PRESCRIPTIONS D'URBANISME

A.F.U.A. "Les Charmes du Petit Bois"

Perrigny-les-Dijon

Les présentes prescriptions d'urbanisme s'ajoutent à la réglementation applicable sur la commune de Perrigny les Dijon, 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 sur une limite séparative,
- L'habitat intermédiaire,
- L'habitat collectif structurant.

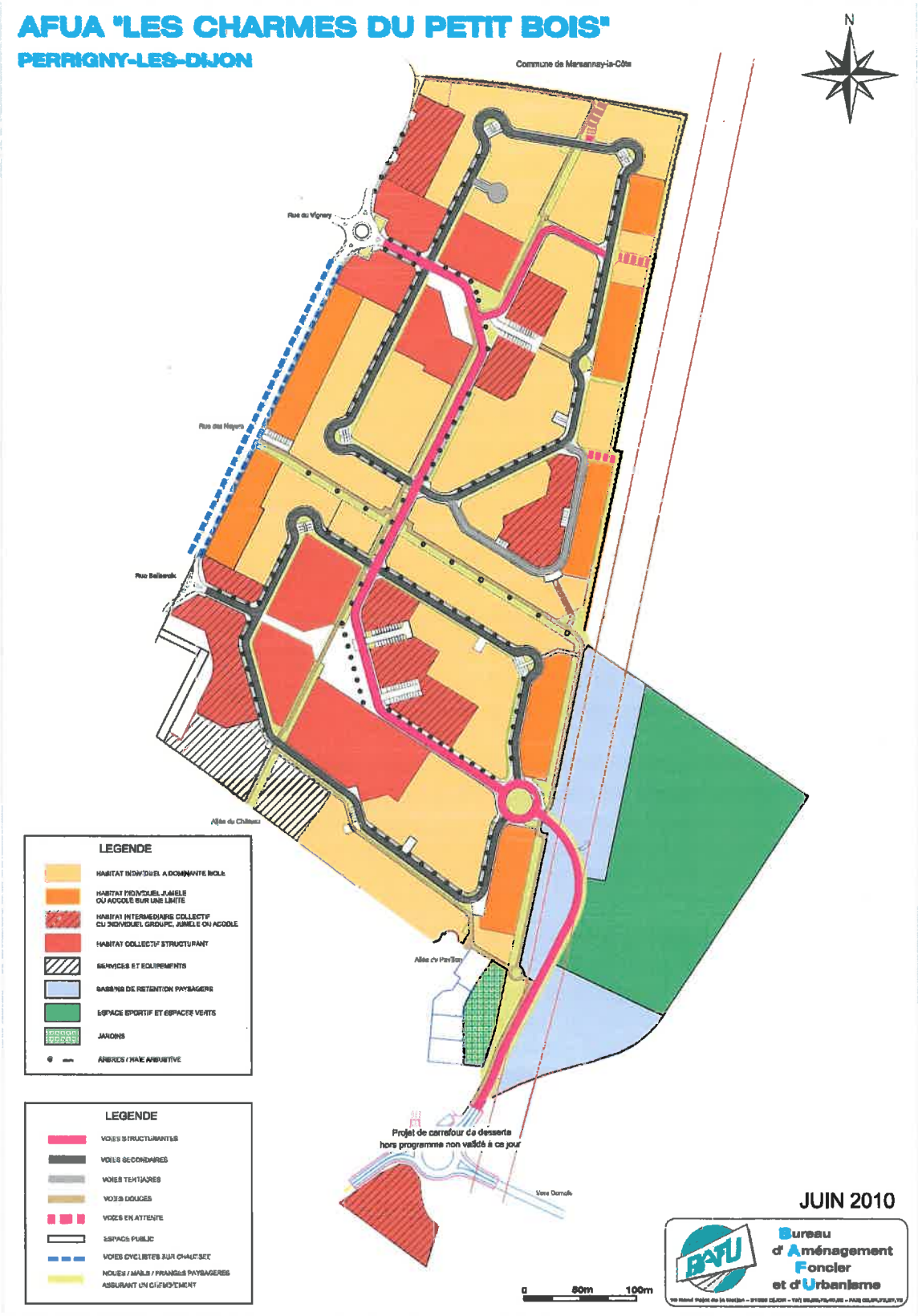
L'habitat pavillonnaire correspond à une forme de maison individuelle.
Lorsqu'il est contraint de s'appuyer sur une limite séparative (habitat pavillonnaire accolé), celle-ci est fixée dans l'extrait de lot, d'une manière générale il s'agit de la limite nord. Ainsi la maison devra s'implanter avec un pignon aveugle sur la limite nord du lot, ce qui dégage de l'espace au sud, à l'est et à l'ouest.

L'habitat intermédiaire correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif qualifié d'immeuble. 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 structurant 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 XII des présentes prescriptions.

ILLUSTRATION DES FORMES AUTORISEES DE L'HABITAT



II) Répartition de la mixité sociale :

Dans le cadre de l'application du PLH (programme local de l'habitat), 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), tel qu'il est défini dans le PLH 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.

