COMMUNE DE SAULON LA CHAPELLE
LOTISSEMENT
"AFUL Les Longs Champs"

REGLEMENT

Le présent lotissement dénommé **"AFUL Les Longs Champs"** sera aménagé et équipé suivant un programme des travaux séparé du présent règlement.

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour but de fixer les règles et servitudes d'intérêt général et particulières imposées dans le lotissement en conformité avec les dispositions du Code de l'Urbanisme et en complément du Plan Local d'Urbanisme (PLU) applicable sur la commune de Saulon la Chapelle.

Il ajoute des contraintes et des obligations dans l'objectif de création d'un nouveau quartier résidentiel harmonieux et respectueux des autres et de l'environnement, permettant à chacun de construire une maison durable de qualité et de vivre dans un contexte agréable et paysager.

Il est opposable aux tiers et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie d'une parcelle comprise dans le périmètre du terrain, objet du présent règlement.

Le présent lotissement est classé en zone U, en secteur Uop.

S'agissant de l'article R151-21-3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions générales du PLU précise que les règles édictées par le règlement du PLU seront appréciées au regard des divisions foncières issues du lotissement, *sauf en secteur Uop pour les articles 3,4,5 et 6.*

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU PRESENT LOTISSEMENT ZONE U

ARTICLE U1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

ARTICLE U2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

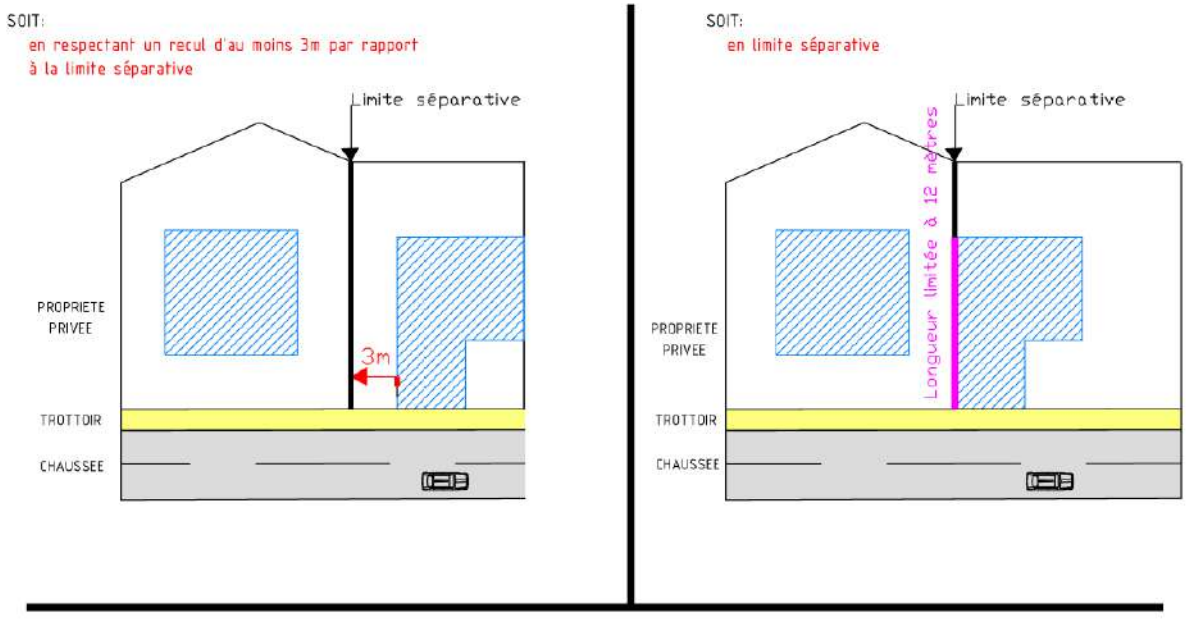
ARTICLE U 3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- *Les constructions peuvent s'implanter* ***à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 2m sur rue.***

ARTICLE U4 – Implantation des constructions par rapport limites séparatives

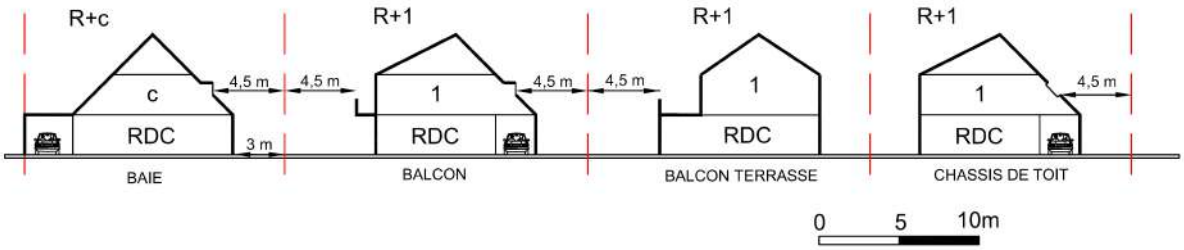
Les constructions devront s'implanter soit :

- *Sur une limite séparative (ou plusieurs limites en cas de logements groupés ou en bande), dans ce cas la longueur en limite ne devra pas dépasser 12 mètres linéaires.*
- *En respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative.*



Afin de préserver les habitants des vues plongeantes de leurs voisins, il est imposé une distance d'éloignement en cas de baies (ouvertures avec vue), balcons ou balcons-terrasses dans les niveaux supérieurs au rez de chaussée.

