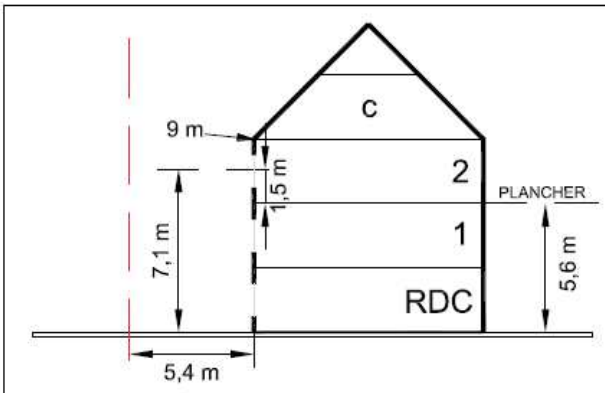
FIG. 1 d > ou = 3/4 Hb



Niveau plancher	8,4 m
Niveau calcul Hb (plancher + 1,50 m)	8,4 + 1,5 = 9,9 m
Hb	9,9 m
Recul minimum (3/4 Hb)	3/4 x 9,9 = 7,425 m
arrondi au dixième supérieur	7,5 m

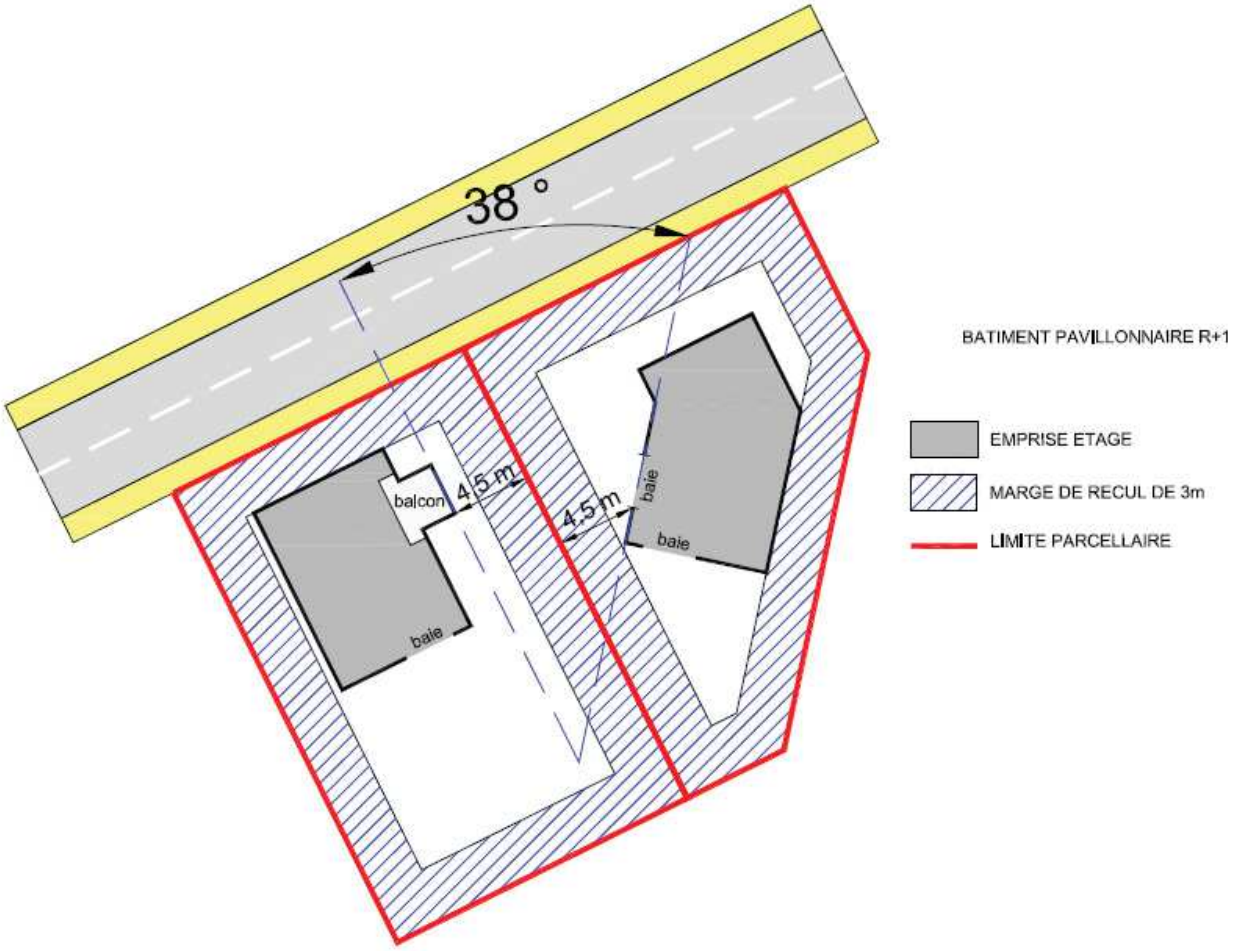
METHODE DE CALCUL

FIG. 2 d > ou = 3/4 Hb



Niveau plancher	5,6 m
Niveau calcul Hb (plancher + 1,50 m)	5,6 + 1,5 = 7,1 m
Hb	7,1 m
Recul minimum (3/4 Hb)	3/4 x 7,1 = 5,325 m
arrondi au dixième supérieur	5,4 m

Cet article s'applique lorsque les baies, balcons ou terrasses accessibles sont sur des façades du bâtiment parallèle à la limite riveraine ou formant un angle compris entre 0° et 50°.



V) Implantation des piscines

Les piscines devront être implantées en respectant une distance de recul par rapport aux limites séparatives donnant sur des espaces construits ou constructibles dans une destination d'habitat, et ce afin de limiter les nuisances par rapport aux riverains. Cette distance est fixée à 3 m minimum depuis la ligne d'eau du bassin jusqu'à la limite séparative.

VI) Aspect extérieur

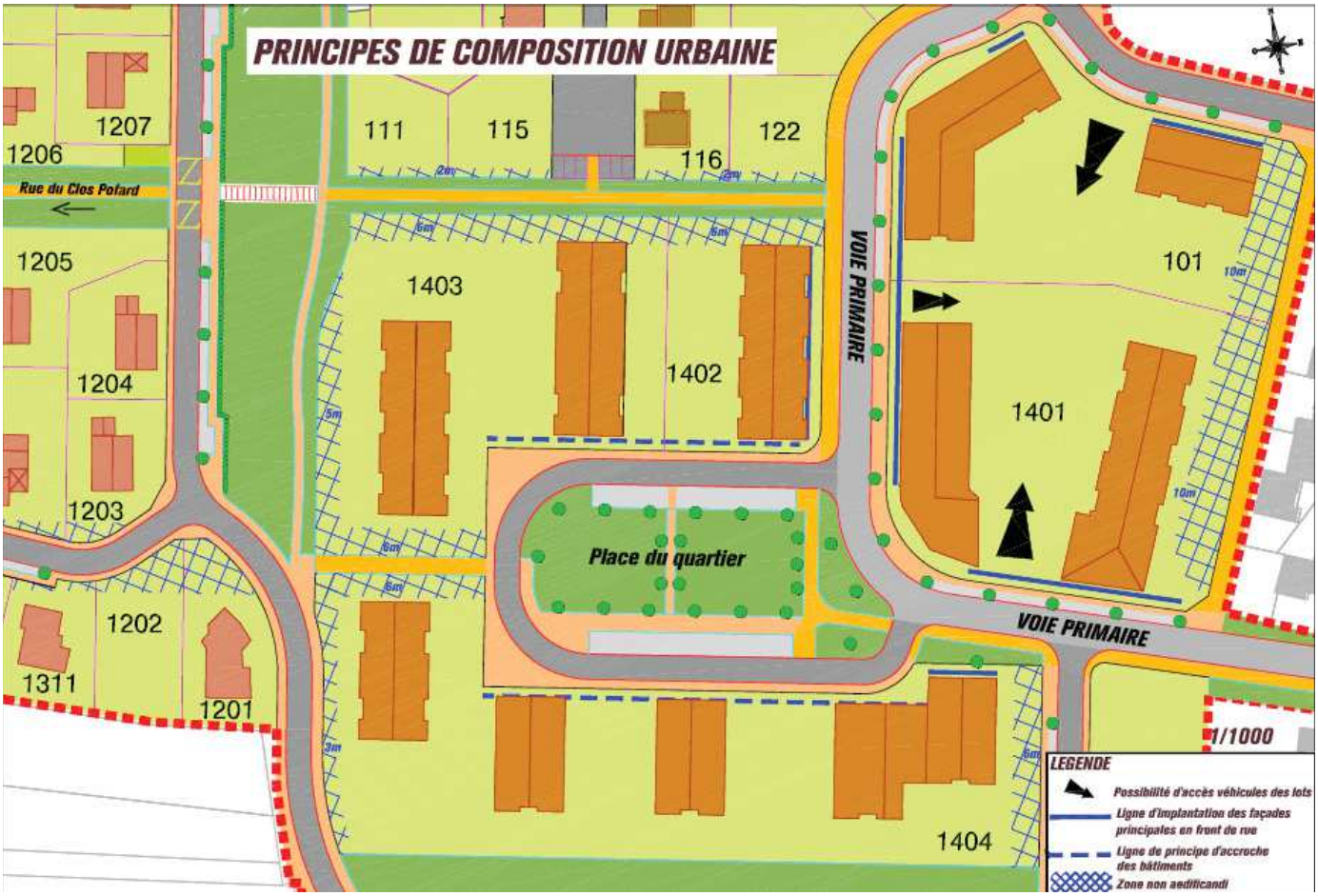
Les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, paraboles … ou autres éléments techniques disgracieux, intégrés aux bâtiments doivent être traités avec une véritable insertion architecturale ou paysagère. Notamment leur visibilité depuis les espaces publics doit être évitée lorsque cela est possible, par exemple en cas de pose sur toiture terrasse.
Les éléments techniques dépassant du sol hors bâtiment doivent également être traités avec le même objectif d'insertion.

