CAHIER
DES CHARGES

Lotissement " Terres d'Abeilles"
à
SOMBERNON

CHAPITRE I–DISPOSITIONS GENERALES *3*
ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES **3**
ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES **3**
CHAPITRE II-CONDITIONS GENERALES DE VENTE *4*
ARTICLE 3 : VENTE DE LOTS **4**
ARTICLE 4 : EXTRAIT DE LOTS **4**
ARTICLE 5 : BORNAGE **5**
ARTICLE 6 : FRAIS ET HONORAIRES **5**
ARTICLE 7: SOLIDARITE **5**
ARTICLE 8 : ELECTION DE DOMICILE **5**
CHAPITRE III-SERVITUDES *5*
ARTICLE 9 : SERVITUDES **5**
Générales : 5
Spéciales : 6
CHAPITRE IV-DEMARCHES EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT *6*
ARTICLE 10 : DEMARCHES EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT **6**
CHAPITRE V-VIABILITE *7*
ARTICLE 11 - LES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT **7**
ARTICLE 12 : GESTION DES EAUX PLUVIALES **7**
ARTICLE 13 : BANDE DE FACADE SUR RUE DE 4m DE PROFONDEUR **10**
ARTICLE 14 : RACCORDEMENTS ET BRANCHEMENTS **10**
CHAPITRE VI-UTILISATION ET ENTRETIEN *11*
ARTICLE 15–RESPECT DES VOIRIES ET RESEAUX **11**
CHAPITRE VII–LES CONSTRUCTIONS *12*
ARTICLE 16 : OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE **12**
ARTICLE 17 : VISA CONSEIL SUR LES CONSTRUCTIONS **12**
ARTICLE 18 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS **12**
ARTICLE 19- REALISATION DES CONSTRUCTIONS **13**
ARTICLE 20–ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS ET PARCELLES **14**
CHAPITRE VIII-GESTION ET ADMINISTRATION *14*
ARTICLE 21–REMISE DES EQUIPEMENTS COMMUNS **14**
ARTICLE 22–ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES **14**
ARTICLE 23–LITIGES ENTRE ACQUEREURS **14**
ARTICLE 24 : PUBLICITE FONCIERE **14**

CHAPITRE I –DISPOSITIONS GENERALES

Le lotissement**« Terres d'Abeilles »** à Sombernon est réalisée par **l'AFUL Terres d'Abeilles** qui est responsable de l'aménagement conformément à l'arrêté de lotissement et dénommé 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 ou des droits à bâtir
- ainsi qu'à leurs locataires ou occupants, à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges a pour objet :

- 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 l'arrêté de lotissement, et à celles convenues lors de la vente et indiquées dans l'acte.
- 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 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

Les règles ci-dessus visées s'imposeront pendant une durée de 12 ans à compter de la date de publication de l'arrêté de lotissement avec l'acte 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 un droit quelconque de nature immobilière, sur tout ou partie du lotissement,même à titre d'héritier, de donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société.
Tout acte translatif de la propriété d'un des lots ou tout acte conférant un droit quelconque sur l'un des lots du présent lotissement devra mentionner l'existence de ce cahier des charges qui sera annexé in extenso audit acte et comporter pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles.

Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement et par l'aménageur.
Tout propriétaire peut en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'aménageur.

CHAPITRE II - CONDITIONS GENERALES DE VENTE

ARTICLE 3 : VENTE DE LOTS

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Tout acquéreurdéclare bien connaitre le ou les lots à lui vendus, pour les avoir examinés sur place. Il prendra le ou les lots à lui vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif. Notamment, la vente est réalisée 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.

L'acquéreur ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés de surface des lots autres que le sien ou des modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.

Tout acte de vente, location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, du règlement de lotissement,et éventuellement des statuts de l'association syndicale, seront nuls et de nul effet.

ARTICLE 4 : EXTRAIT DE LOTS

Le notaire, rédacteur d'un acte de vente d'un lot sur le lotissement, doit **impérativement** contacter le notaire de l'aménageur, **Maître LAUREAUJacques23 rue Jacques Cellérier 21000 DIJON**, 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.

A défaut, le notaire de la vente sera tenu pour responsable du paiement de l'extrait de lot.
Ces extraits de lot sont aux frais de l'acquéreur constructeur au prix de 260 € HT pour un lot pavillonnaire et 390 € HT pour un lot collectif, 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 du permis d'aménager. Au-delà il sera actualisé selon la formule suivante :
Mn= M x In / Io
Avec Io : Index ingénierie au mois de l'arrêté du permis d'aménager
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 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.