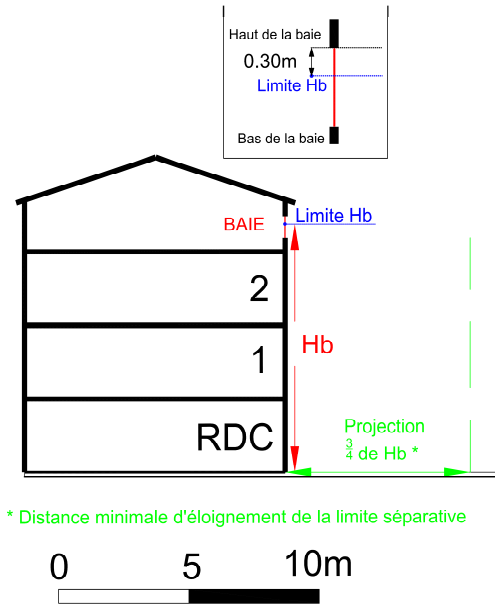
<u>Habitat pavillonnaire :</u>
Dans le cas de réalisation à l'étage de baies (ouvertures avec vue), y compris en toiture, ou balcons ou balcons-terrasses[1], une distance d'éloignement des ouvertures de 4,5 ml minimum entre tout point du dit élément et la limite séparative riveraine devra être respectée.



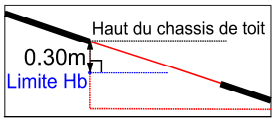
<u>Habitat collectif ou intermédiaire :</u>
Dans le cas de réalisation à l'étage de baies (ouvertures avec vue), y compris en toiture, ou balcons, ou balcons-terrasses, une distance d'éloignement de 3/4 de la hauteur des baies (Hb) du point de la limite de l'élément défini en Hb avec un minimum de 4,5 ml vis à vis de la limite séparative riveraine devra être respectée.

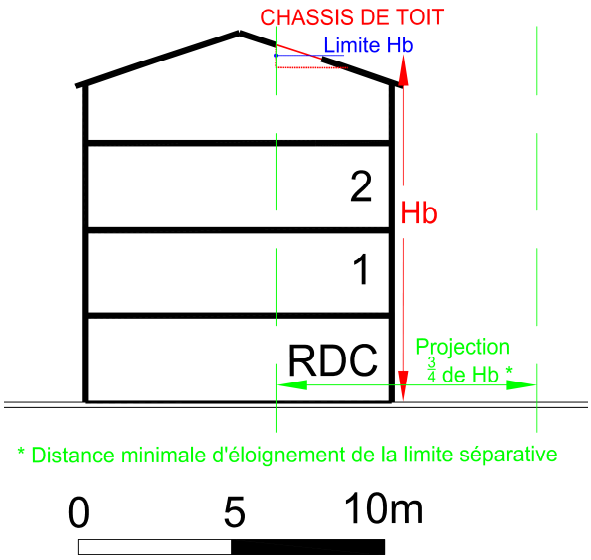
<u>Calcul de Hb</u>
Dans tous les cas de figure, la hauteur des baies (Hb) se mesure à partir du niveau de rez de chaussée de la construction. Il est rappelé qu'une cote d'Altimétrie Minimale du Premier Niveau Habitable (AMNPH) peut d'ailleurs être imposée sur l'extrait de lot.

Cette hauteur de la limite de Hb est prise à la hauteur supérieure de la baie après déduction à l'aplomb de 0.30m.

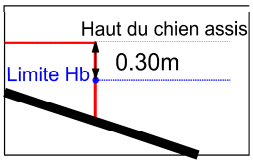


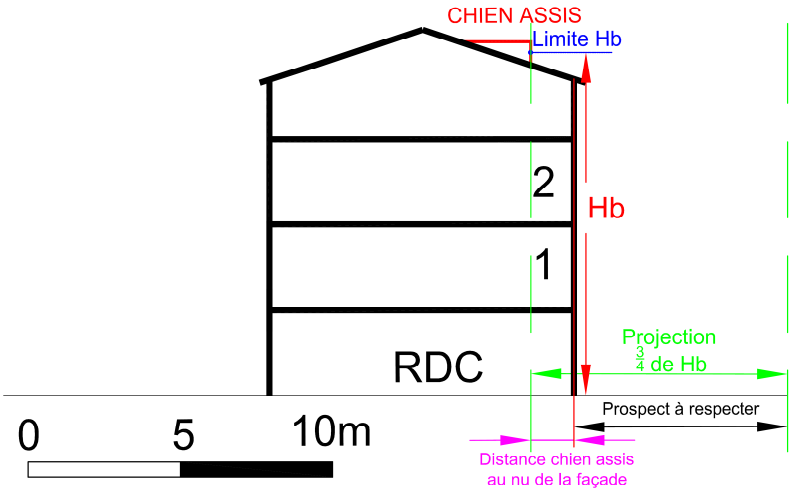
[1] Balcon=Plateforme à hauteur de plancher, accessible par l'intérieur formant saillie sur une façade et fermée par une balustrade ou un garde-corps. C'est un balcon-terrasse s'il sert de toiture à des locaux de l'étage inférieur.