Les locaux destinés aux services (local « ordures ménagères », local vélo …) situés hors du corps du bâtiment principal devront s'intégrer dans l'ensemble architectural et respecter les mêmes caractéristiques architecturales majeures que les bâtiments principaux, sauf à justifier d'un véritable dialogue architectural ou environnemental (cohérence des volumes, procédés ou matériaux destinés à atteindre de meilleures performances énergétiques).

VII) Composition urbaine

L'habitat collectif doit contribuer à donner une urbanité au cœur de ce nouveau quartier. En ce sens, la densité attribuera déjà une image urbaine par l'importance du bâti qui en découle.

Une illustration des principes de composition urbaine sur lesdits espaces structurants du plan de composition figure ci-après, ceux-ci sont ensuite définis textuellement.



Deux secteurs se distinguent dans la destination d'habitat collectif, le secteur principal proche du cœur de village recevant l'habitat collectif dense, et le secteur secondaire le long de la RD 107a, à l'entrée du quartier depuis Dijon.

- **Le secteur secondaire** est composé d'un lot unique, le lot 202 pouvant recevoir de l'habitat sous forme de petit collectif intermédiaire.

Le lot 202 est desservi par une voie interne de l'AFU. Il contribue au traitement de l'entrée du village d'Ahuy. C'est pourquoi une règle d'implantation spécifique lui est imposée.

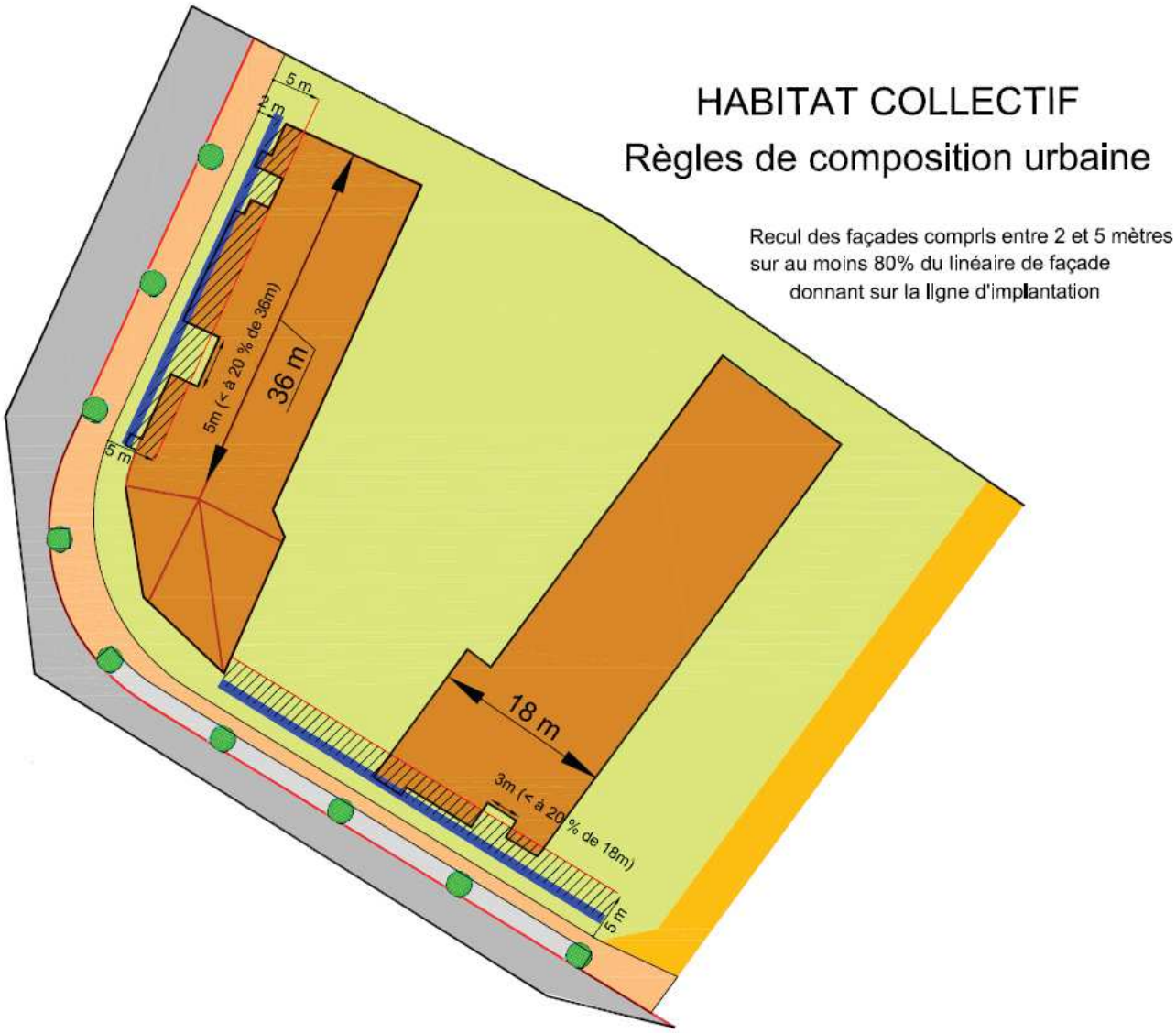
La règle de cette contrainte spécifique au lot 202 est la suivante :
"Le corps bâti sera essentiellement en alignement de la RD 107a, avec une façade sur cette rue implantée dans un recul compris entre 3 mètres et 6 mètres par rapport au fond de trottoir, sur 80 % du linéaire de la façade".

- **Le principal secteur** comprend l'essentiel des logements collectifs et s'articule autour de la voie principale, reliant la Place du 19 mars 1962 avec la future entrée du village d'Ahuy depuis Dijon.

Cette voie principale de liaison interquartier, qui, à terme pourra recevoir la ligne de bus, longe les lots 101, 1401, 1402 et 1404. La composition urbaine est organisée avec un **alignement fort le long de cette voie primaire** pour renforcer cet axe principal.
Un alignement est également imposé sur le lot 101, en symétrie du lot 1401, pour renforcer cette composition en face du futur équipement collectif scolaire et péri-scolaire à proximité de la Place du 19 mars 1962.

Pour imposer cet alignement, il est défini "une ligne" de principe d'implantation des façades principales en front de rue. Cette ligne n'est interrompue qu'aux sections en courbe pour faciliter le traitement architectural.

La règle de cette contrainte est la suivante :
"Les façades principales des bâtiments des lots 101, 1401, 1402 et 1404, donnant sur la voie primaire, et ce au droit de la ligne d'implantation figurant sur la plan de composition ci-avant, devront respecter un recul compris entre 2 mètres et 5 mètres par rapport au fond de trottoir de la dite voie, et ce sur 80 % par façade concernée minimum".



Les règles d'implantation doivent s'adapter à la réalité physique du terrain, et la **composition urbaine de la future Place du quartier** ne peut absolument pas être imposée en alignement de celle-ci. L'ensemble de l'habitat collectif autour de cette Place se trouve dans un espace de coteau avec une topographie de voirie en pleine pente (entre 6 et 10 %). Ainsi, l'agencement préférentiel pour l'habitabilité reste une implantation parallèle aux courbes de niveau altimétrique. Un ordonnancement adapté à la topographie des bâtiments est préconisé afin de structurer la place, il s'agit de régir l'accroche des façades en pignon des bâtiments, sans pour autant interdire la réalisation de façade principale donnant sur la place.