ARTICLE 5 : BORNAGE

Les surfaces des lots inscrites dans le dossier de lotissement ou les documents de commercialisation ne sont qu'indicatives. Les surfaces définitives ne sont connues qu'après 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 du propriétaire ou de l'acquéreur.

ARTICLE 6 : 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 7: 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 du vendeur seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

ARTICLE 8 : ELECTION DE DOMICILE

L'aménageur fait élection de domicile auprès de **Maître LAUREAUJacques23 rue Jacques Cellérier 21000 DIJON**, dont l'étude notariale est chargée de la publication du lotissement.
A défaut par les acquéreurs de faire élection de domicile lors de la signature des actes, ce domicile aura lieu de plein droit en l'étude du notaire ci-dessus désigné.

CHAPITRE III–SERVITUDES

ARTICLE 9 : SERVITUDES

Générales :

Les acquéreurs souffriront sans indemnités les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant porter sur les biens dont ils ont collectivement jouissance.
Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourraient bénéficier le ou les lots dont ils sont devenus propriétaires.

Chaque acquéreur devra souffrir, gratuitement et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité pour quelque cause que ce soit, les servitudes de passage de canalisations et réseaux divers sur son fonds, tant pour les réseaux principaux que pour les branchements particuliers,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. Il devra également souffrir, sans indemnité pour troubles de jouissance ou dégâts causés aux plantations, allées, etc. les menues ou grosses réparations qu'il serait nécessaire d'effectuer à ces réseaux. A ce sujet, il devra à tout moment, de jour et de nuit, laisser libre accès aux ingénieurs ou ouvriers requis pour ces travaux sur les zones de servitude.

Le lotisseur se réserve le droit de passage et de raccordement par tous les moyens sur les voies et réseaux du lotissement.

L'implantation des clôtures et portails d'entrée devra tenir compte des ouvrages existants ou prévus (bordures, coffrets, regards …).

Spéciales :

- **Surplomb de ligne électrique ERDF** : Certains lots sont surplombés par ligne électrique aérienne. Ces lots **ainsi que ceux situés à proximité de ces lignes** sont grevés d'une servitude de surplomb de ligne électrique aérienne. Les projets de construction sur ces lots devront se conformer aux prescriptions ERDF relatives à ces lignes.
- **Tréfonds pour réseaux** : Le lot 31 dans sa limite Nord-Est sur une emprise de 4 mètres de profondeur, est grevé d'une servitude de tréfonds pour le passage des réseaux d'assainissement.
  En cas de réalisation décalée temporellement de la tranche 5, les lots 69 dans sa limite Est sur une profondeur de 4 mètres et 73 dans sa limite Sud-Est sur la même profondeur, seront grevés d'une servitude de tréfonds pour le passage des réseaux d'assainissementet d'implantation d'ouvrages.

CHAPITRE IV–DEMARCHES EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

ARTICLE 10 : DEMARCHES EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Ce lotissement s'inscrit dans une démarche de développement durable et de respect de l'environnement. Sa conception générale, sa composition et les règles qui y sont applicables sont établies dans l'intérêt général et individuel pour minimiser l'impact des constructions sur l'environnement.

Dans le but de maintenir la biodiversité locale, la végétalisation des parcelles sera effectuée avec des essences et espèces régionales. La plantation d'espèces exotiques ou exogènes au climat est interdite. Les arbres ou plantations devront être choisies de façon à assurer aux parcelles attenantes un droit au soleil.
Pour ne pas nuire à la biodiversité, l'usage de pesticides de synthèse (fongicides, herbicides, insecticides, …) est interdit sur les parcelles et dans les habitations. L'usage de pesticides naturels est autorisé, mais devra être raisonné.

Recommandations :
Concevoir les habitations pour limiter la consommation d'énergie à 50kwh/m²/an.