* Distance minimale d'éloignement de la limite séparative





Exemple méthode de calcul sur chien assis :

Haut de baie : 11,55m

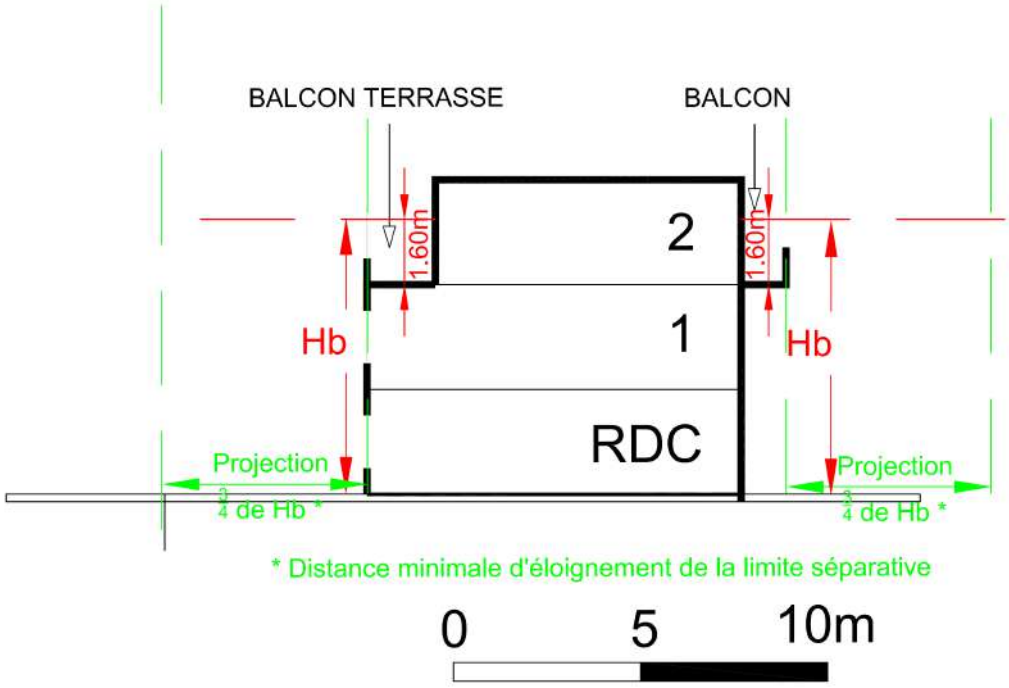
Hb = 11.25 m (11,55m -0.30m)

3/4 de Hb = 8.43 m (11,25*(3/4))

Distance du chien assis au nu de la façade : 1.42m

Prospect à respecter : 7.01m = (8.43m-1.42m)

En cas de balcons ou balcons-terrasses, la limite de hauteur de Hb est prise au niveau du plancher du balcon +1,60m.



Afin de permettre une opération d'ensemble, pour de l'habitat groupé, jumelé ou en bande, le recul minimum est réduit à 2m.

Les constructions sur les terrains destinés à recevoir des lots d'habitat groupé, jumelé groupé ou en bande peuvent jouxter les limites séparatives telles que définies dans les extraits de lots.

Les piscines creusées devront être implantées à 2 mètres minimum.

ARTICLE U5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les constructions ne soient contiguës, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions à destination d'habitat (distance calculée en tout point du bâtiment) et d'au moins 1 mètre entre tout autre construction (y compris les annexes).

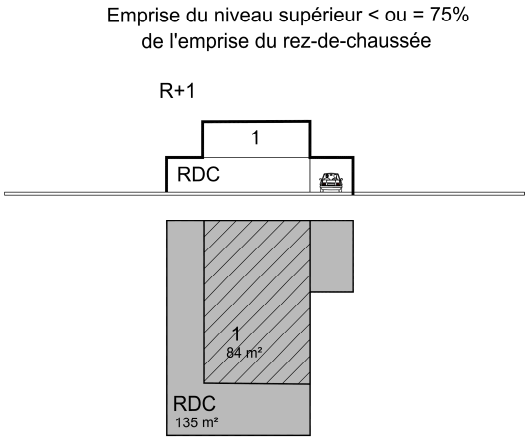
ARTICLE U6 – Emprise au sol

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

ARTICLE U7 - Hauteur maximale des constructions

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la Commune est complété par les dispositions suivantes :

En cas de construction avec toiture terrasse, d'un pavillon avec 2 niveaux habitables, le niveau supérieur doit être partiel et ne représenter pas plus de 75 % de la surface d'emprise de rez de chaussée.



Une Altimétrie Minimale du Premier Niveau Habitable (AMPNH) plus contraignante que le PLU pourra être imposée sur les extraits de lots. L'altimétrie du premier niveau habitable devra être comprise entre cette cote minimale et cette même cote +50 cm.

En cas de construction à niveaux habitables décalés, l'esprit de la règle devra être respecté afin d'obtenir un aspect non massif de la construction tels que serait un simple cube, avec des volumétries décalées, vues de l'extérieur.

ARTICLE U8 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la Commune est complété par les dispositions suivantes :

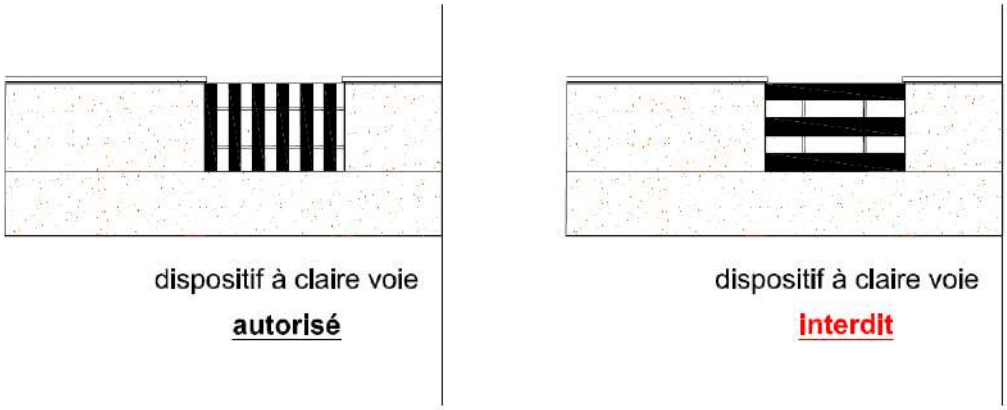
Façade
L'ornementation de la façade doit être d'expression simple. Les colonnes et chapiteaux sont interdits.
Les façades sur rue, quelle que soit leur orientation, devront comporter des ouvertures pour ne pas apparaitre comme des murs pignons et participer ainsi à l'animation du paysage urbain de la rue.
Dans le cas de façades de bâtiment annexe implantés en alignement, l'animation peut se limiter à une seule ouverture.