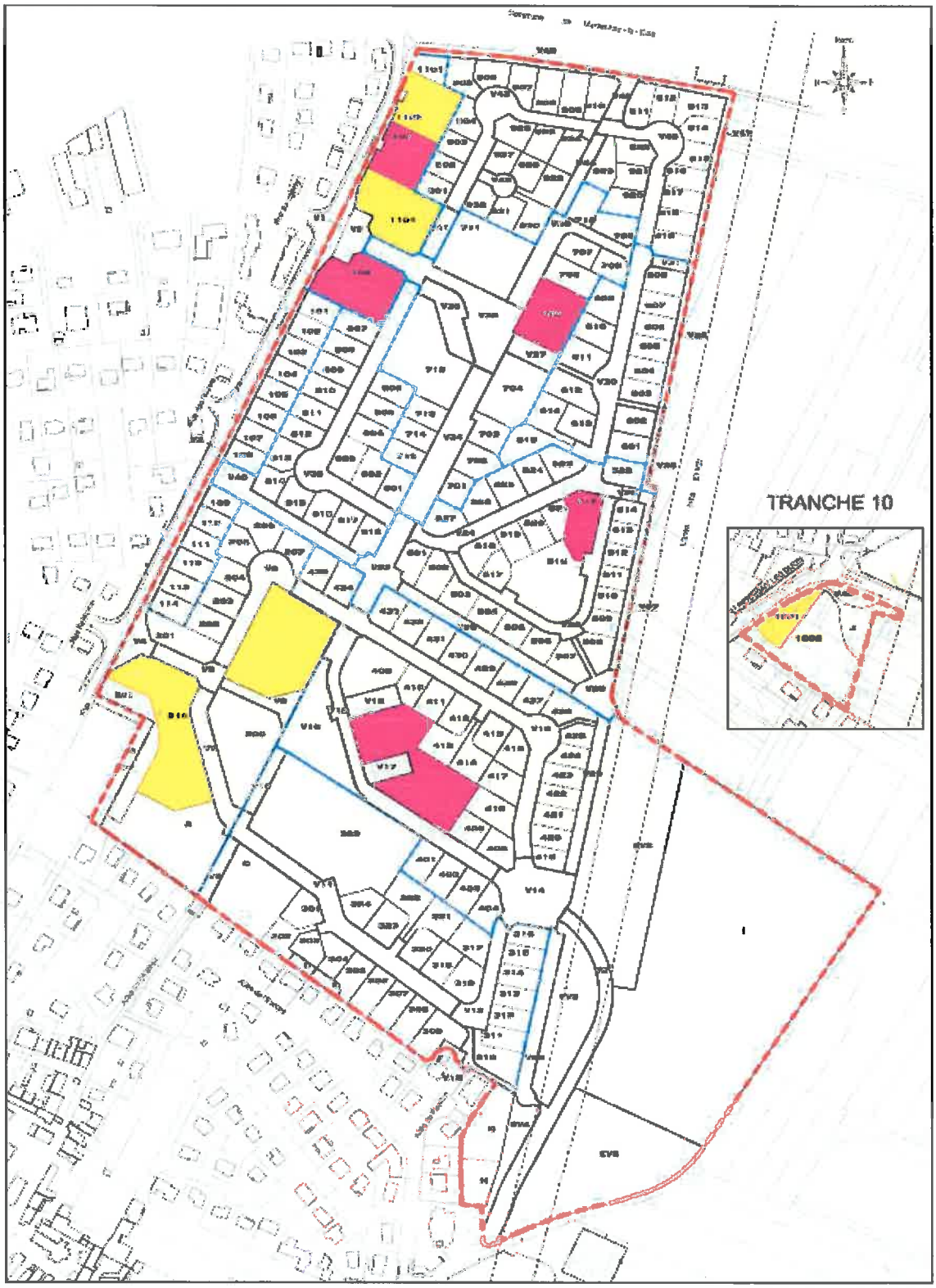
Localisation de l'habitat locatif social :

- Lot 208 ➔habitat collectif
- Lot 210 ➔ habitat intermédiaire
- Lot 1001 ➔ habitat intermédiaire
- Lot 1102 ➔ habitat intermédiaire
- Lot 1104 ➔ habitat collectif

Localisation de l'habitat en accession sociale ou abordable :

- Lot 407 ➔ habitat intermédiaire
- Lot 408 ➔ habitat intermédiaire
- Lot 515 ➔ habitat intermédiaire
- Lot 705 ➔ habitat intermédiaire
- Lot 1103 ➔ habitat intermédiaire
- Lot 1105 ➔ habitat collectif

Plan illustrant la répartition des logements de mixité sociale, avec en jaune l'habitat locatif social et en rose l'habitat en accession sociale ou abordable.
Nota bene : la tranche 10 située au Sud du périmètre est détachée en encart pour une meilleure lisibilité.

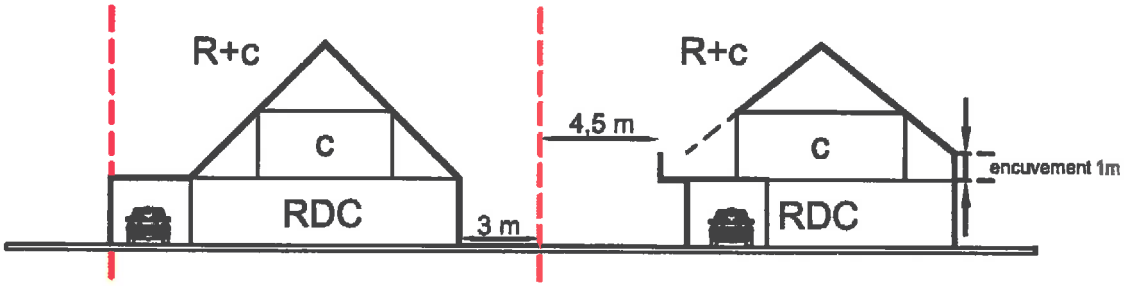

TRANCHE 10

III) hauteur des constructions :

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.

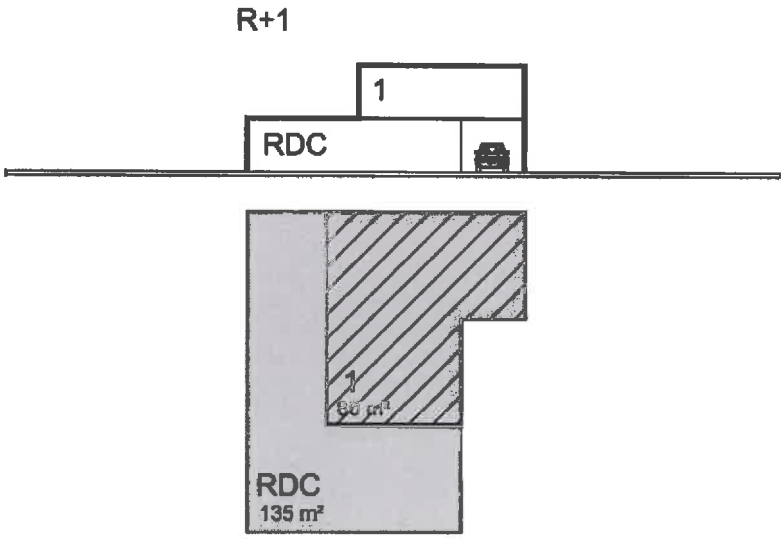
L'habitat pavillonnaire est limité :

- 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 60% de la surface d'emprise du rez-de-chaussée.

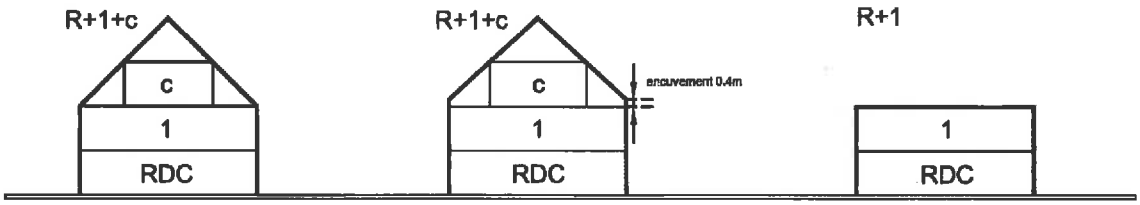
Emprise du niveau supérieur < ou = 60%
de l'emprise du rez-de-chaussée



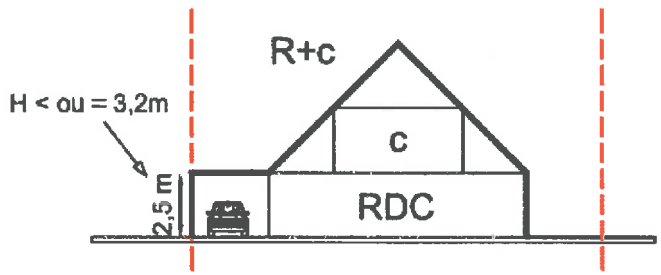
- En cas de toiture mixte, il sera conservé l'esprit des deux alinéas précédents afin que le volume bâti soit contraint au respect d'un aspect de maison individuelle.