La règle de cette contrainte est la suivante :
"Les façades des bâtiments des lots 1402, 1403 et 1404, donnant sur les longueurs de la Place, devront s'accrocher à la Place en respectant un recul compris entre 2 mètres et 5 mètres par rapport au fond de trottoir, et ce sur 80 % par façade concernée."

Eu égard à cette topographie particulière autour de la Place favorisant les vues plongeantes des bâtiments les plus à l'Ouest par rapport à ceux à l'Est, il est ajouté une règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, sur les lots 1403 et 1404.

La règle de cette contrainte est la suivante :
"La distance entre deux bâtiments d'habitat non contigus doit être égale à l'addition de la hauteur sous sablière de chacun de ces deux bâtiments, en tout point des bâtiments, (hors éléments techniques, ou saillies de 0,8 m maximum)."

La place de l'habitat collectif devient prégnante dans le paysage urbain, et il convient de **préserver d'une part, deux perspectives visuelles et d'autre part, les vues sur les riverains proches**. C'est pourquoi des **zones non-aedificandi pour des bâtiments de garage ou de lieu de vie** sont édictées.

Les deux perspectives visuelles portant intérêt sont celles :
- du mail dans le secteur des demoiselles situé dans la continuité du lotissement des Jossets vers la rue du Clos Pofard,
- et de la voie descendante créée au Sud de ce même secteur ouvrant une perspective sur la future Place du quartier avec une ouverture sur la voie primaire.

La zone non-aedificandi de ces deux perspectives concerne les lots 111, 115, 116, 122, 1402 et 1403, pour la première citée, et les lots 1201, 1202, 1203, 1312, 1403 et 1404, pour la seconde.

La protection des riverains édicte une zone non-aedificandi de même nature sur les lots 101, 1403 et 1404.

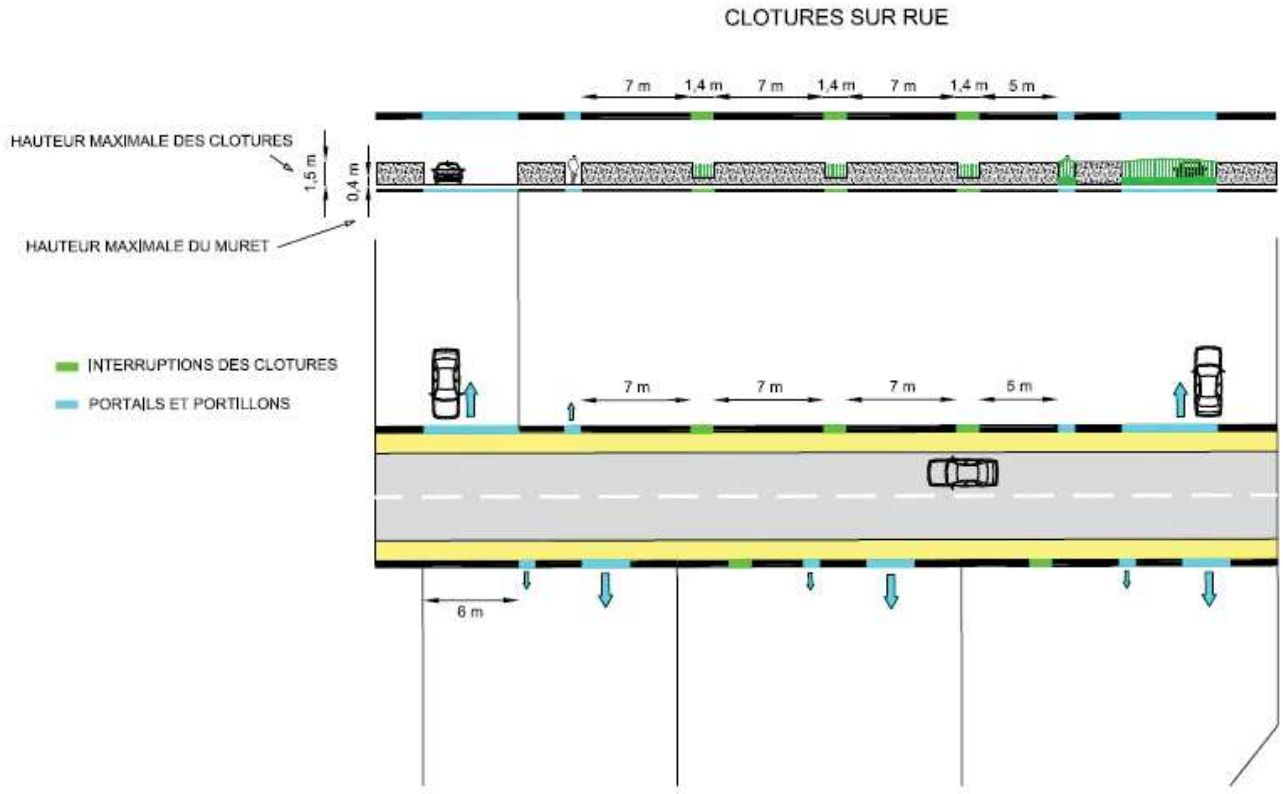
VIII) Clôtures sur rue

La rue s'entend des voies de desserte interne de l'AFUA.

La hauteur des clôtures en fond de trottoir est limitée à 1,50 m hors tout.

Les clôtures peuvent être composées :

- Soit de mur enduit de couleur identique ou en harmonie avec la construction, celui-ci devra alors être interrompu par des espaces d'une longueur d'1,40 ml recevant des éléments à claire voie sur muret de 0,40 m, sauf si sa longueur est inférieure à 7 ml. Le rythme des interruptions sera d'environ tous les 5 à 8 mètres.



- Soit de dispositif à claire voie, posé ou non sur muret de 0,40 m, sachant que les grillages sont interdits.

Dans le cas où la clôture est doublée de plantations arbustives, celles-ci devront être composées d'au moins 3 essences différentes pour éviter une uniformité, et plantées à 0,70 m de distance du nu intérieur de la clôture.

Les éléments d'ouverture de la clôture, tels que portillons ou portails, seront de la même couleur que le dispositif à claire voie.

IX) Murs de soutènement

Le propriétaire qui creuse en limite séparative, notamment pour aménager une descente de garage ou qui construit en limite séparative ou limite de rue, a l'obligation de soutenir les terres du lot riverain et de l'espace public, voire même les constructions existantes en limite de propriété, par la réalisation sur son propre terrain d'un mur de soutènement, et ce dans les règles de l'art.
Durant les travaux de construction, ledit propriétaire doit prendre toutes les mesures nécessaires, tel que étaiement …, afin de ne pas modifier le niveau altimétrique du riverain ou du fonds de trottoir.

X) Entrées charretières

L'accès véhicule des lots de terrain à bâtir devra respecter les entrées charretières en altimétrie et planimétrie (localisation) prévues par l'aménageur conformément aux extraits de lots sauf accord express de l'aménageur ou de la commune d'Ahuy après classement des voies dans le domaine public.

XI) Entrées sur espaces verts ou piétons (hors voirie de circulation véhicules)

Toute création d'accès sur les espaces verts ou piétons hors voirie de circulation véhicules est interdite. Ces espaces ne seront accessibles que par les accès créés par l'aménageur.

XII) Utilisation des pierres sèches

Les pierres sèches sont des témoins du passé. Il est préconisé de récupérer et d'utiliser les pierres sèches qui se trouvent dans la partie Ouest de l'AFU principalement dans le secteur "des demoiselles". Elles peuvent être mises en place dans des murets ou murs, notamment pour compenser des dénivelés du sol.

XIII) Servitudes

Un drain est posé par l'AFU sur les 2/3 Est de la limite extérieure Sud. Il est destiné à faciliter la récupération des eaux pluviales transversales provenant du bassin versant amont.
La présence du drain à environ 1 mètre de profondeur contraint à ne pas planter d'arbustes sur une profondeur d'1 mètre à l'intérieur du lot.
Cette servitude concerne la limite Sud des lots suivants :
202 – 203 – 204 – 206 à 211 inclus, 301- 302 – 303, 407 à 419 inclus, 501 à 509 inclus.

Une servitude de surplomb de la ligne RTE concerne les lots suivants :
214 pour environ 44m² - 1101 pour environ 152 m² - 1103 pour environ 100 m² - 1104 pour environ 30 m² et G pour environ 138 m².

XIV) Obligation de plantation

La frange Sud de l'AFU doit recevoir un traitement arbustif afin de traiter la transition avec l'environnement naturel proche et favoriser la perception lointaine du bâti par une intégration paysagère.