Implanter la maison sur la parcelle en fonction de l'orientation et de la course du soleil, des vents dominants.
Favoriser les vitrages de la maison entre le sud-est et le sud-ouest pour obtenir un pourcentage d'environ 70%.
Produire l'eau chaude sanitaire par un chauffe-eau solaire intégré dans la toiture ou tout autre système équivalent.
Pour les matériaux d'élévation, plutôt que d'utiliser un matériau structurel doublé par l'intérieur comme le parpaing de ciment ou la brique de terre cuite de 20 cm, préférer une technique en isolation répartie telle que : monomur de terre cuite, béton cellulaire, ossature bois et isolation par l'extérieur.
La toiture terrasse végétalisée est préconisée pour favoriser l'inertie thermique de la construction.
Récupérer et stocker les eaux de pluie. Le dispositif de stockage peut être intégré au volume bâti ou enterré et permettre l'arrosage parcimonieux du jardin.
Prévoir au stade de la construction un dispositif de compactage individuel et de tri des déchets. Les déchets verts pourront être compostés et valorisés comme fertilisant naturel.

CHAPITRE V–VIABILITE

ARTICLE 11 - LES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

Les travaux seront réalisés conformément au programme et plans des travaux du dossier de lotissement, dans les conditions prévues à l'arrêté de lotissement, et ses modificatifs éventuels,sachant que l'aménageur peut procéder à toute modification d'ordre technique.

L'aménageur prévoit de réaliser les travaux en deux phases :
- la première phase comprendra l'installation des réseaux et branchements nécessaires à l'habitabilité des lots pavillonnaires, la voirie sera réalisée de façon provisoire pour éviter toute détérioration lors des travaux de construction de l'ensemble du secteur ;
- la deuxième phase (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 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.

ARTICLE 12 : GESTION DES EAUX PLUVIALES

Assainissement des eaux pluviales des lots pavillonnaires (lots 1, 2, 4 à 24, 28 à 31, 49, 51 à 58, 65 à 76, 83, 84, 94 à 99).

L'aménageur s'est engagé dans la gestion de ses eaux pluviales au travers de son dossier de déclaration Loi sur l'Eau.
Il 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 indiqués ci-dessus, la surface du lot permet une infiltration sur place.

Il en ressort une OBLIGATION de recueil et infiltration des eaux pluviales sur les leur terrain pour les acquéreurs constructeurs de ces lots qui se traduit comme suit :

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.

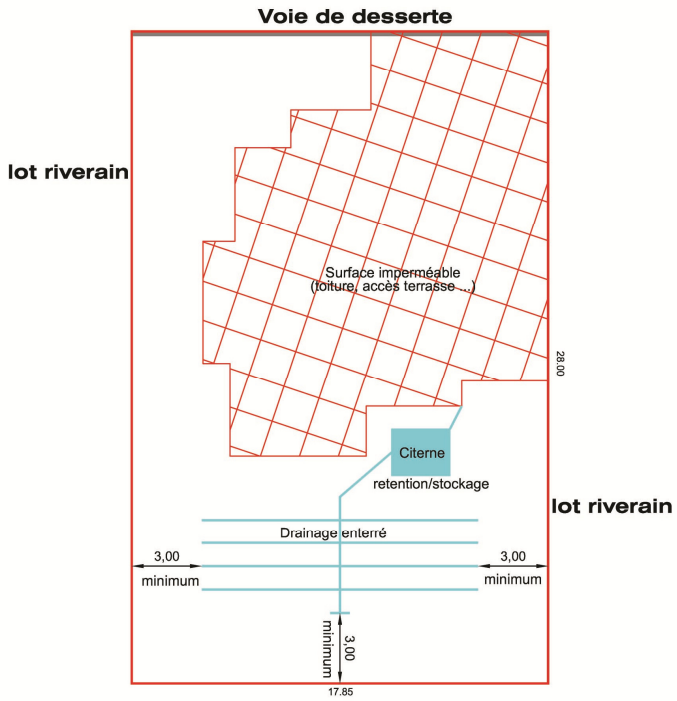
C'est dans cet esprit que :

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 ci-après).

FICHE CONSEIL
ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES
LOT PAVILLONNAIRE

Commune de SOMBERNON — **AFUL "Les Abeilles"**

Exemple type pour un terrain de 500 m²



Croquis

Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme
10 Rond Point de la Nation - 21000 DIJON - Tel: 03.80.73.40.80 - FAX: 03.80.73.37.72
e-mail: bafu@orange.fr

Extrait du dossier de déclaration Loi sur l'Eau pour un lot de 500 m² :
Réalisé par GEOTEC – juin 2012