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 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 deux niveaux habitables pleins.



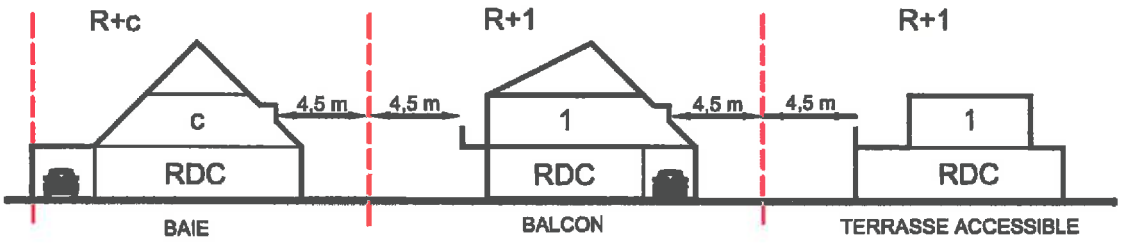
En dehors des lots avec obligation de construction accolée sur une limite, la construction de bâtiments annexes joignant les limites séparatives est autorisée lorsque leur hauteur calculée par rapport au terrain n'excède pas :
- 3,2 m hors tout sur la limite séparative,
- dans la limite d'une seule construction annexe dont la longueur n'excédera pas 10 ml en limite séparative.



Le premier niveau habitable des constructions devra se situer entre plus 0,1 m et plus 0,8 m du niveau du fond de trottoir à l'axe de chaque façade. Les niveaux du fond de trottoir à prendre en référence seront donnés dans les extraits de lots.

IV) prospect des constructions en limite séparative :

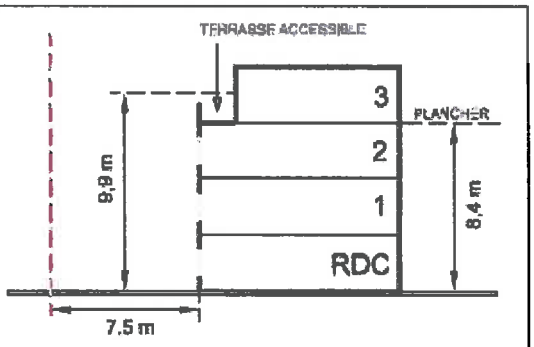
Dans le cas de réalisation à l'étage de baies (ouvertures avec vue), y compris en toiture, ou de terrasses accessibles ou balcons, une distance d'éloignement de 3/4 de Hb (arrondi au dixième de mètre supérieur) avec un minimum de 4,5 ml entre tout point du dit élément et la limite séparative riveraine devra être respectée. L'objectif est de pouvoir préserver les habitants des vues plongeantes des riverains.



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.