Il est donc imposé une obligation de plantations arbustives composées d'au moins 3 essences différentes, pour éviter une uniformité, et plantées entre 0,7 et 1,1 mètres de distance de la limite séparative Sud des lots suivants :
202 – 203 – 204 – 206 à 211 inclus, 301- 302 – 303, 407 à 419 inclus, 501 à 509 inclus, 604 et 608 inclus.

Le lot 202 sera la nouvelle entrée du village d'Ahuy depuis Dijon. Pour valoriser une liaison paysagère entre l'espace rural et le village, la pointe Sud du lot sera traitée en végétal, avec association d'essences caduques et persistantes à des hauteurs composées et étagées, et de floraison ou couleur variées dans les saisons.

XV) Extrait de lot

Un extrait de lot est délivré pour chaque lot. Il impose les prescriptions particulières à chaque lot en fonction de ses caractéristiques. Il peut notamment comprendre la cote minimale de niveau habitable, la localisation de l'entrée charretière, la limite séparative de "jumelage" avec le lot riverain...

XVI) Stationnement des véhicules en habitat collectif

L'habitat collectif concerne les lots 101 – 202 – 1401 – 1402 – 1403 et 1404. L'obligation de stationnement doit être assurée avec au moins 70 % des places en sous-sol.
Les rampes d'accès des parkings en sous-sol ne devront pas avoir une pente supérieure à 15%.
Le traitement des entrées, sorties et circulation des véhicules devra permettre une utilisation confortable (dimension, visibilité, rayon de braquage...) y compris pour des véhicules de grandes dimension, afin de favoriser l'emprunt des stationnements couverts.

XVII) Intégration architecturale de l'habitat collectif

Une harmonie des constructions sera recherchée. Un travail sur les volumes bâtis dans leur aspect extérieur et les implantations sera réalisé avec les constructeurs, l'AFUA et la commune d'Ahuy. Un visa de l'AFUA sera délivré à chaque demande de permis de construire pour attester de la conformité de la demande aux préconisations retenues.

XVIII) Tableau des lots et droits à bâtir

N° lot	Tranche	Surface du lot en m²	Surface de plancher en m²	Forme d'habitat autorisé
101	Tr 1	3 574	3 931	habitat collectif
102	Tr 1	543	200	habitat individuel isolé
103	Tr 1	682	230	habitat individuel isolé
104	Tr 1	572	200	habitat individuel isolé
105	Tr 1	508	200	habitat individuel isolé
106	Tr 1	449	170	habitat individuel isolé
107	Tr 1	444	170	habitat individuel isolé
108	Tr 1	490	170	habitat individuel isolé
109	Tr 1	609	230	habitat individuel isolé
110	Tr 1	692	230	habitat individuel isolé
111	Tr 1	552	200	habitat individuel isolé
112	Tr 1	518	200	habitat individuel isolé
113	Tr 1	325	145	habitat individuel jumelé
114	Tr 1	330	145	habitat individuel jumelé
115	Tr 1	517	200	habitat individuel isolé
116	Tr 1	477	170	habitat individuel isolé
117	Tr 1	537	200	habitat individuel isolé
118	Tr 1	514	200	habitat individuel isolé
119	Tr 1	527	200	habitat individuel isolé
120	Tr 1	624	230	habitat individuel isolé
121	Tr 1	549	200	habitat individuel isolé
122	Tr 1	500	200	habitat individuel isolé
201	Tr 2	550	200	habitat individuel isolé
202	Tr 2	5 576	3 346	habitat Intermédiaire
203	Tr 2	540	200	habitat individuel isolé
204	Tr 2	545	200	habitat individuel isolé
205	Tr 2	570	200	habitat individuel isolé
206	Tr 2	618	230	habitat individuel isolé

N° lot	Tranche	Surface du lot en m²	Surface de plancher en m²	Forme d'habitat autorisé
207	Tr 2	595	200	habitat individuel isolé
208	Tr 2	585	200	habitat individuel isolé
209	Tr 2	578	200	habitat individuel isolé
210	Tr 2	570	200	habitat individuel isolé
211	Tr 2	557	200	habitat individuel isolé
212	Tr 2	631	230	habitat individuel isolé
213	Tr 2	631	230	habitat individuel isolé
214	Tr 2	353	145	habitat individuel accolé
215	Tr 2	309	145	habitat individuel accolé
216	Tr 2	500	200	habitat individuel isolé
217	Tr 2	426	170	habitat individuel isolé
218	Tr 2	612	230	habitat individuel isolé
219	Tr 2	657	230	habitat individuel isolé
220	Tr 2	448	170	habitat individuel isolé
221	Tr 2	326	145	habitat individuel jumelé
222	Tr 2	366	145	habitat individuel jumelé
301	Tr 3	539	200	habitat individuel isolé
302	Tr 3	529	200	habitat individuel isolé
303	Tr 3	552	200	habitat individuel isolé
304	Tr 3	529	200	habitat individuel isolé
305	Tr 3	544	200	habitat individuel isolé
306	Tr 3	656	230	habitat individuel isolé
307	Tr 3	670	230	habitat individuel isolé
401	Tr 4	661	230	habitat individuel isolé
402	Tr 4	512	200	habitat individuel isolé
403	Tr 4	539	200	habitat individuel isolé
404	Tr 4	565	200	habitat individuel isolé
405	Tr 4	510	200	habitat individuel isolé
406	Tr 4	598	200	habitat individuel isolé

N° lot	Tranche	Surface du lot en m²	Surface de plancher en m²	Forme d'habitat autorisé
407	Tr 4	361	145	habitat individuel jumelé/groupé
408	Tr 4	249	145	habitat individuel jumelé/groupé
409	Tr 4	248	145	habitat individuel jumelé/groupé
410	Tr 4	247	145	habitat individuel jumelé/groupé
411	Tr 4	246	145	habitat individuel jumelé/groupé
412	Tr 4	245	145	habitat individuel jumelé/groupé
413	Tr 4	244	145	habitat individuel jumelé/groupé
414	Tr 4	243	145	habitat individuel jumelé/groupé
415	Tr 4	242	145	habitat individuel jumelé/groupé
416	Tr 4	241	145	habitat individuel jumelé/groupé
417	Tr 4	240	145	habitat individuel jumelé/groupé
418	Tr 4	239	145	habitat individuel jumelé/groupé
419	Tr 4	343	145	habitat individuel jumelé/groupé
501	Tr 5	560	200	habitat individuel isolé
502	Tr 5	564	200	habitat individuel isolé
503	Tr 5	506	200	habitat individuel isolé
504	Tr 5	590	200	habitat individuel isolé
505	Tr 5	636	230	habitat individuel isolé
506	Tr 5	670	230	habitat individuel isolé
507	Tr 5	656	230	habitat individuel isolé
508	Tr 5	774	260	habitat individuel isolé
509	Tr 5	520	200	habitat individuel isolé
510	Tr 5	596	200	habitat individuel isolé
511	Tr 5	651	230	habitat individuel isolé
512	Tr 5	541	200	habitat individuel isolé
513	Tr 5	716	260	habitat individuel isolé
514	Tr 5	738	260	habitat individuel isolé
515	Tr 5	618	230	habitat individuel isolé
516	Tr 5	657	230	habitat individuel isolé
517	Tr 5	706	260	habitat individuel isolé
518	Tr 5	610	230	habitat individuel isolé
519	Tr 5	725	260	habitat individuel isolé

N° lot	Tranche	Surface du lot en m²	Surface de plancher en m²	Forme d'habitat autorisé
520	Tr 5	698	230	habitat individuel isolé
521	Tr 5	672	230	habitat individuel isolé
522	Tr 5	645	230	habitat individuel isolé
601	Tr 6	455	170	habitat individuel isolé
602	Tr 6	515	200	habitat individuel isolé
603	Tr 6	587	200	habitat individuel isolé
604	Tr 6	617	230	habitat individuel isolé
605	Tr 6	569	200	habitat individuel isolé
606	Tr 6	552	200	habitat individuel isolé
607	Tr 6	602	230	habitat individuel isolé
608	Tr 6	677	230	habitat individuel isolé
609	Tr 6	677	230	habitat individuel isolé
610	Tr 6	894	260	habitat individuel isolé
611	Tr 6	739	260	habitat individuel isolé
612	Tr 6	672	230	habitat individuel isolé
613	Tr 6	312	145	habitat individuel jumelé
614	Tr 6	310	145	habitat individuel jumelé
615	Tr 6	310	145	habitat individuel jumelé
616	Tr 6	310	145	habitat individuel jumelé
617	Tr 6	310	145	habitat individuel jumelé
618	Tr 6	310	145	habitat individuel jumelé
619	Tr 6	310	145	habitat individuel jumelé
620	Tr 6	310	145	habitat individuel jumelé
621	Tr 6	310	145	habitat individuel jumelé
622	Tr 6	310	145	habitat individuel jumelé
623	Tr 6	310	145	habitat individuel jumelé
624	Tr 6	312	145	habitat individuel jumelé
625	Tr 6	321	145	habitat individuel jumelé
626	Tr 6	321	145	habitat individuel jumelé
627	Tr 6	321	145	habitat individuel jumelé
628	Tr 6	321	145	habitat individuel jumelé
629	Tr 6	321	145	habitat individuel jumelé
630	Tr 6	321	145	habitat individuel jumelé