→ Tranchées d'infiltration

Tranchée d'infiltration – 1 lot perméabilité moyenne	
Perméabilité utilisée (m/s)	1.10^{-6}
Longueur (m)	13
Largeur (m)	2
Hauteur utile (m)	1.2
% de surface participant à l'infiltration	100%
Surface d'infiltration (m²)	31.20
Débit d'infiltration (l/s)	0.03
Porosité du matériau de remplissage	0.3 (graves)
Temps de vidange	De l'ordre de 2 jours et demi

Tranchée d'infiltration - 1 lot perméabilité faible	
Perméabilité utilisée (m/s)	7.10^{-7}
Longueur (m)	14
Largeur (m)	2
Hauteur utile (m)	1.2
% de surface participant à l'infiltration	100%
Surface d'infiltration (m²)	33.6
Débit d'infiltration (l/s)	0.02
Porosité du matériau de remplissage	0.3 (graves)
Temps de vidange	De l'ordre de 3 jours et demi

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 deçà du tuyau d'évacuation pour infiltration, afin d'utiliser l'eau gratuite qui tombe du ciel, pour arroser par exemple..

Il est interdit aux propriétaires de lots 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 13 : BANDE DE FACADE SUR RUE DE 4m DE PROFONDEUR

L'aménageur, dans les travaux d'aménagement des voiries, peut être amené, en considération des différences altimétriques, à déblayer ou à remblayer (en matériaux du site ou terre végétale), sur une profondeur en façade de la voirie de 4 m, certains lots de terrain à bâtir.

ARTICLE 14 : RACCORDEMENTS ET BRANCHEMENTS

L'aménageur prend à sa charge la réalisation des raccordements individuels nécessaires d'eau potable (hors compteur), d'assainissement eaux usées en limite de propriété dans la mesure où ils sont prévus dans le programme des travaux du lotissement, la pose de socles pour coffrets ERDF et de gaines Téléphone 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 et à ses frais.

Les acquéreurs devront se rapprocher des services et concessionnaires de la Commune de SOMBERNON (eau, assainissement), des services ERDF et de téléphonie choisi par l'aménageur, 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 par l'aménageur, 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 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...
Le propriétaire de lot est responsable de toute détérioration des regards de branchement.

Particularité des lots d'habitat collectif ou intermédiaire :
Seuls les branchements pour téléphone, eaux usées, eaux pluviales et eau potable sont réalisés. Pour le réseau d'électricité,les branchements dépendent du besoin des acquéreurs et de la localisation souhaitée. Il appartient donc à chaque acquéreur de se rapprocher des services d'ERDFpour la réalisation, à ses frais, des branchements.

Pour l'alimentation électrique de ces lots d'habitat collectif ou intermédiaire, l'aménageur garantit l'alimentation au droit de l'îlot en basse tensiondans la limite des valeurs indiquées dans le tableau ci-après :

N° de Lot	Destination	puissance electrique en KVA
27	Terrain à bâtir divisible maximum 4 lots	396
29	Terrain à bâtir divisible maximum 8 lots	225
43	Terrain à bâtir divisible maximum 3 lots	90
82	Terrain à bâtir divisible maximum 4 lots	135
91	Terrain à bâtir divisible maximum 7 lots	216

En cas de besoins supplémentaires, l'acquéreur devra participer financièrementau renforcement du réseau en **versant entre les mains du notaire de l'opération, Maître LAUREAU Jacques au moment de la signature du contrat d'acquisition et en sus du prix, frais et honoraires prévus, une somme forfaitaire 2.400 euros par tranche de 20 KVA supplémentaires (entière ou non).** Cette somme sera pondérée suivant l'index TP01 par affectation d'un coefficient C.
C= In / Io
AvecIn : Index TP01 au mois de la signature du contrat d'acquisition.
Et Io : Index TP01 au mois de date de publication de l'acte de remembrement

Dans le cas d'un besoin de renforcement émergeant après restitution des cautions solidaires, tout renforcement sera à la charge du demandeur.

CHAPITRE VI–UTILISATION ET ENTRETIEN

ARTICLE 15–RESPECT DES VOIRIES ET RESEAUX

Chaque propriétaire constructeur est personnellement responsable à l'égard de l'aménageur, des dégradations faites aux voiries, réseaux, candélabres… 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, Maître LAUREAU 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 conformément au tableau ci-dessous pour les autres lots constructibles

N° de Lot	Destination	CAUTION
27	Terrain à bâtir divisible maximum 4 lots	3 500
29	Terrain à bâtir divisible maximum 8 lots	3 500
43	Terrain à bâtir divisible maximum 3 lots	1 500
82	Terrain à bâtir divisible maximum 4 lots	2 000
91	Terrain à bâtir divisible maximum 7 lots	3 500

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 dans le domaine communal.