Volets et menuiseries extérieures
En cas de volets roulants, les coffres ne devront pas être visibles extérieurement.

Clôtures
Les coffrets techniques (ERDF, GRDF) et boîte aux lettres, devront être intégrés dans des éléments maçonnés et seront traités en harmonie avec les autres éléments maçonnés.

En cas de dispositifs à claire voie celui-ci ne devra pas être à aspect horizontal.

Représentation schématique des
Dispositifs à claire voie



dispositif à claire voie
autorisé

dispositif à claire voie
interdit

ARTICLE U9 – Stationnement

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune est complété par les dispositions suivantes :

Dans le cadre des obligations de stationnement, il est imposé une place non close et directement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE U10 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune est complété par les dispositions suivantes :

Sur l'ensemble du projet, les haies seront paysagères avec une composition mixte :

Elles seront composées d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies seront en port libre, une taille uniforme n'est pas recommandée. Sa hauteur totale ne devra pas dépasser 2.00m, sauf émergence ponctuelle de quelques arbustes à grand développement en retrait de la clôture. Le pied de la haie sera traité en paillage afin de préserver l'humidité du sol et permettre un entretien minimal.

La plantation de Laurier palme, de Troène commun, de cyprès de Leyland et de Thuya est interdite.

Les pare-vues tissés en matière plastique de type filet en rouleau et cannisses en osier ou bambou sont interdits.

***Sur les lots 1b et lot 4a** : obligation de réalisation d'une haie paysagère à la charge du propriétaire constructeur en limite Nord du lot 1b et du lot 4a, sauf au droit des constructions implantées à l'alignement avec une obligation de maintien voire de remplacement en cas de dépérissement ou de détérioration.*

ARTICLE U11 – Accès et voirie

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

ARTICLE U12 – Desserte par les réseaux

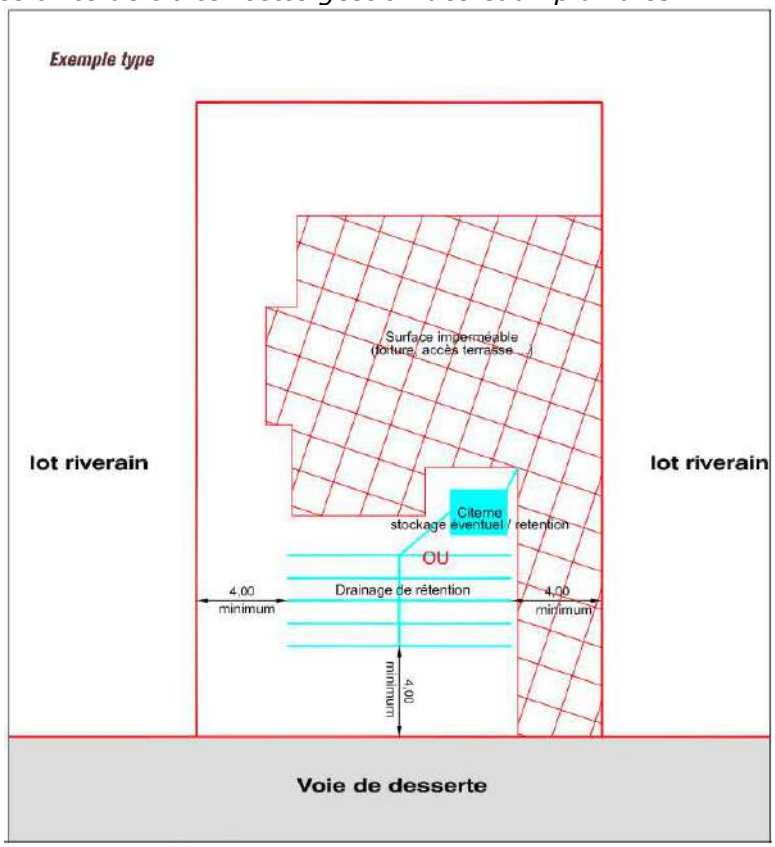
EAUX PLUVIALES

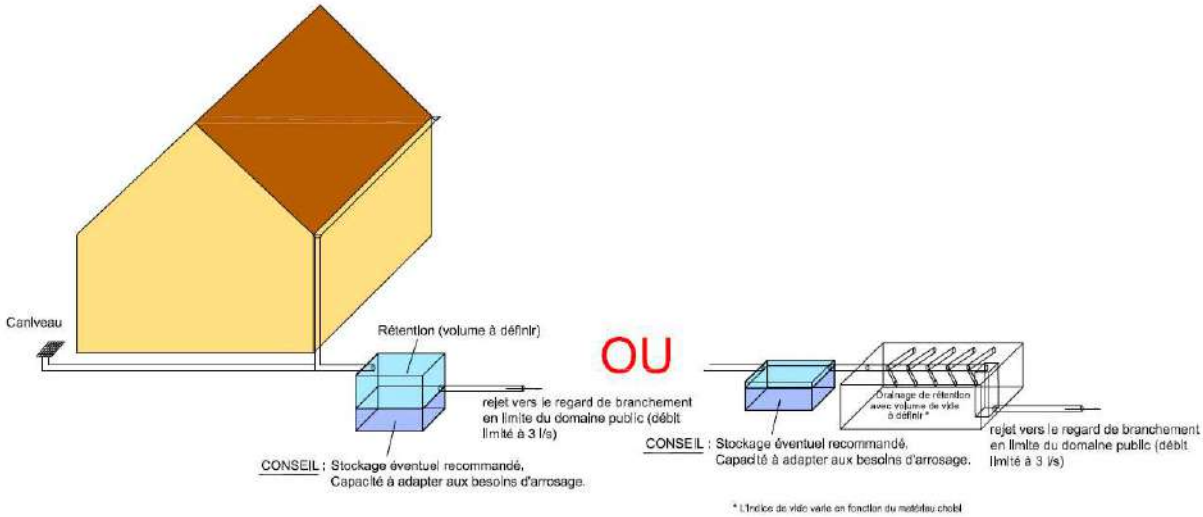
Conformément au dossier de Loi sur l'eau, les eaux pluviales seront renvoyées à débit limité dans le réseau des eaux pluviales.
Le débit de rejet sera de 2l/s pour les lots d'habitat pavillonnaire et de 3l/s pour les lots d'habitat intermédiaire et/ou collectif.

