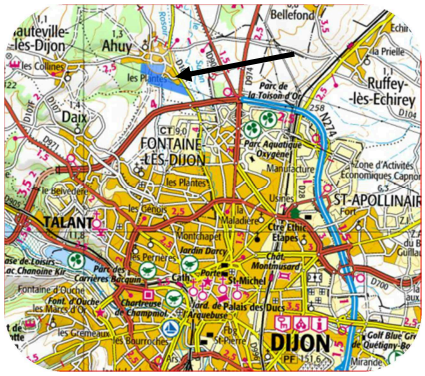
Association Foncière Urbaine



AFUA Le Clos des Aiges Ahuy

Assistance technique de l'AFUA, mise en place de l'AFU et maitrise d'œuvre complète d'ingénierie VRD

Maître d'ouvrage : AFUA « Le Clos des Aiges »

Superficie : 20,4 ha

En cours

Ahuy est un village de 1.259 habitants (recensement de 2014) qui s'étend sur 6,4 km². Il comprend quelques commerces et services et une belle zone d'activités en limite avec la commune centre Dijon, comprenant des restaurants, une salle de sports haut de gamme avec balnéo, un troc, des commerces de bouche (poissonier, fromager ...), des magasins de petites et moyennes surfaces, tels que Bo Concept, Peugeot, Carrelage Sivieri, Troc de l'Ile, imprimerie, pisciniste, fermetures Loiseau, ... et la zone commerciale de Fontaine-les-Dijon avec notamment les enseignes Casino, leader Price, Bricomarché, Feu vert et .
Il se situe à 5 km au nord –ouest de la ville de Dijon, dans la campagne du val suzon entre Fontaine-les-dijon, Hauteville-les-Dijon et Messigny et Vantoux.

La commune bénéficie de la proximité de zones d'activités principalement tertiaires et commerciales, comprenant beaucoup d'emplois, tels le parc technologique, le château de Pouilly, la Toison d'Or et le Parc Valmy.
Ses habitants sont appelés les Aqueduciens et les Aqueduciennes.
Le village est desservi par les transports en commun DIVIA ligne N°17. Il est très accessible également en voiture par la liaison intercommunale Nord-Ouest (LINO) qui contourne Dijon entre la direction d'Auxerre, Paris (Plombières-les-Dijon) et la direction de Beaune, Macon, Lyon (Perrigny-les Dljon), et permet de rejoindre l'autoroute A39 pour Besançon, Belfort, Mulhouse.



L'emprise s'intègre en croissant dans l'urbanisation existante et constitue l'entrée Sud du village. La dénomination « Le Clos des Aiges »ressort de la conjugaison entre le lieu-dit « les Aiges » et la présence ancienne de vignes.

Association Foncière Urbaine

Le Clos des Aiges - AFU (Suite)



Principales dates :

- initiative propriétaires en 2008
- révision PLU finalisée en 2006 – modification 2010
- arrêté préfectoral de création 29 août 2012
- arrêté préfectoral de remembrement 9 janvier 2015
- arrêté préfectoral loi sur l'eau
- début des travaux mai 2015
- finition prévisionnelle des travaux 2025

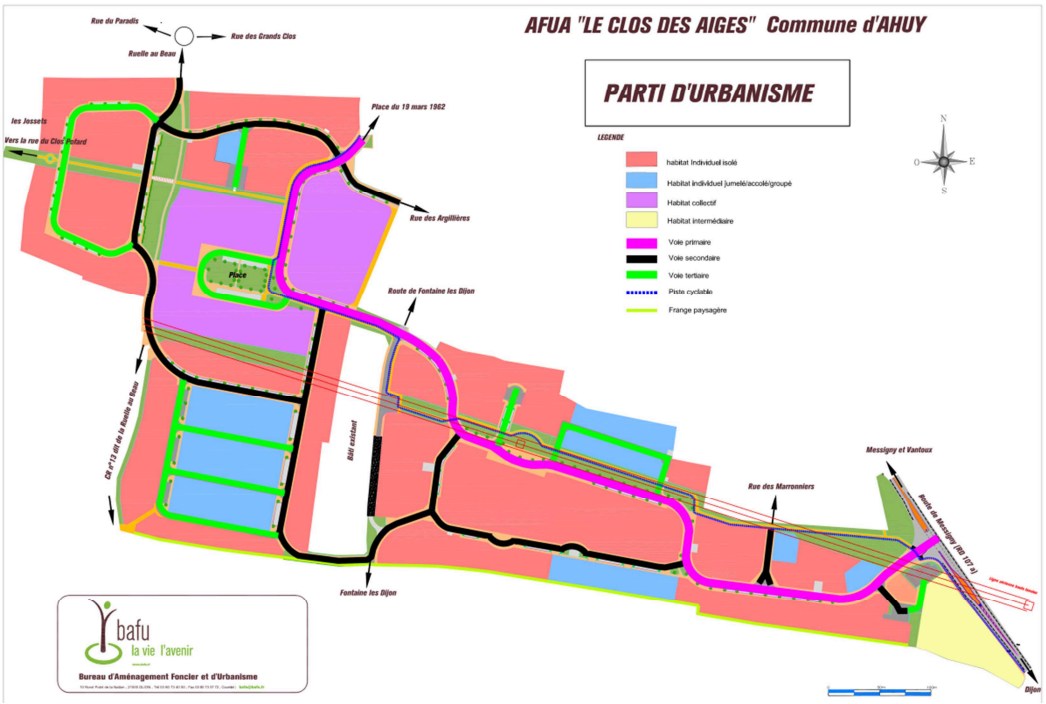
L'AFUA, un engagement citoyen :