CHAPITRE VII –LES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 16 : 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.
L'attention des acquéreurs constructeurs est attirée sur l'obligation légale de contracter une assurance maitrise d'ouvrage pour construire, sauf lorsqu'il a recours à un contrat de livraison d'une maison clef en main.

ARTICLE 17 : VISA CONSEIL SUR LES CONSTRUCTIONS

Toutes **les demandes de permis de construire**, ou demandes de modificatifs de permis de construire, doivent être **visées par le B.A.F.U**. Ainsi, les projets de construction doivent lui être présentés pour avis 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, mais conseillera les propriétaires-constructeurs pour l'implantation volumétrique de leur construction.

ARTICLE 18 : 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 10 rond-point de la nation à DIJON, coordinateur de l'opération, et sera effectuée au frais du propriétaire constructeur.
Le coût est de **550 € HT**pour un pavillon avec 4 angles et 50€ HT par point supplémentaire.

Ces montants (M) sont neutralisés pendant une durée de deux ans à compter de la date d'obtention de l'arrêté du permis d'aménager. Au-delà ils seront actualisés selon la formule suivante :
Mn= M x In / Io
Avec Io : Index ingénierie au mois de l'arrêté du permis d'aménager
In : dernier index ingénierie connu à la date de facturation.

Pour une construction d'habitat collectif : un devis prenant en compte les caractéristiques techniques du projet sera établi.

Dans le cas où le propriétaire constructeur ne respecte pas cette obligation, tout relevé de construction pour mise à jour des plans, et toutes les conséquences d'erreur de cette implantation seront à la charge de ce dernier.
L'attention du propriétaire ou acquéreur du terrain à bâtir est attiré sur le fait que la vérification de l'implantation,automatique pour la mise à jour des plans, sera due au BAFU et facturée le même prix qu'une implantation.

ARTICLE 19- REALISATION DES CONSTRUCTIONS

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.
Les propriétaires devront veiller à ce qu'aucuns travaux de construction ne puissent porter atteinte à la tranquillité des voisins par une nuisance sonore dans des horaires de repos, notamment avant 8h et après 20h, et le dimanche matin.
Il est tenu, directement à l'égard de l'aménageur et 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 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 de l'opération, et de renvoyer toute eau de lavage dans les réseaux.
Le propriétaire doit veiller à ce que ses entreprises prennent les précautions nécessaireschaque joursur leur chantier afin qu'aucun matériau, support ni contenant ne puissent s'envoler.
L'aménageur, s'il est contraint de procéder à un nettoyage de chantier,facturera celui-ci à l'acquéreur constructeur responsable, s'il est déterminé, dans le cas inverse, le montant du nettoyage sera déduit proportionnellement sur chaque caution de retenue.

Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par les entrepreneurs, domestiques ou ouvriers travaillant pour son compte, il devra faire remettre en état les parties détériorées, immédiatement, à ses frais, par les entreprises choisies par l'aménageur sur le lotissement. Au cas où le retard apporté à exécuter des travaux serait dû au refus des acquéreurs, ces derniers seraient rendus responsables de tout accident qui pourrait survenir de ce fait.

Dans les deux mois de l'achèvement des travaux, le propriétaire devra avoir fait disparaitre de sa parcelle tous les entassements et dépôts de matériaux de constructions divers.

ARTICLE 20–ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS ET PARCELLES

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 devront être masqués de manière à éviter les vues directes à partir des voies ou chemins intérieurs et extérieurs au lotissement.

CHAPITRE VIII–GESTION ET ADMINISTRATION

ARTICLE 21–REMISE DES EQUIPEMENTS COMMUNS

L'objectif est de remettre après réalisation conforme l'ensemble des équipements communs à la commune et aux services concessionnaires.
En l'absence de remise, il sera constitué une association syndicale entre tous les propriétaires des lots constructibles du lotissement, dont chaque acquéreur fera partie de droit, par le fait même de son acquisition, le lotisseur étant membre de l'Association Syndicale pour les lots constructibles non vendus.

ARTICLE 22–ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

La signature des actes de vente entraine adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire est remis à chaque acquéreur de lot.

ARTICLE 23–LITIGES ENTRE ACQUEREURS

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.