METHODE DE CALCUL

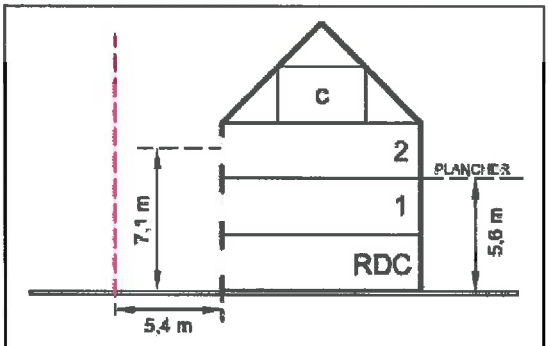
FIG. 1 d > ou = 3/4 Hb



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

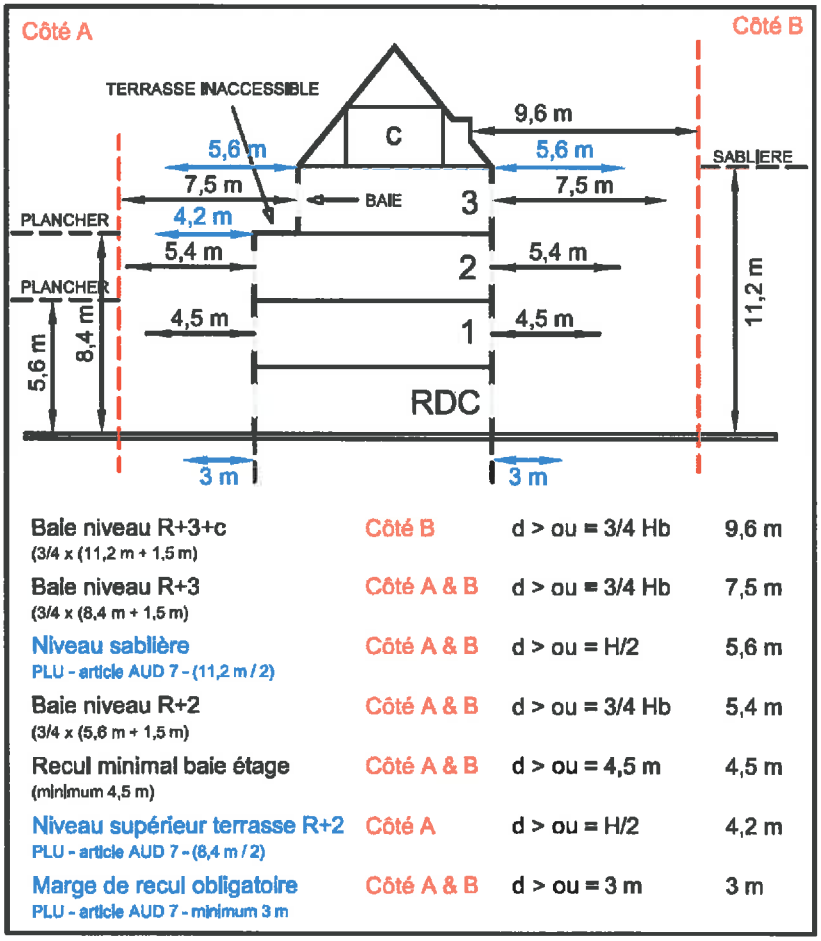
METHODE DE CALCUL

FIG. 2 d > ou = 3/4 Hb



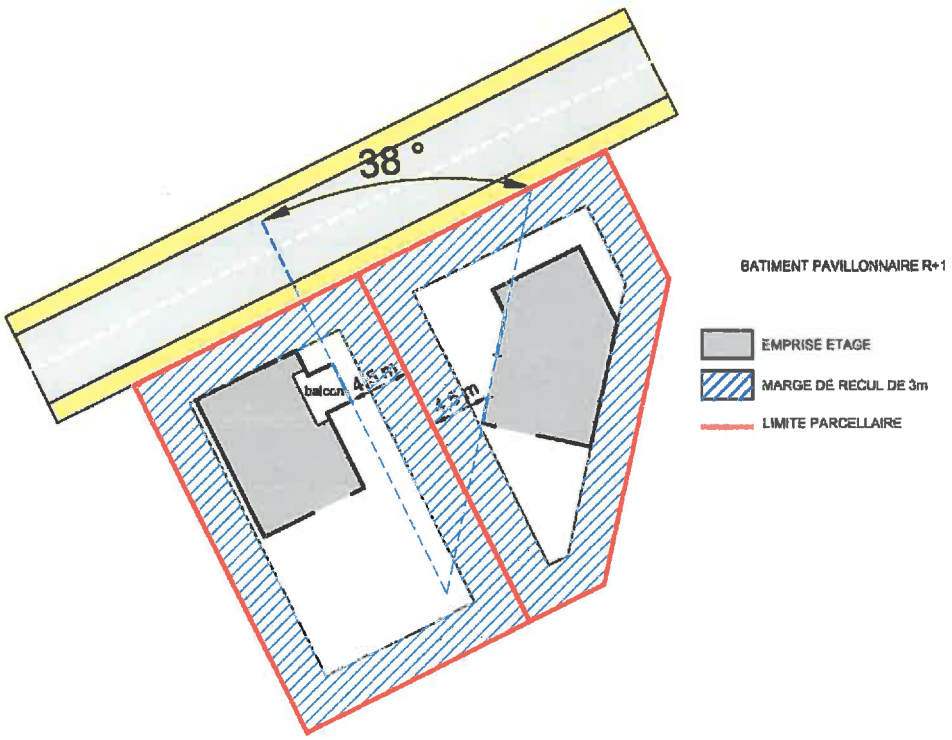
Niveau plancher	5,6 m
Niveau calcul Hb (plancher + 1,50 m)	5,6 + 1,5 = 7,1 m
Hb	7,1 m
Recul minimum (3/4 Hb)	3/4 x 7,1 = 5,325 m
arrondi au dixième supérieur	5,4 m

FIG. 3 REGLE LA PLUS CONTRAIGNANTE



Baie niveau R+3+c (3/4 x (11,2 m + 1,5 m)	Côté B	d > ou = 3/4 Hb	9,6 m
Baie niveau R+3 (3/4 x (8,4 m + 1,5 m)	Côté A & B	d > ou = 3/4 Hb	7,5 m
Niveau sablière PLU - article AUD 7 - (11,2 m / 2)	Côté A & B	d > ou = H/2	5,6 m
Baie niveau R+2 (3/4 x (5,6 m + 1,5 m)	Côté A & B	d > ou = 3/4 Hb	5,4 m
Recul minimal baie étage (minimum 4,5 m)	Côté A & B	d > ou = 4,5 m	4,5 m
Niveau supérieur terrasse R+2 PLU - article AUD 7 - (8,4 m / 2)	Côté A	d > ou = H/2	4,2 m
Marge de recul obligatoire PLU - article AUD 7 - minimum 3 m	Côté A & B	d > ou = 3 m	3 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, 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 :

La pose de capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, paraboles … ou autres éléments techniques disgracieux, doit être intégrée aux bâtiments avec une véritable insertion 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 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 :

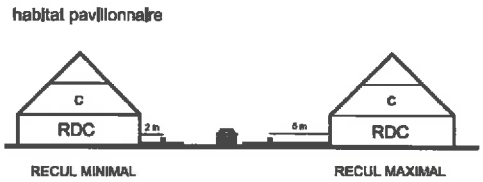
Les lots considérés comme des espaces structurants de la composition urbaine sont ceux contraints par un principe d'implantation des façades principales en front de rue ou d'espace public. Pour l'application de ce principe, les façades concernées figurent au plan ci-après avec un trait tireté épais noir.

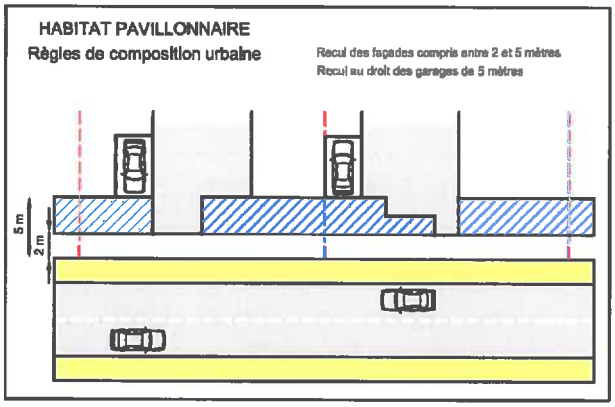
AFUA "LES CHARMES DU PETIT BOIS"

PERRIGNY-LES-DIJON

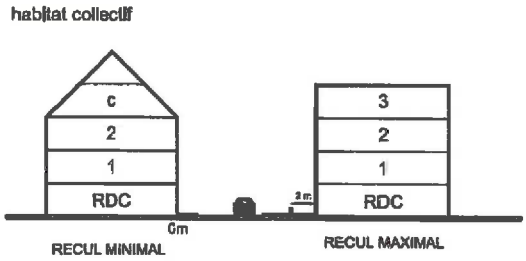


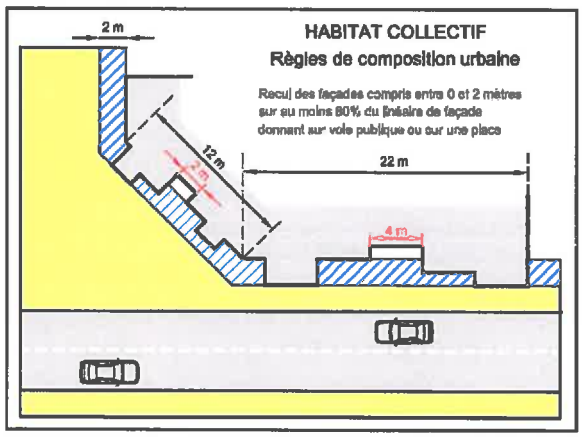
Les façades principales des lots 101 à 114 devront respecter un recul compris entre 2 et 5 mètres par rapport au fond de trottoir de la rue de la rente Logerot, et ce sur 80% par façade concernée minimum, avec une obligation d'un recul de 5 m au droit des entrées de garage.