Les dispositifs de rétention seront calculées conformément au SAGE de la Vouge pour une pluie centennale et avec les coefficients de Montana du SAGE.

En plus de la rétention, il devra être réalisé un dispositif de stockage pour l'habitat pavillonnaire d'une capacité minimum d'un mètre cube.
Les demandes de Permis de Construire devront comprendre dans la notice descriptive un bilan des surfaces imperméabilisées, le volume de rétention ainsi qu'un plan et une coupe schématique du dispositif de rétention des eaux pluviales. Ces éléments permettent de contrôler et de s'assurer du respect des dispositions du dossier de loi sur l'eau afin que les eaux pluviales des lots soient renvoyées à débit limité dans le réseau des eaux pluviales.

Pour la bonne compréhension, cette règle est illustrée par des schémas figuratifs expliquant la possibilité de traiter cette gestion des eaux pluviales.





ARTICLE U 13 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

ARTICLE U14– Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

ARTICLE U15 – Destination des ilots, ventilation surface de plancher.

Le terrain est divisé conformément au plan de lotissement et au tableau ci-après ***en 25 ilots divisibles*** *en* ***111 lots maximum*** *permettant d'accueillir* ***entre 138 et 149 logements environ.***

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 être acceptés par exemple des locaux de commerce ou de service dans un bâtiment propre ou inclus dans un bâtiment d'habitation.

Les superficies sont approximatives et les destinations des lots dans la destination d'habitat sont fixées au tableau ci-après.

Pour l'ensemble du lotissement, la surface de plancher maximale est de ***25 690*** *mètres carrés, répartie comme suit :*

Îlots	Surface graphique en m²	Surface de plancher en m²	Forme d'habitat autorisé
1a	3 718	1 606	*Habitat pavillonnaire* *Terrain divisible en 8 lots de terrain à bâtir maximum*
1b	2 609	1 044	*Habitat pavillonnaire* *Terrain divisible en 5 lots de terrain à bâtir maximum*
2a	496	199	*Habitat pavillonnaire* *Terrain à bâtir*
2b	3 176	1 271	*Habitat pavillonnaire* *Terrain divisible en 6 lots de terrain à bâtir maximum*
2c	1 565	939	*Habitat pavillonnaire* *Terrain divisible en 5 lots de terrain à bâtir maximum*
3a	489	196	*Habitat pavillonnaire* *Terrain à bâtir*
3b	3 443	2 638	*Habitat pavillonnaire, intermédiaire ou collectif divisible en 3 lots maximum et permettant d'accueillir environ 24 logements*
3c	3 824	1 530	*Habitat pavillonnaire* *Terrain divisible en 7 lots de terrain à bâtir maximum*
3d	310	190	*Habitat pavillonnaire* *Terrain à bâtir*
3e	1 296	519	*Habitat pavillonnaire* *Terrain divisible en 2 lots de terrain à bâtir maximum*
4a	3 187	1 275	*Habitat pavillonnaire* *Terrain divisible en 6 lots de terrain à bâtir maximum*
4b	2 385	1 333	*Habitat pavillonnaire* *Terrain divisible en 7 lots de terrain à bâtir maximum*
4c	2 917	2 005	*Habitat pavillonnaire, intermédiaire ou collectif divisible en 3 lots maximum et permettant d'accueillir environ 17 logements*
5a	2 306	998	*Habitat pavillonnaire* *Terrain divisible en 5 lots de terrain à bâtir maximum*
5b	1 032	399	*Habitat pavillonnaire* *Terrain divisible en 2 lots de terrain à bâtir maximum*
5c	3 265	1 306	*Habitat pavillonnaire* *Terrain divisible en 6 lots de terrain à bâtir maximum*

5d	1 941	1 165	*Habitat pavillonnaire, intermédiaire ou collectif divisible en 7 lots maximum et permettant d'accueillir environ 10 logements*
6a	3 296	1 403	*Habitat pavillonnaire Terrain divisible en 7 lots de terrain à bâtir maximum*
6b	1 157	463	*Habitat pavillonnaire Terrain divisible en 2 lots de terrain à bâtir maximum*
6c	1 289	570	*Habitat pavillonnaire Terrain divisible en 3 lots de terrain à bâtir maximum*
6d	1 854	798	*Habitat pavillonnaire Terrain divisible en 4 lots de terrain à bâtir maximum*
6e	1 005	759	*Habitat pavillonnaire Terrain divisible en 4 lots de terrain à bâtir maximum*
6f	2 025	1 290	*Habitat pavillonnaire Terrain divisible en 7 lots de terrain à bâtir maximum*
7a	2 109	844	*Habitat pavillonnaire Terrain divisible en 4 lots de terrain à bâtir maximum*
7b	2 148	950	*Habitat pavillonnaire Terrain divisible en 5 lots de terrain à bâtir maximum*
Total	**52 842 m²**	**25 690 m²**	

Les superficies des ilots données sont approximatives, elles seront ajustées avec le bornage des lots. Sachant que le nombre maximum de lots autorisés n'inclut pas les éventuelles divisions pour équipements collectif, lots non constructibles, ou pour un éventuel rattachement à la propriété riveraine.
Au cas où une personne physique ou morale se rendrait acquéreur de deux lots contigus, ceux-ci pourront être considérés comme une parcelle unique vis-à-vis de l'application du présent règlement.