A l'initiative de quelques uns, la commune a été sollicitée en 2008 pour envisager le développement de son urbanisation dans le respect des propriétaires en place en utilisant la formule d'AFUA. La procédure avait été utilisée, sous sa forme libre, dans le secteur riverain « Les Jossets » et avait contenté tant la municipalité que les propriétaires et les acquéreurs.
L'enjeu était plus important avec un programme conséquent de logements à réaliser sur une douzaine d'années, dans le cadre du SCOT du dijonnais. Eu égard également au nombre élevé de propriétés comportant nombre de propriétaires âgés, une tutelle et des successions non réglées, la forme autorisée de l'association de propriétaires s'imposait.
Tous les propriétaires, plus d'une centaine, ont bénéficié d'entretiens individuels ou en famille, avant le dépôt du dossier de création, et un groupe de travail formé de tous les propriétaires volontaires avec des représentants de la commune a élaboré le dossier de constitution.
L'association est l'aménageur, les propriétaires doivent comprendre et s'engager. C'est une procédure de démocratie participative à l'échelle d'un territoire porteur d'un projet d'urbanisation. Le risque est minoré par la détention foncière, qui ne doit donc pas être pré-financée par l'emprunt comme dans une procédure de ZAC par exemple.

Le parti d'urbanisme :

Le projet crée une voie primaire, la rue du Clos des Aiges, qui relie le futur carrefour de l'entrée sud du village dpeuis Dijon sur la RD 107a avec la place du 19 mars 1962. Cette place devient le véritable cœur de vie du village avec son aménagement d'une esplanade et d'habitat collectif accueillant de la mixité fonctionnelle avec des commerces et services en pied de bâtiments.

Cette voie principale se greffe à la rue des Argillères, qui longera le futur groupe scolaire et périscolaire et rejoint l'actuelle école maternelle, et la rue de Fontaine-les-Dijon (*à terme une impasse afin d'unifier et sécuriser cet espace de vie des enfants*). Son caractère linéaire est ponctué régulièrement par des courbes dans l'objectif de ne pas favoriser une circulation trop rapide tout en facilatant la lisaison et en répondant aux exigences techniques des transports en commun. Cette rue est conçue pour recevoir le futur parcours du bus Divia.

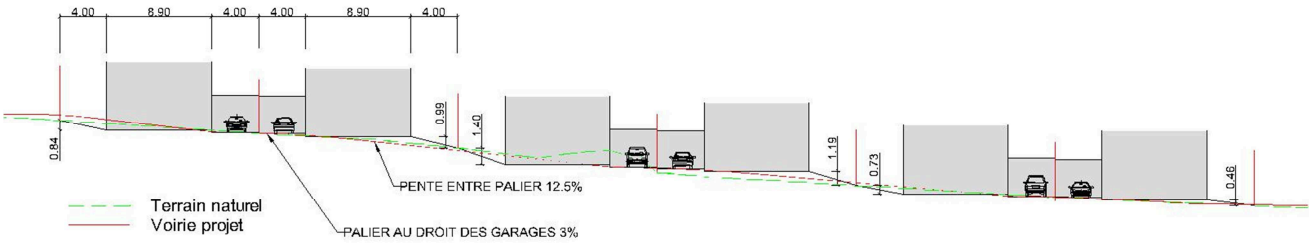


Association Foncière Urbaine

Le réseau secondaire assure des jonctions inter-quartiers ou vers l'extérieur du village en direction de Fontaine-Les-Dijon. Le réseau tertiaire n'assure que des dessertes internes au quartier. Ses caractéristiques suggéreront une fréquentation dédiée aux riverains, par un dimensionnement, un traitement au sol, une altimétrie différentiée, ou des matériaux utilisés. Les venelles dans la partie sud-ouest sont conçues pour faciliter les constructions jumelées malgré leur profil « pleine pente » dans le coteau.