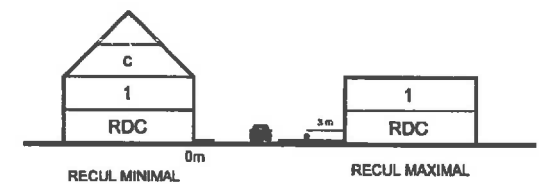


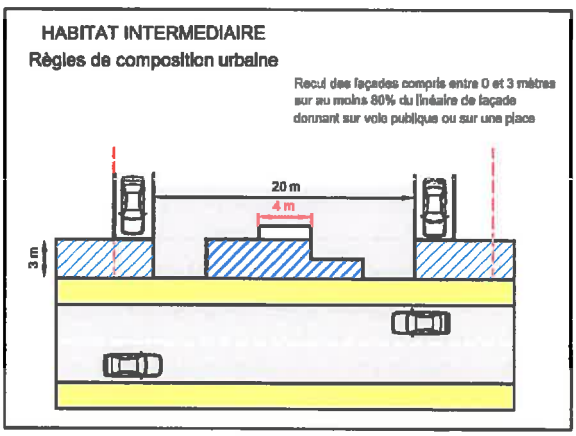
Les façades principales des lots 208, 209, 325, 711, 712, 1104 et 1105 à destination d'habitat collectif structurant devront respecter un recul compris entre 0 et 2 m par rapport au fond de trottoir de la voirie principale créée ou de la limite des places et ce sur 80% par façade concernée minimum.





Les façades principales des 201, 407, 408, 409, 704, et 705 à destination d'habitat intermédiaire devront respecter un recul compris entre 0 et 3 m par rapport au fond de trottoir de la voirie principale créée, et ce sur 80% des façades concernées minimum, avec une obligation d'un recul de 5 m au droit des entrées de garage.





Sur lesdits espaces structurants du plan de composition, 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 de Perrigny-les-Dijon. 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.

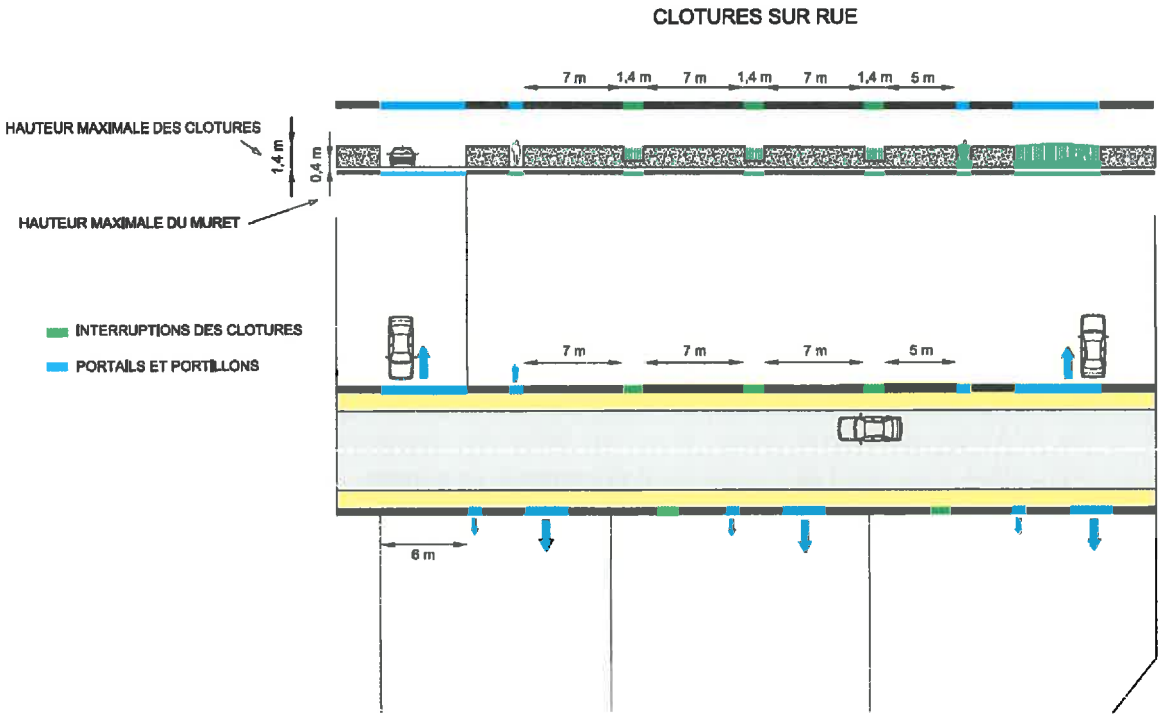
VIII) clôtures sur rue :

La rue s'entend des voies de desserte interne de l'AFUA, des espaces en attente pour recevoir des extensions futures de la voirie et de la rue de la rente Logerot.

La hauteur des clôtures en fond de trottoir est limitée à 1,40 ml 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 de couleur vert sapin sur muret de 0,40 ml, 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 de couleur vert sapin, posé ou non sur muret de 0,40 ml, 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 vert sapin (vert foncé).

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 ville de Perrigny-Les-Dijon 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) Tableau des lots et droits à bâtir :

N°de Lot	N°de Tranche	Surface totale en m²	SHON en m²	Forme d'habitat autorisé
101	T 1	505	160	habitat individuel accolé
102	T 1	500	160	habitat individuel accolé
103	T 1	500	160	habitat individuel accolé
104	T 1	500	160	habitat individuel accolé
105	T 1	500	160	habitat individuel accolé
106	T 1	500	160	habitat individuel accolé
107	T 1	500	160	habitat individuel accolé
108	T 1	501	160	habitat individuel accolé
109	T 1	467	150	habitat individuel accolé
110	T 1	474	150	habitat individuel accolé
111	T 1	500	160	habitat individuel accolé
112	T 1	538	160	habitat individuel accolé
113	T 1	534	160	habitat individuel accolé
114	T 1	512	160	habitat individuel accolé
201	T 2	1 105	663	habitat intermédiaire
202	T 2	641	215	habitat individuel
203	T 2	620	215	habitat individuel
204	T 2	557	195	habitat individuel
205	T 2	612	215	habitat individuel
206	T 2	796	235	habitat individuel
207	T 2	592	195	habitat individuel
208	T 2	4 250	4 250	habitat collectif
209	T 2	2 982	2 982	habitat collectif
210	T 2	4 350	2 610	habitat intermédiaire
301	T 3	615	215	habitat individuel
302	T 3	586	195	habitat individuel
303	T 3	461	165	habitat individuel
304	T 3	592	195	habitat individuel
305	T 3	615	215	habitat individuel
306	T 3	685	215	habitat individuel
307	T 3	685	215	habitat individuel
308	T 3	686	215	habitat individuel
309	T 3	897	235	habitat individuel
310	T 3	809	235	habitat individuel
311	T 3	510	160	habitat individuel accolé
312	T 3	490	150	habitat individuel accolé
313	T 3	490	150	habitat individuel accolé
314	T 3	490	150	habitat individuel accolé
315	T 3	490	150	habitat individuel accolé
316	T 3	468	150	habitat individuel accolé
317	T 3	696	215	habitat individuel
318	T 3	708	235	habitat individuel
319	T 3	600	215	habitat individuel
320	T 3	591	195	habitat individuel