ARTICLE 24 : PUBLICITE FONCIERE

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à assurer à terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente, en accord avec le paysage naturel ou bâti existant.
Elle comporte un secteur 1AUg à risques géologiques, dans lequel une ét**ude géotechnique des sols est nécessaire avant tout aménagement, et un secteur** 1AUab dans lequel les constructions et aménagements sont soumis à l'obligation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Dans cette zone, les frais de viabilité sont à la charge du maître d'ouvrage.

Rappels

- L'EDIFICATION DES CLOTURES
Autres que celles liées à des activités agricoles est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.

- LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS
Lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.

Article 1AU1
Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage hôtelier, sauf en secteur **1AUab**
- Les entrepôts,
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.

Article 1AU2
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions ne seront autorisées que si :
  - la capacité des dessertes en voirie et réseaux divers, existantes en périphérie de zone, est suffisante à l'urbanisation de l'ensemble de la zone,
  - Sauf en secteur **1AUab**, les opérations d'aménagement se réalisent par tranche de 5 000 m² au moins, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, ou sur la totalité de la zone ou de la dernière tranche si celle-ci est inférieure à 5 000 m².

- En secteur **1AUab**, tout projet de construction ou d'aménagement se réalise en une ou plusieurs opérations avec possibilité d'inclure ou non les terrains non bâtis rattachés à des propriétés bâties riveraines et en conformité avec les orientations d'aménagement créées pour ce secteur.

- Dans le secteur 1AUg, toute construction et tout aménagement doivent être conçus de façon qu'ils n'entraînent aucun risque, qui découlerait de la nature particulière du terrain, pour la sécurité des personnes ou des biens.
- Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatible avec le caractère de la zone,
- Les constructions à usage d'équipement collectif et les installations d'intérêt général compatibles avec le caractère de la zone,
- Les constructions à usage de bureaux et de services, compatibles avec le caractère de la zone,
- Les aires de stationnement liées à une occupation ou utilisation du sol admise,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils respectent l'architecture et le site environnant,
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes.

Article 1AU3
Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En secteur 1AUAb il est en outre imposé que :

- Toute opération de construction prenne le minimum d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique. Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies et emprises ouvertes à la circulation publique sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.
- La longueur maximale sur rue d'un accès charretier est de 4 mètres, sauf cas exceptionnel justifié par la destination et la programmation du projet (par exemple pour un équipement d'intérêt collectif ou une activité autre que l'habitat nécessitant le passage de véhicules lourds).
- Toute création d'accès charretier ou de portillon sur les espaces verts ou piétons hors voirie de circulation véhicules est interdit.
- Toute création d'accès des véhicules, piétons ou cycles sur la route départementale

n°9 est interdite hors agglomération. Cette interdiction ne concerne pas la voirie de desserte du secteur 1AUab prévue par l'Orientation d'Aménagement, tant dans sa fonction de desserte véhicules que piétonne et éventuellement cyclable.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La voie principale interne de desserte de chaque zone devra se raccorder aux voies existantes externes à la zone, et être conçue pour se prolonger dans les opérations suivantes, de façon à assurer un bouclage.

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de cinq logements sauf dans le hameau de Lavilotte qui n'est pas soumis à cette obligation.

3. Pour le secteur 1AUab

En outre, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles et doivent respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Article 1AU4
Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

- EAUX USEES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction. A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est interdite. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe un réseau séparatif.

- EAUX PLUVIALES PROPRES

Les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non recueilli et/ou non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

<u>Dispositions particulières applicables au secteur 1 AUab</u>

Les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront infiltrées sur le

terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.
Néanmoins, afin de permettre la réalisation du parti d'urbanisme de l'opération d'aménagement d'ensemble, le raccordement au réseau collecteur pourra être imposé pour certaines constructions.

Le dispositif d'infiltration à la parcelle sera préférentiellement constitué d'une ou plusieurs noues de rétention et /ou d'infiltration. Elles devront être réalisées dans les règles de l'art en fonction de la nature du sol, et ce, de façon à ne pas nuire aux riverains. Elles seront situées à une distance minimum de 3 mètres de la propriété riveraine, sauf pour les terrains présentant une superficie de moins de 450 m², où cette distance minimale est ramenée à 1m. Dans ce cas, toutes les dispositions constructives devront être prises pour s'assurer de l'absence de ruissellement ou d'infiltration directe dans les terrains voisins.