Principaux chiffres :

- **Budget d'aménagement : 19.8 millions d'€ TTC**
- **61 comptes de propriété pour 110 propriétaires**
- **Une répartition en 14 tranches de travaux**
- **228 lots pavillonnaires**
- **6 lots collectifs divisibles**
- **624 logements dont 55% en collectif**



Profil de venelle

Le maillage en cheminements doux, Une alternative à la voiture

D'une part un véritable quadrillage interne de l'ensemble du quartier, et d'autre part une liaison avec toutes les percées existantes :

- Longitudinale est-ouest depuis la route de Dijon pour rejoindre le quartier « les Jossets », essentiellement en site propre dans la coulée verte sous la ligne EDF, avec un passage par la place et l'espace vert des « demoiselles »,
- La liaison au chemin rural 15 (CR) dit des Plantes Boyer, qui rejoint le CR 14 dit des Petites Rentes et Rompot,
- La branche nord-sud, partant de la ruelle au Beau pour rejoindre le CR 13 dit de la ruelle au Beau,
- Le site propre partant de l'espace vert depuis « Les Jossets » pour descendre tout droit vers le cheminement le long de la rue du Clos des Aiges, en offrant une belle perspective visuelle et une connexion douce directe vers la place du 19 mars 1962,
- Le cheminement, dénommé « Allée des petits fruits », longeant le Clos des Argillières qui assure un raccourci pratique aux habitants pour rejoindre le futur groupe scolaire,
- Et le petit chemin en diagonal à l'angle sud-ouest connectant au CR 13 dit de la ruelle au Beau.

Un espace de convivialité, pour du covoiturage

Ce nouveau quartier est à la porte d'Ahuy, côté LINO (liaison intercommunale Nord-Ouest). Le parti d'urbanisme propose un espace de convivialité, pouvant devenir un parking de covoiturage d'une vingtaine de places afin de faciliter aux aqueduciens de se grouper pour des déplacements en véhicule.

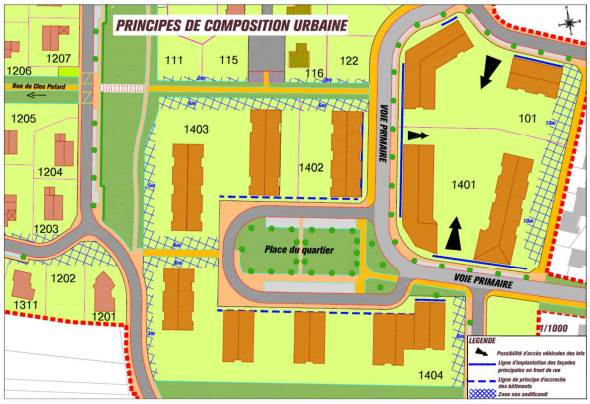
Diversité de fonctions et variété d'habitat,

La variété d'habitat s'étend du lot pavillonnaire isolé à l'habitat collectif de 3 niveaux, en passant par le pavillonnaire jumelé et groupé, ainsi que l'habitat intermédiaire.

La « densité urbaine » est positionnée le long de la voie principale et de la place, à proximité du cœur de village.

Si la vocation principale du quartier reste l'habitat, il peut recevoir des commerces et services complémentaires à ceux existants ou à venir sur la place du 19 mars 1962. Dans la mesure d'une compatibilté avec l'habitat, ils peuvent s'installer sur l'ensemble du projet et préférentiellement en pied de bâtiments collectifs autour de la place.

Association Foncière Urbaine



Le développement durable, et la qualité de vie

Le développement durable soutend tout le projet, dans sa réponse aux besoins de chaque usager (cheminements, stationnements publics, espaces de convivialité, transport en commun, covoiturage , frange paysagère), dans l'importance et la qualité accordées aux espaces publics (plus de 32% de l'emprise), dans la capacité à réaliser des constructions bioclimatiques par une trame viaire favorisant une orientation Nord-Sud des façades des pavillons et Est-Ouest des collectifs afin de ne pas pénaliser les appartements mono-orientés, et une gestion des eaux pluviales respectueuse de l'environnement.

La maitrise des eaux pluviales

Le sol est principalement peu perméable, donc peu enclun à une infiltration rapide des eaux de pluie. Le concept attaché à chaque petit bassin versant, canalise et transporte le moins possible les eaux par une rétention-infiltration au plus près, avec un système naturel de noues paysagères nombreuses agrémentant les espaces publics. Un bassin de rétention localisé en aval au-delà de la rue de Dijon dans un secteur plus perméable finalise la rétention et le traitement des eaux pluviales avant le rejet à faible débit dans le suzon.
Le projet, validé par une autorisation au titre de la loi sur l'eau, porte un équilibre entre une gestion durable des eaux pluviales, la qualité du cadre de vie, et les obligations d'entretien du réseau et de l'espace public.

Du bilan prévisionnel ressort une valorisation foncière brute de 79 € du m² d'origine.

La commune, l'un des principaux propriétaires

La commune détenait quelques parcelles dans l'emprise et a adhéré au principe de l'AFUA en octobre 2008. Par ailleurs, le CHU possédait également une grande propriété transmise par donation avec interdiction d'aliéner. Sa cession amiable à la commune d'Ahuy a nécessité l'appui d'une DUP (déclaration d'utilité publique). Ahuy est devenue avec cet achat l'un des plus importants propriétaires de l'association.
Elle est membre de l'association au même titre que n'importe quel autre propriétaire ordinaire, et participe aux frais d'aménagement en proportionalité de son apport dans le respect de l'équité. Pour autant, son attribution est en adéquation avec son rôle de collectivité territoriale.