N°de Lot	N°de Tranche	Surface totale en m²	SHON en m²	Forme d'habitat autorisé
321	T 3	740	235	habitat individuel
322	T 3	846	235	habitat individuel
323	T 3	714	235	habitat individuel
324	T 3	652	215	habitat individuel
325	T 3	7 457	7 457	habitat collectif
401	T 4	605	215	habitat individuel
402	T 4	628	215	habitat individuel
403	T 4	651	215	habitat individuel
404	T 4	592	195	habitat individuel
405	T 4	597	195	habitat individuel
406	T 4	550	195	habitat individuel
407	T 4	2 399	1 439	habitat intermédiaire
408	T 4	1 801	1 081	habitat intermédiaire
409	T 4	1 524	914	habitat intermédiaire
410	T 4	533	195	habitat individuel
411	T 4	597	195	habitat individuel
412	T 4	589	195	habitat individuel
413	T 4	715	235	habitat individuel
414	T 4	674	215	habitat individuel
415	T 4	590	195	habitat individuel
416	T 4	586	195	habitat individuel
417	T 4	665	215	habitat individuel
418	T 4	784	235	habitat individuel
419	T 4	392	140	habitat individuel accolé
420	T 4	473	150	habitat individuel accolé
421	T 4	493	150	habitat individuel accolé
422	T 4	494	150	habitat individuel accolé
423	T 4	494	150	habitat individuel accolé
424	T 4	432	150	habitat individuel accolé
425	T 4	389	140	habitat individuel accolé
426	T 4	652	215	habitat individuel
427	T 4	592	195	habitat individuel
428	T 4	610	215	habitat individuel
429	T 4	610	215	habitat individuel
430	T 4	611	215	habitat individuel
431	T 4	611	215	habitat individuel
432	T 4	611	215	habitat individuel
433	T 4	594	195	habitat individuel
434	T 4	629	215	habitat individuel
435	T 4	617	215	habitat individuel
501	T 5	573	195	habitat individuel
502	T 5	692	215	habitat individuel
503	T 5	563	195	habitat individuel
504	T 5	501	195	habitat individuel
505	T 5	501	195	habitat individuel

N°de Lot	N°de Tranche	Surface totale en m²	SHON en m²	Forme d'habitat autorisé
506	T 5	530	195	habitat individuel
507	T 5	638	215	habitat individuel
508	T 5	587	195	habitat individuel
509	T 5	455	150	habitat individuel accolé
510	T 5	374	140	habitat individuel accolé
511	T 5	374	140	habitat individuel accolé
512	T 5	374	140	habitat individuel accolé
513	T 5	374	140	habitat individuel accolé
514	T 5	368	140	habitat individuel accolé
515	T 5	1 098	659	habitat intermédiaire
516	T 5	2 455	1 473	habitat intermédiaire
517	T 5	493	165	habitat individuel
518	T 5	578	195	habitat individuel
519	T 5	534	195	habitat individuel
520	T 5	503	195	habitat individuel
521	T 5	435	165	habitat individuel
522	T 5	595	195	habitat individuel
523	T 5	619	215	habitat individuel
524	T 5	588	195	habitat individuel
525	T 5	616	215	habitat individuel
526	T 5	601	215	habitat individuel
527	T 5	635	215	habitat individuel
601	T 6	599	195	habitat individuel
602	T 6	599	195	habitat individuel
603	T 6	510	160	habitat individuel accolé
604	T 6	510	160	habitat individuel accolé
605	T 6	510	160	habitat individuel accolé
606	T 6	510	160	habitat individuel accolé
607	T 6	510	160	habitat individuel accolé
608	T 6	564	195	habitat individuel
609	T 6	688	215	habitat individuel
610	T 6	596	195	habitat individuel
611	T 6	731	235	habitat individuel
612	T 6	777	235	habitat individuel
613	T 6	595	195	habitat individuel
614	T 6	701	235	habitat individuel
615	T 6	799	235	habitat individuel
701	T 7	500	195	habitat individuel
702	T 7	664	215	habitat individuel
703	T 7	635	215	habitat individuel
704	T 7	1 808	1 085	habitat intermédiaire
705	T 7	1 785	1 071	habitat intermédiaire
706	T 7	764	235	habitat individuel
707	T 7	559	195	habitat individuel
708	T 7	515	195	habitat individuel
709	T 7	625	215	habitat individuel
710	T 7	600	215	habitat individuel
711	T 7	2 949	2 949	habitat collectif
712	T 7	3 051	3 051	habitat collectif
713	T 7	547	195	habitat individuel

N°de Lot	N°de Tranche	Surface totale en m²	SHON en m²	Forme d'habitat autorisé
714	T 7	529	195	habitat individuel
715	T 7	529	195	habitat individuel
801	T 8	624	215	habitat individuel
802	T 8	657	215	habitat individuel
803	T 8	623	215	habitat individuel
804	T 8	589	195	habitat individuel
805	T 8	589	195	habitat individuel
806	T 8	589	195	habitat individuel
807	T 8	582	195	habitat individuel
808	T 8	578	195	habitat individuel
809	T 8	574	195	habitat individuel
810	T 8	569	195	habitat individuel
811	T 8	565	195	habitat individuel
812	T 8	545	195	habitat individuel
813	T 8	514	195	habitat individuel
814	T 8	515	195	habitat individuel
815	T 8	537	195	habitat individuel
816	T 8	571	195	habitat individuel
817	T 8	590	195	habitat individuel
818	T 8	557	195	habitat individuel
901	T 9	422	165	habitat individuel
902	T 9	422	165	habitat individuel
903	T 9	442	165	habitat individuel
904	T 9	515	195	habitat individuel
905	T 9	596	195	habitat individuel
906	T 9	510	195	habitat individuel
907	T 9	560	195	habitat individuel
908	T 9	649	215	habitat individuel
909	T 9	656	215	habitat individuel
910	T 9	633	215	habitat individuel
911	T 9	605	215	habitat individuel
912	T 9	487	165	habitat individuel
913	T 9	693	215	habitat individuel
914	T 9	510	195	habitat individuel
915	T 9	476	165	habitat individuel
916	T 9	525	160	habitat individuel accolé
917	T 9	510	160	habitat individuel accolé
918	T 9	510	160	habitat individuel accolé
919	T 9	563	195	habitat individuel
920	T 9	564	195	habitat individuel
921	T 9	465	165	habitat individuel
922	T 9	543	195	habitat individuel
923	T 9	614	215	habitat individuel
924	T 9	616	215	habitat individuel

N°de Lot	N°de Tranche	Surface totale en m²	SHON en m²	Forme d'habitat autorisé
925	T 9	541	195	habitat individuel
926	T 9	553	195	habitat individuel
927	T 9	465	165	habitat individuel
928	T 9	496	165	habitat individuel
929	T 9	627	215	habitat individuel
930	T 9	633	215	habitat individuel
931	T 9	503	195	habitat individuel
932	T 9	471	165	habitat individuel
1001	T 10	894	537	habitat intermédiaire
1002	T 10	3 070	1 842	habitat intermédiaire
1101	T 11	460	165	habitat individuel
1102	T 11	1 693	1 016	habitat intermédiaire
1103	T 11	1 558	935	habitat intermédiaire
1104	T 11	2 478	2 478	habitat collectif
1105	T 11	2 376	2 376	habitat collectif