CAHIER DES CHARGES

« Les Longs Champs »

à

SAULON-LA-CHAPELLE

CHAPITRE I - GENERALITES

Le projet d'urbanisme "Les Longs Champs" à Saulon-la-Chapelle est réalisé par l'association foncière urbaine libre (AFUL) du même nom, qui est responsable de l'aménagement conformément à l'arrêté préfectoral de création et du permis d'aménager. 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'AFU, 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 deux ou trois phases :

- une première phase de viabilité, permettant l'obtention des autorisations de vente, 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 ;

- une deuxième phase éventuelle de voirie : réalisation d'une chaussée provisoire (béton bitumineux)

- une troisième phase de finition de la voirie (finition des trottoirs et de la chaussée) qui ne se réalisera qu'après décision prise par l'aménageur en concertation avec la municipalité, déterminée en fonction de l'avancement des constructions.

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

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 BAFU**, 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 610 € 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 intermédiaire : 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 supplémentaire de recherche et de courrier de 25%.

b) Clôtures (tant pour les lots d'habitat individuel qu'intermédiaire) :

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

Les éventuels 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 :

- L'espace paysager à l'Est du lotissement situé derrière les lots 313, 409 à 413 inclus,
- L'espace paysager au cœur du lotissement entre les lots 302, 620 et les lots 621 à 627 inclus.

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 (cf. annexe rétention des eaux pluviales) dans la mesure où ils sont prévus dans le programme des travaux et la pose de gaines pour l'électricité et la télécommunication 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 Saulon-la-Chapelle (eau, assainissement), des services d'électricité et de télécommunication, 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.

Avant le remblaiement des installations de raccordements individuels aux eaux usées, eau potable et eaux pluviales, l'acquéreur a l'obligation de faire contrôler ses branchements par les services de la Commune de Saulon-la-Chapelle (pour les eaux pluviales) et de la Communauté de Communes (pour les eaux usées et l'eau potable). Si cette vérification n'est pas effectuée, la conformité de la construction ne sera pas accordée.

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...

Dans la mesure où les collectivités ou les services concessionnaires demandent au lotisseur des attestations de conformité de raccordement des acquéreurs-constructeurs pour la rétrocession ou la gestion des réseaux, les acquéreurs-constructeurs devront les envoyer à 1ère demande du lotisseur, dans le mois qui suit, sous peine d'une pénalité fixée à 25 € HT par jour de retard.

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, il ne sera autorisé qu'un seul 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 et salissures 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 plus globalement de l'ensemble de ses ayants droit ou ayants cause lorsque les dégradations ou l'obligation de nettoyage de peuvent pas être individualisées.
Ainsi, s'il s'avère nécessaire de pratiquer un nettoyage collectif de voirie du fait des travaux de construction des pavillons, le coût de cette prestation sera pris sur cette somme au prorata de chaque versement de garantie d'acquéreur de lot.
Cette somme, ou son reliquat éventuel, ne sera restituée qu'après la délivrance des certificats de conformité des travaux de viabilité 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. Tout les frais engendrés par de tels comportements (nettoyage, réparation, enlèvements...) seront facturés au propriétaire du lot avec une majoration de 10 % pour le BAFU, maître d'œuvre et assistant technique du lotissement. A charge pour le propriétaire de se retourner contre ses intervenants sur sa construction (constructeur, entreprises, artisans...). Ces frais seront pris prioritairement sur la somme versée en garantie suivant l'article V. a) précédent et le complément éventuel sera du par le propriétaire du lot, dans le mois suivant la réception de la facture, sous peine de l'application d'une pénalité de 1% par semaine de retard.

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, revêtements 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) Informations 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.