N° lot	Tranche	Surface du lot en m²	Surface de plancher en m²	Forme d'habitat autorisé
701	Tr 7	507	200	habitat individuel isolé
702	Tr 7	453	170	habitat individuel isolé
703	Tr 7	453	170	habitat individuel isolé
704	Tr 7	321	145	habitat individuel jumelé
705	Tr 7	321	145	habitat individuel jumelé
706	Tr 7	321	145	habitat individuel jumelé
707	Tr 7	321	145	habitat individuel jumelé
708	Tr 7	321	145	habitat individuel jumelé
709	Tr 7	321	145	habitat individuel jumelé
710	Tr 7	634	230	habitat individuel isolé
711	Tr 7	643	230	habitat individuel isolé
712	Tr 7	343	145	habitat individuel jumelé
713	Tr 7	331	145	habitat individuel jumelé
714	Tr 7	337	145	habitat individuel jumelé
715	Tr 7	337	145	habitat individuel jumelé
716	Tr 7	337	145	habitat individuel jumelé
717	Tr 7	337	145	habitat individuel jumelé
F	Tr 7	75	20	habitat individuel isolé
801	Tr 8	596	200	habitat individuel isolé
802	Tr 8	583	200	habitat individuel isolé
803	Tr 8	610	230	habitat individuel isolé
804	Tr 8	636	230	habitat individuel isolé
805	Tr 8	663	230	habitat individuel isolé
806	Tr 8	690	230	habitat individuel isolé
807	Tr 8	708	260	habitat individuel isolé
808	Tr 8	431	170	habitat individuel isolé
809	Tr 8	509	200	habitat individuel isolé
810	Tr 8	361	145	habitat individuel jumelé
811	Tr 8	360	145	habitat individuel jumelé
812	Tr 8	373	145	habitat individuel jumelé
813	Tr 8	390	145	habitat individuel jumelé
814	Tr 8	424	155	habitat individuel jumelé
815	Tr 8	424	155	habitat individuel jumelé
816	Tr 8	404	170	habitat individuel isolé

N° lot	Tranche	Surface du lot en m²	Surface de plancher en m²	Forme d'habitat autorisé
817	Tr 8	607	230	habitat individuel isolé
818	Tr 8	258	145	habitat individuel jumelé/groupé
819	Tr 8	173	145	habitat individuel jumelé/groupé
820	Tr 8	173	145	habitat individuel jumelé/groupé
821	Tr 8	172	145	habitat individuel jumelé/groupé
822	Tr 8	172	145	habitat individuel jumelé/groupé
823	Tr 8	172	145	habitat individuel jumelé/groupé
824	Tr 8	171	145	habitat individuel jumelé/groupé
825	Tr 8	171	145	habitat individuel jumelé/groupé
826	Tr 8	171	145	habitat individuel jumelé/groupé
827	Tr 8	236	145	habitat individuel jumelé/groupé
901	Tr 9	503	200	habitat individuel isolé
902	Tr 9	573	200	habitat individuel isolé
903	Tr 9	729	260	habitat individuel isolé
904	Tr 9	710	260	habitat individuel isolé
905	Tr 9	450	170	habitat individuel isolé
906	Tr 9	437	170	habitat individuel isolé
907	Tr 9	664	230	habitat individuel isolé
908	Tr 9	656	230	habitat individuel isolé
909	Tr 9	630	230	habitat individuel isolé
910	Tr 9	603	230	habitat individuel isolé
1001	Tr 10	463	170	habitat individuel isolé
1002	Tr 10	553	200	habitat individuel isolé
1003	Tr 10	564	200	habitat individuel isolé
1004	Tr 10	578	200	habitat individuel isolé
1005	Tr 10	589	200	habitat individuel isolé
1006	Tr 10	486	170	habitat individuel isolé
1007	Tr 10	519	200	habitat individuel isolé
1008	Tr 10	768	260	habitat individuel isolé
1009	Tr 10	655	230	habitat individuel isolé
1010	Tr 10	545	200	habitat individuel isolé
1011	Tr 10	707	260	habitat individuel isolé

N° lot	Tranche	Surface du lot en m²	Surface de plancher en m²	Forme d'habitat autorisé
1101	Tr 11	849	260	habitat individuel isolé
1102	Tr 11	604	230	habitat individuel isolé
1103	Tr 11	519	200	habitat individuel isolé
1104	Tr 11	508	200	habitat individuel isolé
1105	Tr 11	508	200	habitat individuel isolé
1106	Tr 11	532	200	habitat individuel isolé
1107	Tr 11	520	200	habitat individuel isolé
1108	Tr 11	545	200	habitat individuel isolé
1109	Tr 11	510	200	habitat individuel isolé
1110	Tr 11	337	145	habitat individuel jumelé
1111	Tr 11	337	145	habitat individuel jumelé
1112	Tr 11	337	145	habitat individuel jumelé
1113	Tr 11	337	145	habitat individuel jumelé
1114	Tr 11	337	145	habitat individuel jumelé
1115	Tr 11	337	145	habitat individuel jumelé
G	Tr 11	294	110	habitat individuel isolé
1201	Tr 12	700	260	habitat individuel isolé
1202	Tr 12	685	230	habitat individuel isolé
1203	Tr 12	600	230	habitat individuel isolé
1204	Tr 12	596	200	habitat individuel isolé
1205	Tr 12	879	260	habitat individuel isolé
1206	Tr 12	683	230	habitat individuel isolé
1207	Tr 12	590	200	habitat individuel isolé
1208	Tr 12	603	230	habitat individuel isolé
1209	Tr 12	561	200	habitat individuel isolé
1210	Tr 12	650	230	habitat individuel isolé
1301	Tr 13	561	200	habitat individuel isolé
1302	Tr 13	546	200	habitat individuel isolé
1303	Tr 13	514	170	habitat individuel isolé
1304	Tr 13	626	230	habitat individuel isolé
1305	Tr 13	873	260	habitat individuel isolé

N° lot	Tranche	Surface du lot en m²	Surface de plancher en m²	Forme d'habitat autorisé
1306	Tr 13	626	230	habitat individuel isolé
1307	Tr 13	615	230	habitat individuel isolé
1308	Tr 13	650	230	habitat individuel isolé
1309	Tr 13	580	200	habitat individuel isolé
1310	Tr 13	628	230	habitat individuel isolé
1311	Tr 13	543	200	habitat individuel isolé
1312	Tr 13	772	260	habitat individuel isolé
1313	Tr 13	541	200	habitat individuel isolé
1314	Tr 13	569	200	habitat individuel isolé
1315	Tr 13	569	200	habitat individuel isolé
1316	Tr 13	554	200	habitat individuel isolé
1317	Tr 13	530	200	habitat individuel isolé
1318	Tr 13	566	200	habitat individuel isolé
H	Tr 13	135	60	habitat individuel isolé
I	Tr 13	64	10	habitat individuel isolé
1401	Tr 14	5 305	5 305	habitat collectif
1402	Tr 14	1 940	1 940	habitat collectif
1403	Tr 14	4 445	4 445	habitat collectif
1404	Tr 14	6 841	6 841	habitat collectif
234	**lots**	**142 407 m²**	**69 763 m²**	

XIX) Adaptations mineures

Des adaptations mineures aux présentes prescriptions sont possibles avec l'accord de la commune d'Ahuy et de l'AFUA représentée par son assistant technique.

C A H I E R
D E S C H A R G E S

"Le Clos des Aiges"

à
AHUY

CHAPITRE I - GENERALITES

Le projet d'urbanisme "Le Clos des Aiges" à AHUY est réalisé par l'association foncière urbaine autorisée (AFUA) du même nom, qui est responsable de l'aménagement conformément aux arrêtés préfectoraux de création et de remembrement. Elle est dénommée ci-après l'aménageur.

Le présent cahier des charges s'impose à tous les propriétaires de lots constructibles, qu'ils soient :
- propriétaires d'origine
- ou acquéreurs - acquéreur s'entend comme tout nouveau propriétaire qui acquiert une propriété à l'intérieur de l'opération d'urbanisme ou des droits à bâtir.

ARTICLE I - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges a pour objet :

a) de fixer les règles de caractère privé de l'opération. Il régit les droits et les obligations de l'aménageur et ceux des propriétaires des lots.