198 lots	152 678	74 983

N°de Lot	N°de Tranche	Surface totale en m²	SHON en m²	Destination
A	T 2	3 884	2 350	constructible
B	T 2	764		extension cimetière
C	T 3	2 733	1 650	constructible
D	T 3	171	60	riverain
E	T 3	203	70	riverain
F	T 3	115	44	riverain
G	T 4	1 506		jardin
H	T 4	821		jardin
I	T 4	32 159		équipements collectifs
J	T 10	886		espace en attente pour voie future
V1	T 11	639		surlargeur voirie existante
V2	T 11	690		surlargeur voirie existante
V3	T 1	1 029		surlargeur voirie existante

N°de Lot	N°de Tranche	Surface totale en m²	SHON en m²	Destination
V4	T 2	669		surlargeur voirie existante
V5	T 2	789		voirie tranche 2
V6	T 2	1 634		voirie tranche 2
V7	T 2	1 402		voirie tranche 2
V8	T 2	694		voirie douce tranche 2
V9	T 3	504		voirie douce tranche 3
V10	T 3	497		voirie douce tranche 3
V11	T 3	3 300		voirie tranche 3
V12	T 3	1 155		voirie tranche 3
V13	T 3	362		voirie douce tranche 3
V14	T 4	2 299		voirie tranche 4
V15	T 4	2 841		voirie tranche 4
V16	T 4	2 623		voirie tranche 4
V17	T 4	558		voirie tranche 4
V18	T 4	640		voirie tranche 4
V19	T 4	4 224		voirie tranche 4
V20	T 4	1 131		voirie douce
V21	T 4	3 199		voirie de liaison
V22	T 4	1 466		voirie douce
V23	T 5	1 609		voirie tranche 5
V24	T 5	2 193		voirie tranche 5
V25	T 5	2 060		voirie tranche 5
V26	T 5	129		espace en attente pour voie future
V27	T 5	875		voirie douce
V28	T 5	908		voirie douce
V29	T 5	1 457		voirie douce
V30	T 6	2 707		voirie tranche 6
V31	T 6	244		espace en attente pour voie future

N°de Lot	N°de Tranche	Surface totale en m²	SHON en m²	Destination
V32	T 6	549		voirie douce
V33	T 6	329		voirie douce
V34	T 7	2 449		voirie tranche 7
V35	T 7	1 147		voirie tranche 7
V36	T 7	2 999		voirie tranche 7
V37	T 7	579		voirie tranche 7
V38	T 7	1 620		voirie tranche 7
V39	T 8	3 211		voirie tranche 8
V40	T 8	1 494		voirie douce
V41	T 9	506		voirie tranche 9
V42	T 9	357		voirie tranche 9
V43	T 9	2 141		voirie tranche 9
V44	T 9	620		voirie douce
V45	T 9	461		espace en attente pour voie future
V46	T 9	1 832		voirie tranche 9
V47	T 9	934		voirie douce
V48	T 9	559		surlargeur voirie existante
V49	T 10	326		surlargeur voirie existante
EV1	T 2	1 509		espace vert
EV2	T 4	10 007		espaces paysagers pouvant recevoir des bassins d'eaux pluviales
EV3	T 4	3 544		espaces paysagers pouvant recevoirdes bassins d'eaux pluviales
EV4	T 4	977		espaces verts
EV5	T 4	8 051		espaces paysagers pouvant recevoirdes bassins d'eaux pluviales
64 lots		**133 970**		

XIII) adaptations mineures :

Des adaptations mineures aux présentes prescriptions sont possibles avec l'accord de la commune de Perrigny-les-Dijon et l'AFUA représentée par son assistant technique.

CAHIER DES CHARGES

"Les charmes du petit bois"

à

PERRIGNY-LES-DIJON

CHAPITRE I - GENERALITES

Le projet d'urbanisme "Les charmes du petit bois" à Perrigny-les-Dijon 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.

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.

- **en limite des mails**

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 1,50 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

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 de Perrigny-les-Dijon (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 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 4 m maximum à l'alignement 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 que deux 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 lotissement.

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 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

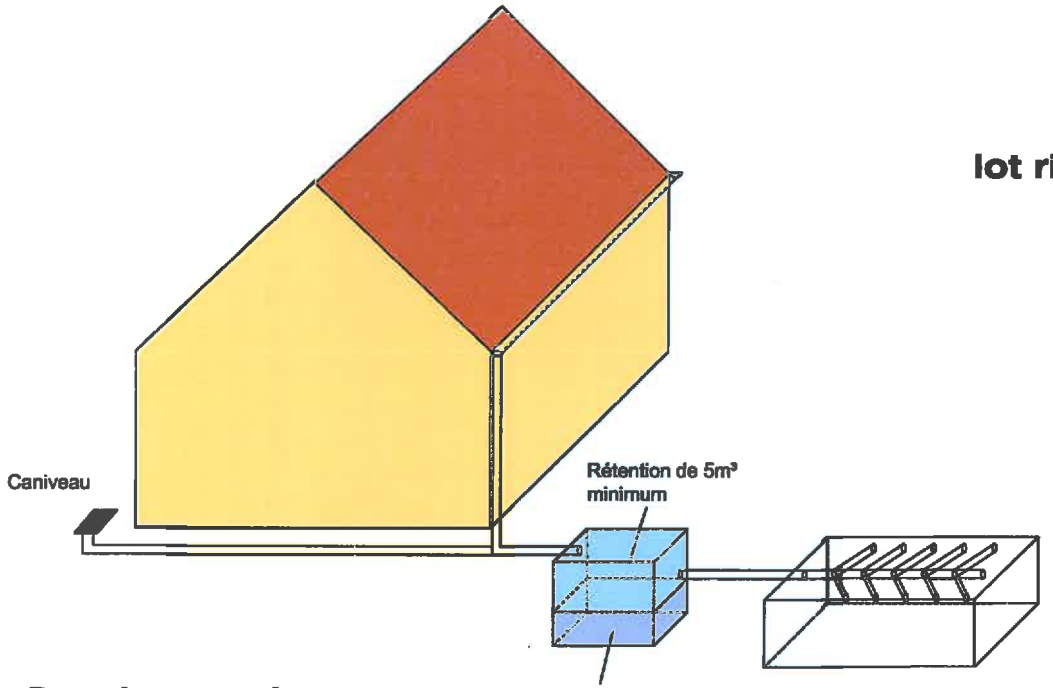
Les vendeurs font élection de domicile auprès de Maître Nicolas JOUFFROY à DIJON, dont l'étude notariale est chargée de la publication de l'opération.