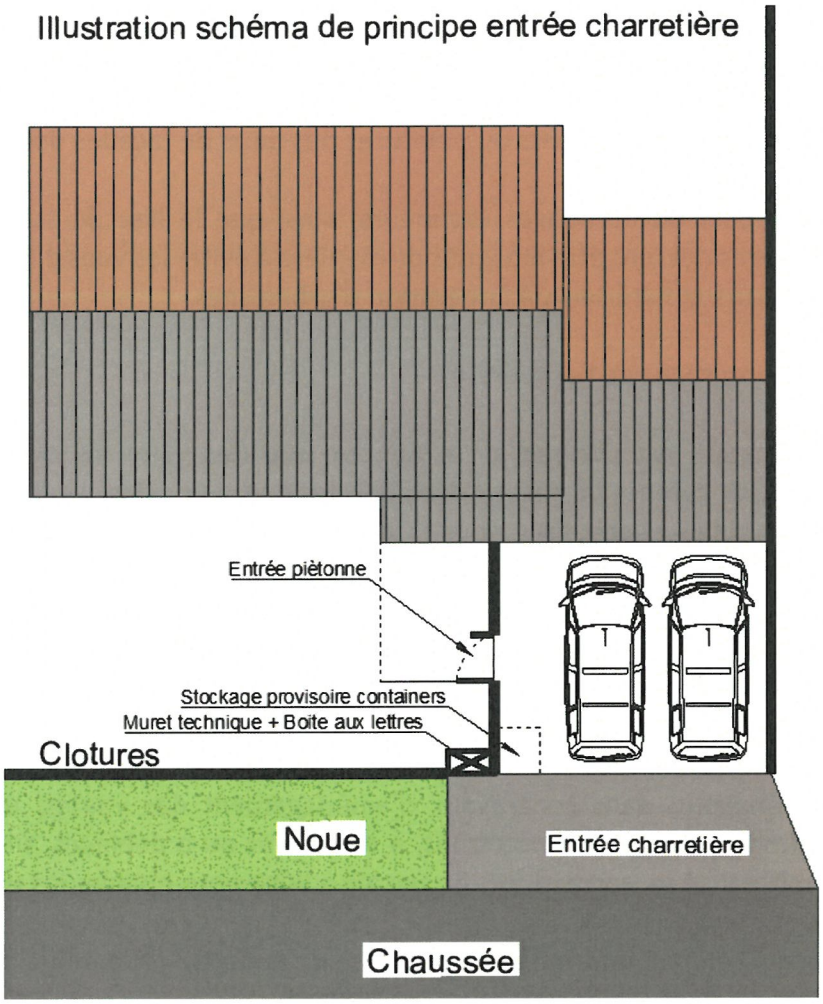
L'acquéreur est informé de la présence de la nappe phréatique à faible profondeur. Il doit en tenir compte dans sa conception et ses travaux.

Poste de transformation : Leur emplacement est fixé avec les services du réseau d'électricité en fonction de considérations techniques, juste avant le début des travaux. Le propriétaire ou l'acquéreur n'a donc pas la possibilité de contester leur localisation.

e) Obligation d'accoler portail et portillon en cas d'entrée charretière côté noue

Pour les lots dont la façade donne sur la noue, l'accès piéton devra se faire depuis l'accès charretier selon le principe ci-après :

Illustration schéma de principe entrée charretière



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, sous peine de pénalités fixées à 100 € HT par jour de retard.

Les propriétaires ou les acquéreurs de lots de terrain à bâtir sont informés que pour les besoins des réseaux d'électricité, de gaz et de télécom, des coffrets ou ouvrage de réseaux peuvent être implantés sur le domaine privé en limite du domaine public sans qu'ils puissent s'y opposer, et ce, sans indemnité.
Les propriétaires ou les acquéreurs de lots de terrain à bâtir donnent pouvoir à l'aménageur pour signer tous documents nécessaires à la mise en place de ces réseaux.

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 BAFU**, 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 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 sur demande préalable du notaire au moins 15 jours avant 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 Constant 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.