Ces règles s'ajoutent aux dispositions contenues dans les dossiers de création et de remembrement de l'AFUA, et à celles convenues lors de la vente et indiquées dans l'acte.

b) de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties dans l'opération, de même que les conditions de reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les premiers propriétaires.

ARTICLE II - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

a) Les règles ci-dessus visées s'imposeront pendant une durée de 20 ans à compter de la date de publication de l'arrêté de remembrement :

- dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots ;
- dans les rapports des propriétaires, locataires ou occupants entre eux.

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, de donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société, tout ou partie du territoire de l'opération.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou de reventes.

b) Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire de l'opération et par l'aménageur.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'aménageur.

c) Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits de l'aménageur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se résoudre directement entre eux, sans que l'aménageur en tant que tel puisse être mis en cause.

CHAPITRE II - EQUIPEMENTS COMMUNS

ARTICLE III - REALISATION DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

a) Les travaux seront réalisés conformément au programme et plans des travaux du dossier de remembrement, dans les conditions prévues à l'arrêté de remembrement sauf modification d'ordre technique.

b) L'aménageur s'engage à réaliser les travaux en trois phases :

- la première phase comprendra l'installation des réseaux et branchements nécessaires à l'habitabilité, la voirie sera réalisée de façon provisoire (concassé) pour éviter toute détérioration lors des travaux de construction de l'ensemble du secteur ;

- la deuxième phase voirie : réalisation de la chaussée provisoire (béton bitumineux)

- la troisième phase voirie (finition des trottoirs et de la chaussée) ne se réalisera qu'après décision prise par l'aménageur, déterminée en fonction des nécessités liées à l'habitat.

L'aménageur peut grouper les première et deuxième phases.

L'aménageur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés desdits équipements et les propriétaires sont subrogés dans ses droits et actions à l'encontre des entreprises.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS

ARTICLE IV- REALISATION DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

IMPORTANT :

Toutes les demandes de permis de construire, ou demandes de modificatifs de permis de construire, doivent être visées par le B.A.F.U., Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme, 10 rond-point de la nation à DIJON. Ainsi, **les projets de construction doivent lui être présentés pour accord parallèlement à leur dépôt en mairie**.

Le B.A.F.U. ne se substituera pas aux autorités compétentes pour contrôler la conformité du permis de construire aux règles d'urbanisme, il conseillera les propriétaires-constructeurs pour l'implantation de leur construction, et ce sans rémunération.

a) Implantation des constructions :

L'implantation de toute construction doit être effectuée en conformité avec le permis de construire. **Cette implantation doit être confiée au B.A.F.U.**, Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme, coordinateur de l'opération, et sera effectuée au frais du propriétaire constructeur :

- Implantation lot pavillonnaire : pour un montant de 550 € HT pour 4 angles et 60€ HT par point supplémentaire.

Ces montants (M) seront neutralisés pendant une durée de deux ans à compter de la date d'obtention de l'arrêté de remembrement. Au delà ils seront actualisés selon la formule suivante :

$$Mn = M \times \frac{In}{Io}$$

Avec Io : Index ingénierie au mois de l'obtention de l'arrêté de remembrement.
In dernier index ingénierie connu à la date de facturation.

- Implantation lot d'habitat collectif : un devis prenant en compte les caractéristiques techniques du projet sera établi.

Dans le cas où le propriétaire constructeur du lot ne respecte pas cette obligation concernant cette implantation, tout relevé de construction pour mise à jour des plans, seront à la charge de ce dernier.

L'attention du propriétaire ou acquéreur de lot est attiré sur le fait que la vérification de l'implantation pour la mise à jour des plans sera due au BAFU et facturée le même prix qu'une implantation avec une majoration pour frais de recherche et de litige de 25%.

b) Clôtures (tant pour les lots d'habitat individuel que collectif) :

Le niveau altimétrique des clôtures de lots devra respecter les cotes de finition du futur domaine public (voirie, passage piétons, espaces verts...).

Les agglos de fonds de trottoir posés par l'aménageur en limite de propriété ne peuvent pas servir de fondation de murs de clôture sans renforcement de structure sous la responsabilité et la charge exclusive du propriétaire de lot. Ainsi l'aménageur ne pourra pas être tenu responsable pour toute dégradation de clôtures réalisées sur ces agglos.

Sans accord express de l'aménageur, les propriétaires de lots ont interdiction d'ouvrir des portillons d'accès sur les espaces verts, les mails, les squares et les passages piétonniers. Ces espaces ne sont accessibles que par les accès créés par l'aménageur. A la dissolution de l'AFUA, l'accessibilité sera gérée par la collectivité territoriale.

- **en limite des mails**
  Pour EV1 à EV4 inclus, EV7 à EV15 inclus et le long du mail bordant la rue du Clos des Aiges pour EV12 et EV14,
  Pour EV6, le long de l'allée des Echiquiers,
  EV 5 n'est pas concerné car c'est un espace en attente pour voie future.

La typologie des clôtures sur mails et passage piétonniers est imposée pour une meilleure harmonie d'ensemble avec l'obligation de réaliser un grillage défensif soudé, hors fil galvanisé, soudé et plastifié vert sapin d'une hauteur de 1,40 m à 1,60 m dont les caractéristiques sont les suivantes :

Mailles carrées de 50,8 mm x 50,8 mm,
Diamètre du fil : 3,50 mm
Couleur : vert 6073
Poteaux tubulaires soudés, galvanisés à l'intérieur et à l'extérieur
Couleur : vert RAL 6005
Clips de fixation du grillage aux poteaux en inox

Le principe d'une clôture rigide n'est pas dérogeable, toutefois un procédé de milieux de qualité, de type baraudage posé ou non sur muret, ou un muret de pierres sèches est accepté.

Cas spécifique :
En cas de problème technique, par exemple de présence d'un bâtiment enterré en limite, une solution harmonieuse pourra être acceptée par l'association via son assistant technique le BAFU.

c) Branchements et raccordements :

L'aménageur prend à sa charge la réalisation des raccordements individuels nécessaires d'eau potable (sans compteur), d'assainissement eaux usées et eau pluviale dans la mesure où ils sont prévus dans le programme des travaux et la pose de gaines EDF – France Télécom en attente en limite de propriété. Les acquéreurs des lots ne doivent se brancher aux réseaux qu'en utilisant exclusivement lesdits ouvrages.

Le prolongement des branchements entre la limite de sa propriété sur rue et la construction sera exécuté par les soins du propriétaire constructeur sous sa responsabilité exclusive et à ses frais.

Les acquéreurs devront se rapprocher des services et concessionnaires de la Commune d'AHUY (eau, assainissement), des services EDF-GDF et France Télécom, afin de réaliser leur demande de branchement dans les normes imposées et d'acquitter les taxes et droits s'y afférent. Si pour des raisons techniques ou économiques, l'aménageur préfinance des taxes et droits de branchements, les propriétaires ou acquéreurs constructeurs devront obligatoirement rembourser leurs montants le jour de leur construction.

Dès la réalisation des travaux, le propriétaire fera son affaire personnelle du repérage et de la conservation des raccordements qui auront été exécutés pour desservir son lot. Il sera responsable de toutes dégradations ou utilisations qui entraîneraient des conséquences dommageables pour les réseaux principaux.

Le niveau altimétrique des regards installés en limite de propriété sur le domaine privé des lots ne tient pas compte des aménagements futurs à l'intérieur des lots, il est à plus ou moins dix centimètres du niveau fonds de trottoir. Toute modification de son niveau altimétrique est sous la responsabilité exclusive et à la charge des propriétaires ou acquéreurs de lot qui construisent ; ils devront néanmoins respecter les règles de protection des réseaux, compteur d'eau hors gel, grillage avertisseur...

d) Prescriptions architecturales, paysagères et d'urbanisme :

Locaux destinés aux services (local « poubelles », local à vélo…) : Leur situation sera définie en accord avec l'assistant technique de l'aménageur, le BAFU, tout comme celle des conteneurs d'ordures ménagères enterrés implantés en fond de trottoir, afin de limiter les accès à la voie publique et de tenir compte des espaces futurs publics (réseaux, parkings et trottoirs).

e) Accès charretier

Pour les lots d'habitat individuel, il ne sera autorisé qu'un seul accès charretier par lot et d'une largeur de 3 m maximum à l'alignement de fond de trottoir sauf à justifier d'une activité professionnelle nécessitant un accès charretier indépendant qui sera alors à la charge du pétitionnaire.

Pour les lots d'habitat intermédiaire ou collectif, il ne sera autorisé qu'un accès charretier par lot et d'une largeur de 5 m maximum à l'alignement sauf à justifier du besoin d'un ou plusieurs accès charretier supplémentaires qui seront alors à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE V - SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

a) Responsabilité du propriétaire constructeur quant à l'usage des voiries et réseaux.