ARTICLE XIV : PUBLICITE FONCIERE

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

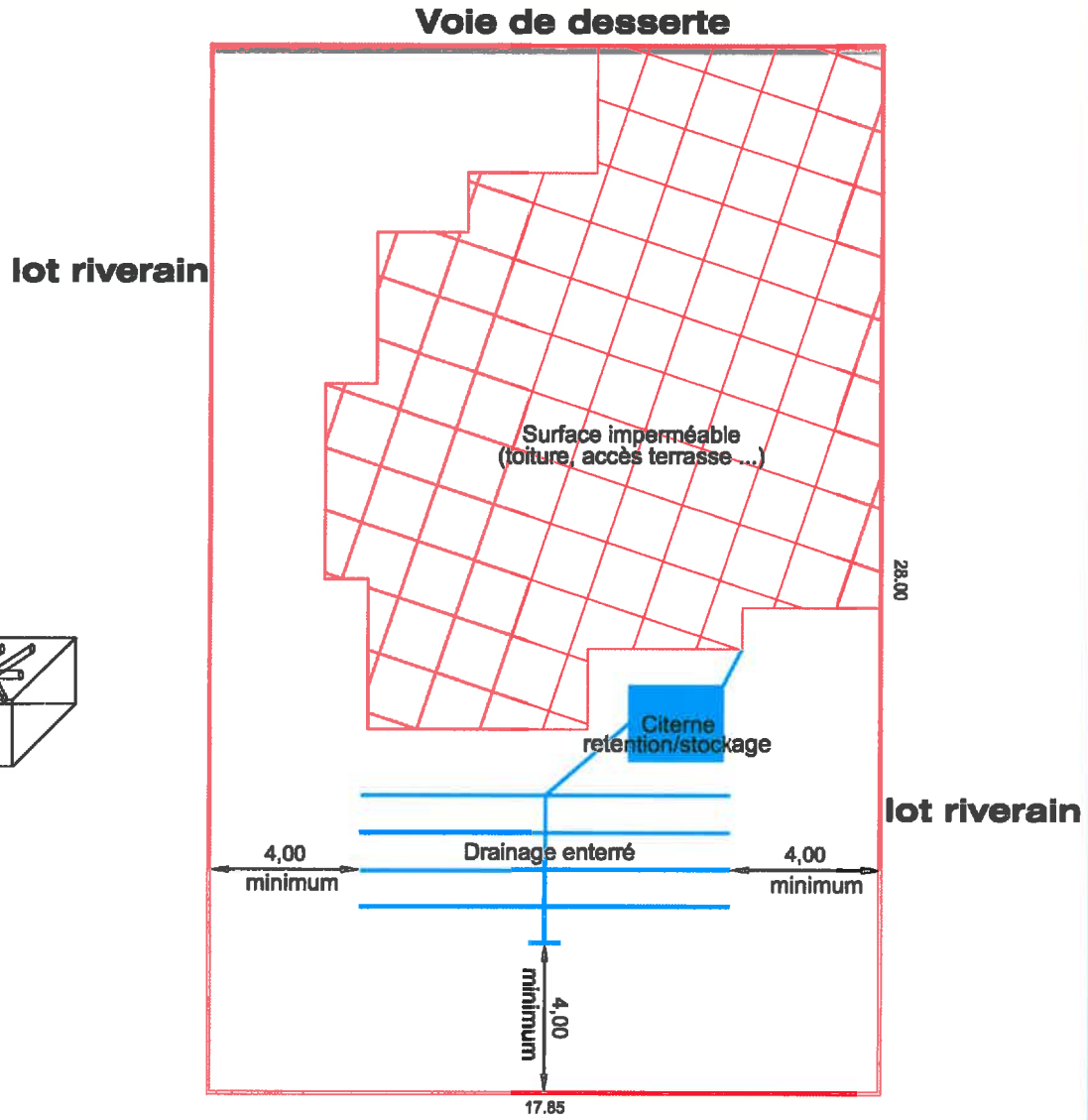
Fiche

Exemple type pour un terrain de 500 m²



Dessin croquis

CONSEIL : Stockage éventuel recommandé.
Capacité à adapter aux besoins d'arrosage.



Echelle : 1/200

Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme

10 Rond Point de la Nation - 21000 DIJON -
Tel : 03.80.73.40.50 - Fax : 03.80.73.37.72
e-mail : bafu@orange.fr

Assainissement des eaux pluviales
LOT PAVILLONNAIRE

AFUA "Les Charmes du Petit Bois" **Perrigny-Lès-Dijon**

L'AFUA "Les Charmes du Petit Bois" s'est engagée dans la gestion de ses eaux pluviales au travers de son dossier d'autorisation Loi sur l'Eau.
Elle recueille et traite les eaux pluviales des futurs espaces publics, ainsi que celles des lots d'habitat collectif par un système naturel de noues paysagères nombreuses doublées par des réseaux enterrés, l'ensemble des eaux recueillies aboutissant à des bassins de rétention disposant de traitement.
Concernant les lots d'habitat pavillonnaire, la surface du lot permet une infiltration sur place.

Il en ressort une **OBLIGATION** pour vous, acquéreur constructeur :

Une vision écologique de l'aménagement ...

Il convient de permettre aux eaux pluviales de pénétrer dans le sol au plus près de là où elles sont tombées.
C'est dans cet esprit que :

les lots pavillonnaires doivent assurer l'infiltration de leurs eaux pluviales dans leur parcelle
par une de citerne de rétention associée à un drainage pour l'infiltration
(dessin croquis au dos).

Extrait du dossier d'autorisation Loi sur l'Eau

Réalisé par GEOTEC
Autorisation préféctorale du 22 décembre 2010

Par exemple, pour une superficie collectée de 250m², la mise en place d'une cuve de rétention de volume utile 5m³ sur chaque lot dont le débit de fuite limité à 1 l/s serait acheminé vers une tranchée d'infiltration de 5m³ remplie de graves, permettrait de s'affranchir d'une pluie de période de retour de 30 ans.

Le temps de vidange serait cependant supérieur à 24 heures. Pour une vidange de l'ouvrage de l'ordre de 24 heures, la tranchée devrait avoir une longueur d'environ 60m (pour une largeur et profondeur de 1m).

Une étude à la parcelle devra cependant être menée sur chaque lot afin de valider définitivement les valeurs de perméabilité prises par hypothèse dans cette étude.

Pensez à votre citerne de stockage : un investissement écologique aujourd'hui pour des économies futures

Considérer l'eau avant tout comme une ressource précieuse incite à investir dans un surdimensionnement de votre citerne nécessaire pour la rétention afin d'assurer le stockage. Ainsi elle recueillera les eaux pluviales tombant sur les surfaces imperméabilisées des toitures, terrasses, espaces de circulation... et assurera alors 2 fonctions :

- la rétention pour une infiltration douce dans le sol, c'est-à-dire adaptée à la capacité d'absorption du sous-sol (système de drainage enterré)
- le stockage par un surdimensionnement, en deça du tuyau d'évacuation pour infiltration, afin d'utiliser l'eau gratuite qui tombe du ciel, pour arroser par exemple.

Fiche