- EAUX PLUVIALES NON PROPRES
Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau avec une limitation de débit si nécessaire, dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant, avec une limitation de débit si nécessaire.

3. Electricité, téléphone, télédistribution
Les réseaux nouveaux doivent être enterrés.

Article 1AU5
Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière.

Article 1AU6
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de cinq mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou des chemins piétonniers.

2. Ces règles peuvent ne pas être exigées :
- pour toute opération respectant un plan de composition d'ensemble dont la qualité d'organisation justifierait des règles différentes,
- pour les dépendances à condition de ne pas gêner la sécurité ni la visibilité.

3. Toutefois en secteur 1AUab :
- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de deux mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou des chemins piétonniers.
- Toutefois, les constructions à usage de stationnement devront respecter un recul minimum d'au moins 5m au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement.
- Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les dépendances à condition de ne pas gêner la sécurité ni la visibilité.
- Locaux destinés aux services : La situation des locaux destinés au service (local « poubelles», local à vélo…) sera définie en accord avec le gestionnaire de la voirie dans l'optique de limiter

les accès à la voie publique. En cas de conteneurs d'ordures ménagères enterrés implantés en fond de trottoir, en raison des contraintes liées à leur accessibilité, leur localisation est soumise à l'avis des gestionnaires de la voirie et des réseaux afin de tenir compte de ces derniers et de l'utilisation des espaces publics actuels ou futurs (parkings et trottoirs…).
- Un recul obligatoire minimum de 4 m est exigé par rapport à l'alignement de la route départementale n°9 pour toute construction.

En secteur 1AUab, les règles du présent article s'appliquent aux divisions foncières créées par les opérations d'aménagement et permis de construire valant division (opposition à l'application de l'article R151-21 3ème al. anciennement R123-10-1 du code de l'urbanisme).

4. Dans l'ensemble de la zone, des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

5. Dans l'ensemble de la zone, les postes de transformation d'énergie, ainsi que les équipements techniques nécessaires aux services publics de faible emprise (moins de 5 m²), sont exemptés des règles d'implantation du présent article.

Article 1AU7
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée, dans la limite de l'article 10, sous réserve que la limite de propriété ne soit pas commune avec une limite de zone A ou N.

2. Les piscines devront s'implanter à trois mètres au moins des limites séparatives.

3. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (H/2, minimum trois mètres).

4. En secteur 1AUab, les règles du présent article s'appliquent aux divisions foncières créées par les opérations d'aménagement et permis de construire valant division (opposition à l'application de l'article R151-21 3ème al. anciennement R123-10-1 du code de l'urbanisme).

Article 1AU8
Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur un même terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 1AU9
Emprise au sol

Pas de prescription particulière.

Article 1AU10
Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la distance entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction. Le point le plus bas étant défini comme le sol existant, et le point le plus haut comme le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur des constructions, pour leur partie située à 3 mètres et plus des limites séparatives, ne devra pas excéder :
    - 12 mètres pour les constructions à usage d'habitation
    - 8 mètres pour les autres constructions.

2. La hauteur des constructions, pour leur partie implantée de 0 à 3 mètres des limites séparatives ne devra pas excéder :
    - 6 mètres pour les limites séparatives latérales aboutissant à une voie publique
    - 4.50 mètres pour les autres limites séparatives

En secteur **1AUab**, la hauteur peut se mesurer également, dans le cas où le terrain est en contrebas du niveau du fond de trottoir, à partir du niveau du fond de trottoir de la façon suivante :
Lorsque la hauteur des constructions n'est pas mesurée à partir du sol existant, elle se mesure en tout point de la construction à partir :

- du point le plus bas du fond de trottoir de la façade de desserte lorsque cette dernière est située dans une bande frontale de 12 m ou moins parallèle à l'alignement,
- du sol existant lorsque cette dernière est située dans une bande frontale de 12 m ou plus parallèle à l'alignement (confère croquis d'illustration à l'article 5 des dispositions générales du règlement).

Article 1AU11
Aspect extérieur des constructions

1. Les constructions de quelque nature que ce soit doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, et respecter notamment les caractéristiques suivantes :

- la construction devra s'adapter au terrain le plus naturellement possible. Dans le secteur 1AUg notamment, tout mouvement de terre devra rattraper le plus harmonieusement possible le niveau naturel du terrain.