Chaque propriétaire constructeur est personnellement responsable à l'égard de l'aménageur, des dégradations faites aux voiries et réseaux par les entreprises ou transporteurs qui effectuent des travaux ou livrent des matériaux pour son propre compte. Il lui appartient de prendre toutes garanties à l'égard de ces tiers.

Toute aggravation de charge provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.

Il est vivement conseillé aux propriétaires ou acquéreurs constructeurs de faire un constat signé avec ses entreprises de construction de l'état des voiries, trottoirs, et branchements, situés en façade des lots, avant leur intervention de façon à pouvoir les responsabiliser en cas de détériorations.

L'aménageur ne se retournera quant à lui que vis à vis du propriétaire de lot.

Afin de garantir les éventuelles dégradations ou aggravations de charges, il sera versé entre les mains du notaire de l'opération, au moment de la signature du contrat d'acquisition et en sus du prix, frais et honoraires prévus, une somme forfaitaire de 700 euros par lot de terrain à bâtir individuel (pour un pavillon) et 5.000 euros pour les autres lots constructibles. Cette somme, sous réserve de complément, est destinée à payer les éventuels travaux de remise en état ou nettoyage qui seraient la conséquence de dégradations du fait du propriétaire, ou de ses ayants droit ou ayants cause. Cette somme, ou son reliquat éventuel, ne sera restituée qu'après la délivrance des certificats de conformité des travaux permettant la cession des voies et espaces communs à la collectivité.

b) Relations avec les autres propriétaires.

Le propriétaire est tenu, pour lui-même ou pour 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 tenu, directement à l'égard des autres propriétaires, de réparer tous désordres aux voies, réseaux, et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers aucun dépôt de matériaux sur les voies de l'opération (trottoirs, parkings, chaussée) ou lot riverain. Il doit procéder dans le meilleur délai, à l'enlèvement des matériaux impropres existants sur son lot, du fait des travaux de construction. Il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur les voies et espaces communs de l'opération.

c) Entretien extérieur des constructions.

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints autant que nécessaire, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être entretenus.

Les dépôts ou étendages extérieurs, ainsi que le lieu de stockage des containers d'ordures ménagères devront être masqués de manière à éviter les vues directes à partir des voies ou chemins intérieurs et extérieurs à l'opération d'urbanisme.

d) Information de l'acquéreur

Information est donnée à l'acquéreur que des voies de circulation peuvent être surélevées pour tenir compte de l'assainissement des eaux pluviales.

Les remblais nécessaires pour la mise à niveau totale ou partielle de certains lots seront constitués d'apports de matériaux de récupération, qui ne pourront en aucun cas servir de support aux fondations des constructions, voies de circulation interne ou parkings.

Chaque acquéreur devra faire son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le vendeur ou l'aménageur. Il est conseillé à l'acquéreur de faire réaliser une étude de sol pour concevoir son projet de construction.

L'aménageur, dans les travaux d'aménagement des voiries, peut être amené, en considération des différences altimétriques, à remblayer ou à déblayer, sur une profondeur en façades de la voirie de 4 m, certains lots de terrain à bâtir pour épauler les trottoirs.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE VI : ECOULEMENT DES EAUX

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur.

ARTICLE VII : SERVITUDES IMPOSEES A CHAQUE LOT

Chaque lot devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds riverains à condition que ces canalisations passent dans les 3 mètres de la limite de propriété, et ce même si elles ne sont pas prévues au dossier de remembrement.

L'aménageur se réserve le droit de demander une convention au propriétaire d'un lot d'habitat collectif ou intermédiaire pour implanter un transformateur, cette convention relève de l'intérêt général de l'opération et ne peut en aucun cas ni être refusée par le propriétaire ni faire l'objet d'une quelconque demande d'indemnisation. Le propriétaire concerné devra signer la convention dans le mois de la demande.

ARTICLE VIII : OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES SUR L'OPERATION

ARTICLE IX : GARANTIES - EXTRAIT DE LOTS

Les ventes seront faites avec garantie solidaire de la part des vendeurs de tous troubles et empêchements quelconques.

Les acquéreurs prendront les immeubles à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et tels qu'ils existeront avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans garantie de l'état du sol ou du sous sol, non plus que des vices apparents ou cachés ou des communautés ou mitoyennetés pouvant exister.

Le notaire, rédacteur d'un acte de vente d'un lot sur l'opération, doit **impérativement** contacter le notaire de l'opération, avant toute mutation, pour **annexer à son acte de vente un extrait de lot établi par le B.A.F.U.**, Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme. Ces extraits de lot sont aux frais de l'acquéreur constructeur au prix de 300€ HT pour un lot pavillonnaire et 600€ HT pour un lot collectif ou intermédiaire, à charge du notaire, d'effectuer le recouvrement de cette somme.

Ce montant (M) est neutralisé pendant une durée de deux ans à compter de la date d'obtention de l'arrêté de lotir. Au delà il sera actualisé selon la formule suivante :

$$Mn = M \times \frac{In}{Io}$$

Avec Io : Index ingénierie au mois de l'obtention de l'arrêté de remembrement.
In dernier index ingénierie connu à la date de facturation.

L'extrait de lot est un document essentiel pour le propriétaire - constructeur. Il précise les cotes et superficies, mais également la situation des raccordements et les niveaux altimétriques des branchements (ceux relatifs à l'eau et à l'assainissement seront donnés par le bureau d'études responsable de ces réseaux et reportés sur l'extrait de lot) et fonds de trottoirs après aménagement avec référence au terrain (NGF), les accès des lots, les situations des candélabres ou plantations sur la voirie... autant d'éléments nécessaires à l'adaptation de la construction dès l'étude du projet de permis de construire.

Un extrait de lot **provisoire** est établi avant travaux d'aménagement afin de permettre aux acquéreurs de lots d'établir leur projet de permis de construire.

Un extrait de lot définitif sera remis ensuite pour être annexé aux actes de vente.

ARTICLE X : BORNAGE

L'aménageur procédera au mesurage et au bornage des lots.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais, faire vérifier le plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après signature de l'acte de vente.

Tout rétablissement de limite nécessité par la disparition accidentelle de bornes ou repères, est à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE XI : FRAIS ET HONORAIRES

Les frais de vente et accessoires de la vente sont à la charge des acquéreurs des lots. Ils seront tenus d'en régler le montant au notaire, à la signature de l'acte, en sus du prix convenu.

ARTICLE XII: SOLIDARITE

Si plusieurs personnes se rendent conjointement acquéreurs d'un lot, il y aura solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels des vendeurs seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

ARTICLE XIII : ELECTION DE DOMICILE

Les vendeurs font élection de domicile auprès de Maître Véronique VARLET à DIJON, dont l'étude notariale est chargée de la publication de l'opération.

ARTICLE XIV : PUBLICITE FONCIERE

Une expédition du présent Cahier des Charges sera publiée au bureau des hypothèques par le notaire.