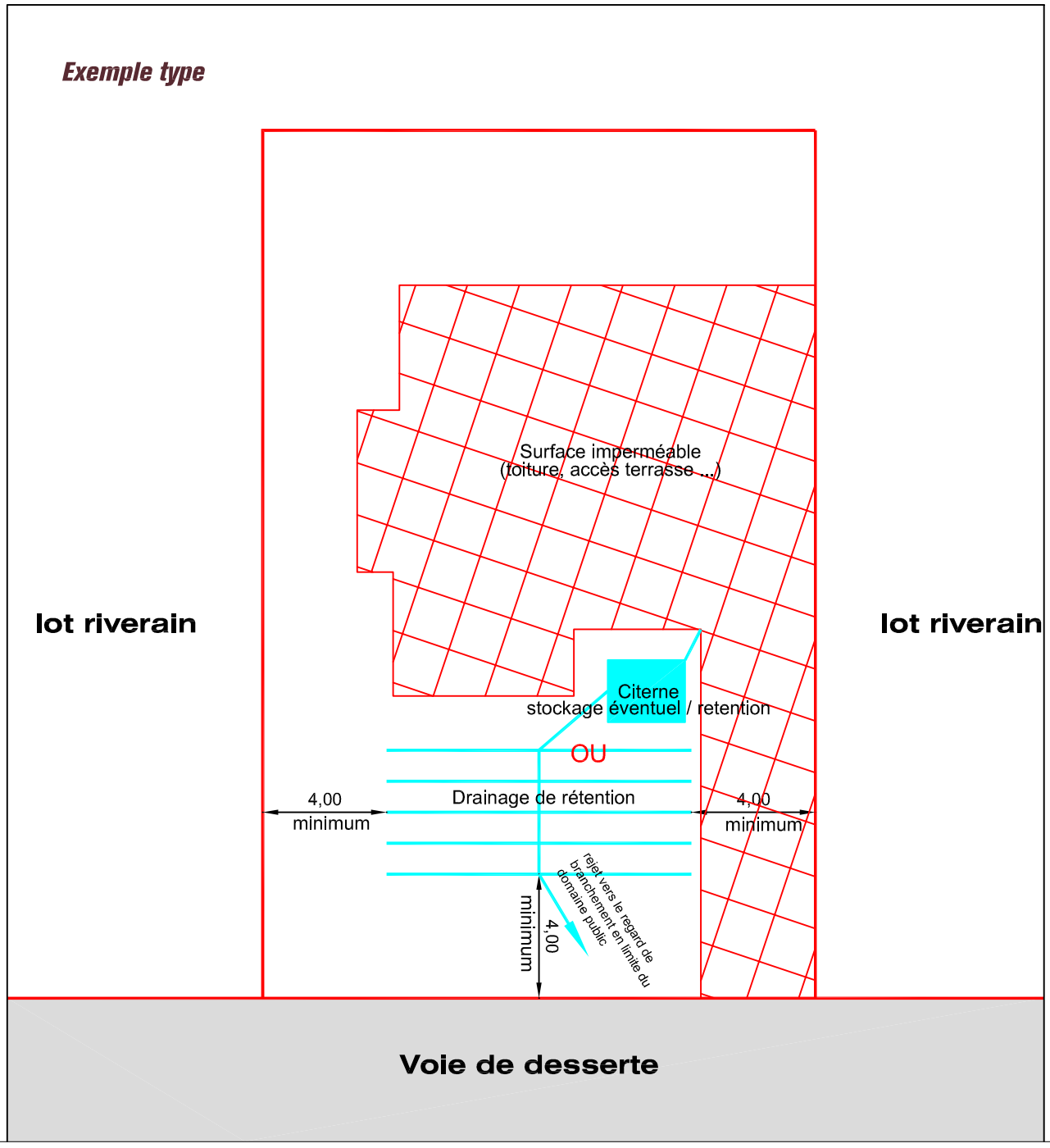
Commune de
SAULON LA CHAPELLE

A.F.U.L.
"Les Longs Champs"

FICHE CONSEIL
ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES
LOT PAVILLONNAIRE

Attention !
Un contrôle des installations des eaux usées et des eaux pluviales et du dispositif de rétention est obligatoire
voir verso

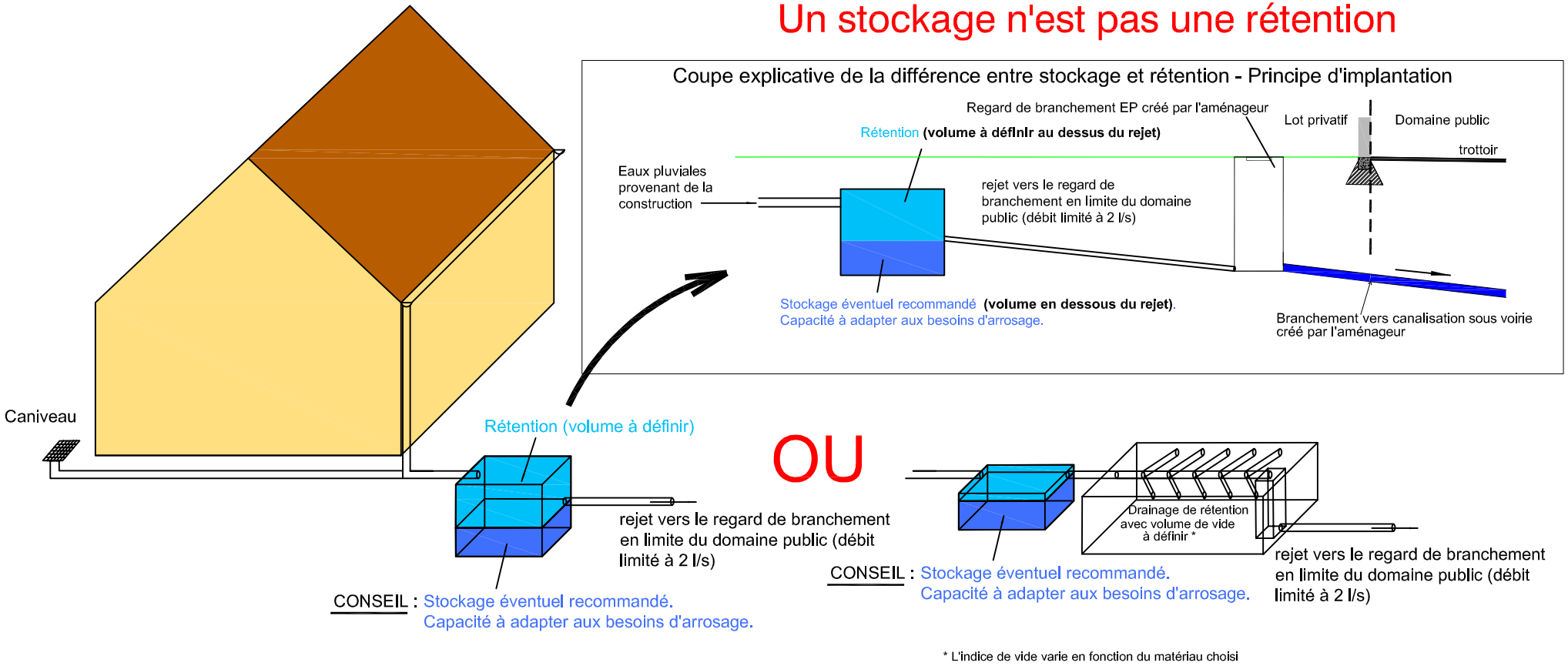
Exemple type



Echelle: 1/200	**PLAN MASSE**
Avril 2021	
Références BAFU: *FICHE EP PAVILLONS-B*	

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 : bafu@bafu.fr

Un stockage n'est pas une rétention



* 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.

Hauteur de retention en m	2 à 1,21	1,2 à 0,41	< 0,4
Diamètre de l'orifice de sortie pour régulation à 2 l/s en mm	25	30	35

Surface imperméable m²	0 à 100	101 à 140	141 à 180	181 à 200	201 à 230	231 à 260	261 à 290	291 à 310	311 à 340	341 à 370	371 à 400
Volume rétention m³	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Un contrôle des installations des eaux usées et des eaux pluviales et du dispositif de rétention des eaux pluviales doit être effectué avant remblaiement des installations. Contacter Véolia pour l'eau usée et la commune pour les eaux pluviales. Ce contrôle est obligatoire, à défaut pas de raccordement possible aux réseaux.