- la construction devra s'intégrer en volume et en proportions aux constructions voisines,
- il en sera de même pour les pentes, couvertures, aspect et débord de toitures,

- dans la composition des façades, le jeu de pleins et des vides,

- les matériaux et couleurs : sont notamment interdits les matériaux pastiches et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts.

- De plus en secteur 1AUab :

  - En cas de toiture, la pente du toit devra être comprise entre 35° et 50°. Cette disposition ne s'applique pas :

    - Aux équipements collectifs, aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) des constructions principales, aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m, ainsi qu'aux marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas.
    - Aux locaux destinés aux services (local « poubelles », local à vélo…) situés hors du corps du bâtiment principal, qui devront toutefois 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…).
    - Aux toitures végétales qui, si elles n'entrent pas dans l'un des cas d'exemption listés ci-dessus, devront tout de même respecter une pente de toit minimale de 10 °.

  - En cas de toiture terrasse équipée de capteurs solaires, des créations architecturales devront garantir la bonne insertion visuelle de l'installation (arrières et éléments techniques notamment) pour éviter leur visibilité en face arrière principalement depuis les espaces publics.

2. Les clôtures :

Les clôtures seront constituées soit :
- de murs en pierre ou en maçonnerie recouverte d'un enduit de même teinte que celle du bâtiment principal,
- de clôtures grillagées de couleur sombre à condition que le matériau utilisé soit de bonne tenue dans le temps.

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas un mètre cinquante.

De plus, en secteur 1AUab :
- Le propriétaire qui creuse en limite de sa propriété, notamment pour aménager une descente de garage, a l'obligation de soutenir les terres de la propriété riveraine (riverain ou espace public), voire même les constructions ou aménagements existants en limite de propriété, par la réalisation sur son propre terrain d'un mur de soutènement, et ce dans les règles de l'art.

- La hauteur des murs de soutènement réalisés en limite séparative ou du domaine public *(ou futur public)* n'est pas limitée lorsqu'il s'agit de soutenir le sol existant. Toutefois, leur hauteur est limitée à 0,60 m par rapport au sol existant en limite *(ou lorsqu'il est connu par rapport au niveau de fond de trottoir en cas de limite avec le domaine public),* lorsqu'il s'agit de soutenir des exhaussements de sol non directement nécessaires à la réalisation d'une construction *(ceux visant un certain aplanissement du jardin par exemple).*

Article 1AU12
Stationnement

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.

2- Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée affectée à l'habitation, sachant qu'il ne sera pas imposé plus de deux places par logement. Toute tranche commencée compte pour une tranche complète.

3- Tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé. Toutefois, en cas d'extension de bâtiments existants, il ne sera pas exigé de places de stationnement pour les projets créant moins de 20 m² de surface de plancher supplémentaire affectée à l'habitat. Au-delà c'est la règle du paragraphe 2 qui s'applique.

4- De plus en secteur 1AUab, dans le cadre de stationnement en sous-sol :
- Le traitement des entrées, sorties et circulation des véhicules devra permettre une utilisation confortable (dimension, visibilité, rayon de braquage…), y compris pour des véhicules de grande dimension, afin d'en favoriser l'emprunt.

- Pour des motifs de sécurité, l'accès aux parkings en sous-sol devra comporter :
  - Une plateforme d'attente, de 4 mètres minimum, permettant le stationnement temporaire des véhicules avant l'insertion sur la voie publique. Cette plate-forme ne devra pas avoir une pente supérieure à 10%
  - Une rampe d'accès qui ne devra pas avoir une pente supérieure à 15%.

Article 1AU13
Espaces libres et plantations

1. Les haies formant limite seront composées d'espèces locales dont 50 % au moins à feuilles caduques.

2. Sauf en secteur 1AUab, il sera exigé la création d'espaces collectifs paysagers et attractifs autres que les voies de desserte, à raison d'un minimum de 8 % de la surface totale de la zone d'un seul tenant. Toute surface résiduelle est à éviter.

3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement.

4. En secteur 1AUab uniquement, la plantation d'une haie arbustive champêtre et d'arbres de haut-jet est imposée en limite du cheminement piétonnier pour sa partie bordant la limite Sud-Est du secteur 1AUab. Les arbres existant sur cette même partie sont à conserver, sauf si leur état phytosanitaire nécessite un abatage pour des raisons de sécurité des biens ou des personnes. Ils seront alors remplacés par des essences équivalentes et en nombre égal.

Article 1AU14
Coefficient d'occupation du sol

NEANT