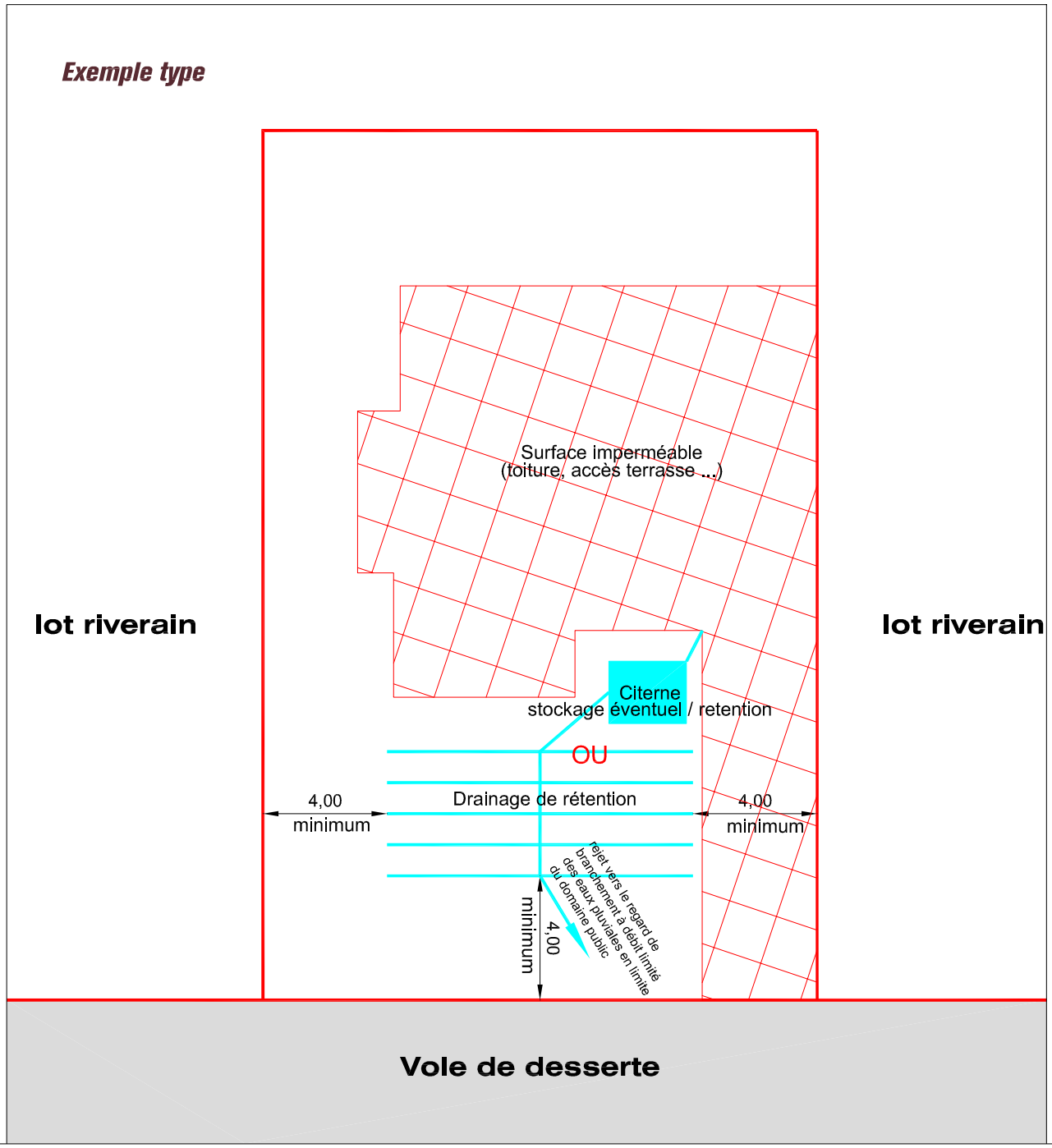
Commune de AHUY

A.F.U.A. "Le Clos des Aiges"

bafu la vie l'avenir
www.bafu.fr
Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme
10 Rond Point de la Nation . 21000 DIJON . Tél 03 80 73 40 50 . Fax 03 80 73 37 72 . Courriel : contact@bafu.fr

FICHE CONSEIL
GESTION DES EAUX PLUVIALES
LOT PAVILLONNAIRE

Exemple type

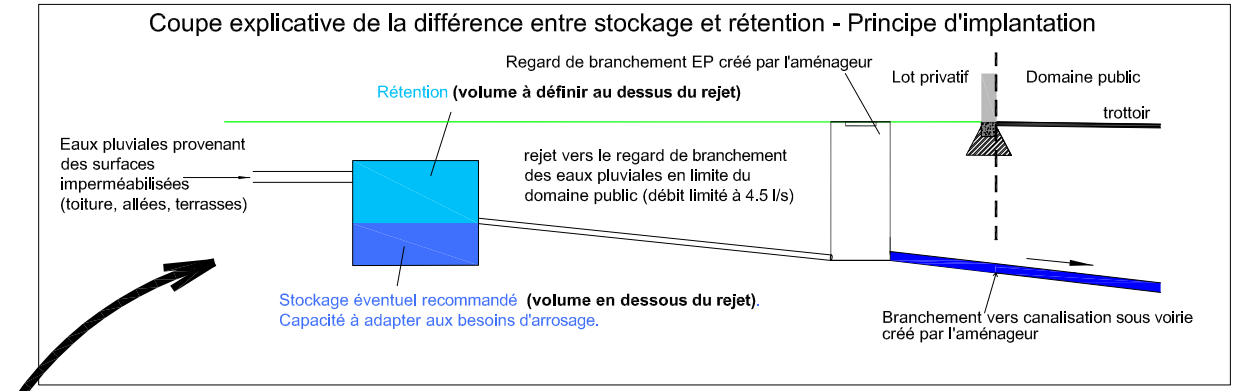


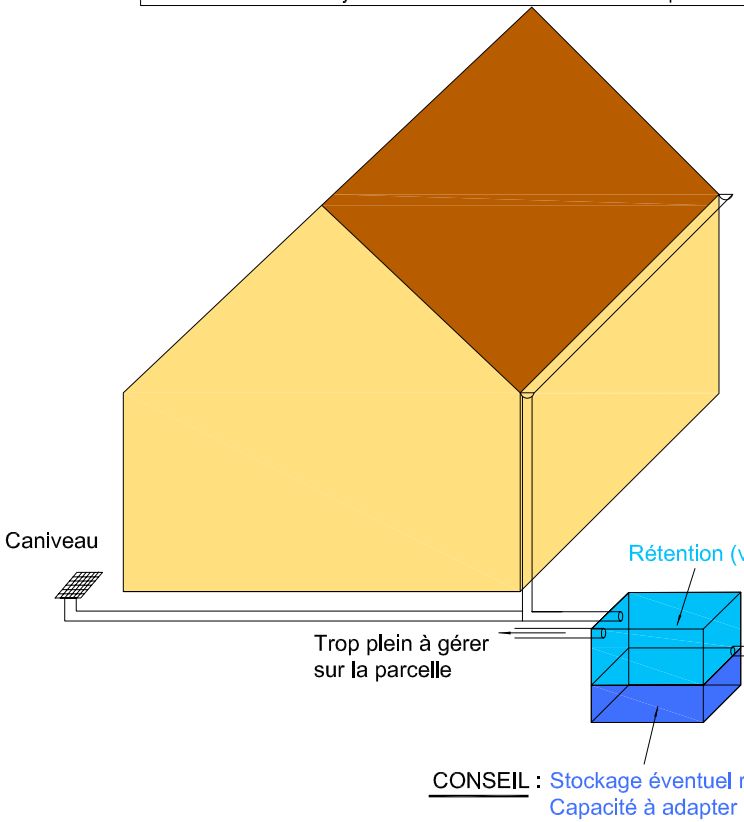
Attention, lorsque vous devez mettre une cuve de rétention à débit limité pour la gestion des eaux pluviales, n'achetez pas une simple cuve de stockage pour arrosage (voir verso)

Dans le dossier d'autorisation Loi sur l'Eau, il a été pris en compte pour les lots d'habitat individuel, une superficie imperméable de 150 m² par lot. Au-delà de cette valeur, il sera nécessaire de prévoir un dispositif de rétention des eaux pluviales avec l' hypothèse suivante :
"Rétention pour une pluie d'une fréquence de retour de 50 ans en prenant pour débit de fuite, le ruissellement décennal du terrain avec une imperméabilisation de 150 m²".
Une note de calcul des surfaces imperméables et de dimensionnement des ouvrages de rétention devra être jointe au dossier de demande de permis de construire.

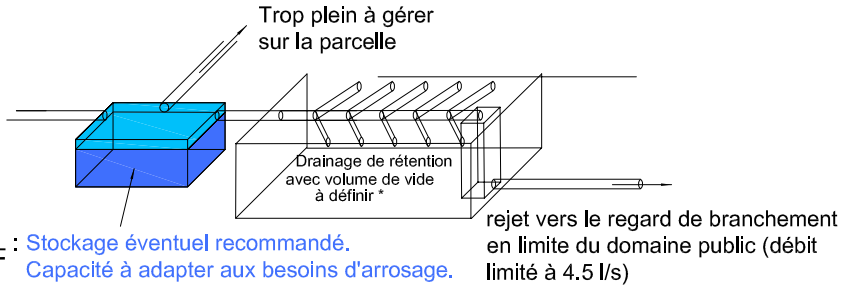
Le débit de fuite décénal correspondant à une surface imperméable de 150 m² est de 4.5 l/s. Pour faciliter les démarches des acquéreurs, les valeurs des volumes de rétention à prévoir, par tranche de surface imperméable, sont indiquées ci dessous.
attention le rejet des eaux pluviales doit se faire uniquement sur le réseau des eaux pluviales

Un stockage d'eau de pluie pour arrosage n'est pas une rétention





OU



* L'indice de vide varie en fonction du matériau choisi

Une mise en charge des canalisations et branchements est possible lors d'événements pluvieux importants. Les constructions raccordées au réseau d'eaux pluviales doivent donc se prémunir des eaux pluviales en retour (dispositif anti-reflux)

Surface imperméable m²	150 à 180	181 à 240	241 à 280	281 à 320	321 à 360	361 à 400	401 à 430	431 à 460	461 à 490	491 à 520	521 à 550	551 à 580	581 à 610
Volume rétention m³	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

Hauteur de retention en m	1,5 à 1 m	0,9 à 0,7	< 0,7
Diamètre de l'orifice de sortie pour régulation à 4,5 l/s en mm	40	45	50