



PROCÈS VERBAL
D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

RÉSIDENCE "CHAMFLEURY"
78960 VOISINS LE BRETONNEUX

Ce samedi 23 février 2013, sur convocation régulière du syndic, se sont réunis les copropriétaires de la Résidence "CHAMFLEURY" sise à VOISINS LE BRETONNEUX (78960)

Ceux-ci, à la Maison des Associations à VOISINS LE BRETONNEUX (78960) 37, avenue du Plan de l'Église, étaient appelés à délibérer :

**- SUR DES MOTIONS D'AMENDEMENT DU CAHIER DES CHARGES DE 2002 proposées par le Comité Syndical,
dont le document est joint au présent procès-verbal.**

La séance est ouverte à 14 heures.

La feuille de présence, émargée à l'entrée de la séance, certifiée conforme et véritable par les membres du bureau, fait ressortir que 248 copropriétaires sur 356 totalisant ensemble 248/356 sont présents ou représentés.

Sont absents et non représentés (108/356) : MM. ANTOINE JEAN, AZZI OU MLE BAERT, BACCHETTA THIERRY, BATTESTI JEAN YVES, BERGER NICOLAS, BERNARD GAEL, BESNARD J.Y., BOKOBZA DANIEL, BONNET ROLAND, BORDE MICHEL, BOULLET STEPHANE, BREHERET JEAN-MARC, CARRET RAYMOND, CAZAILLET PAUL, CHABOT HENRIETTE, CHAVANNE DENIS, CHEVALIER MICHELLE, CLERIN, COFFRE OLIVIER, CONGOST MICHEL, COURANT GERARD, DENYS DE BONNAVENTURE FRANCOIS, DEREN FREDERIC, DEVALETTE SILVERE, DEVILLE CAVELLIN, DION BERNARD, ECOMARD VINCENT, GAUTIER-LECA C/O MME GAUTIER, GION, GUIARD THIERRY, GUIHOT PASCAL, GUILLEMET JOEL, HAENTJENS ERIC, HAKAKIAN MAXIME, HARRANG JEAN PIERRE, HEBRAS, HEGER XAVIER, HOSCH, HUET ROBERT, JARRY LUC, KRIEF SERGE, LE GUYADER-DUFAILLY THIERRY, LE MEUR FRANCK, LEDUC JACQUES, LEFRANC ANDRE, LEGRIS HUGUES, LEPORT BENOIT, LOGEZ ERIC, MAITRE JACQUELINE, MALARY BERNARD, MAMESSIER BERNARD, MARCHAND REMY, MARCONNET ETIENNE, MARTINVILLE J-FRANCOIS, MARTINVILLE MAURICE, MAS ROLAND, MASSE DANIEL, MASSONI C/O M OU MME MANSON, MAUREL DOMINIQUE, MERCKHOFFER RENE, MESSINA HENRI - RES CHAMFLEURY, MEUNIER OU MME FAURE-PLANCHON, MEURGUES OU MME LOGEZ, MICHELON PATRICK, MITAUT, MOREL PHILIPPE, MORLOT MARIE, MOUTON BERNARD, NANTY JEAN MICHEL, NAUDEIX ALAIN, NGUYEN THE CYRIL, NIVAT JEAN-LUC, NORMANT, PACE MARIE-LAURENCE, PAILLARD LAURENT, PAYOT-CHALLEND DE LEVINS, PERROMAT ARNAUD, PIAU YVON, PITROU AMAURY, PUZO MARC, QUENOR, QUIROGA JEAN, RATTIER JACQUES, REGNIER - LUCAS, REVEL OU MLE LAMY, REYNOLD DE



SERESIN REGIS, RICHARD LAURENT, ROBIN-DENIS, ROUYER IRIS, RUFF BERNARD, SALETTE JEAN CLAUDE, SERRES - GIARDI, SIMON P, SOLER JEAN-MARC, STEINBUCH MARION, STEYAERT LEONARD, SZABO NICOLE, TESSIER PATRICK, TRIZAC OU MLE MATTERN, UNDERWOOD ALLAN, URVOY DE PORTZAMPARC ERIC, VAN HILLE CARINE, VAN WASSENHOVE S./MORANTIN B., VANNIER FR. / DUPUY CH., VILATTE JEAN-RENE, WADOUX, WANNER J C C/O MR VALLAT, WOLFF CH. - TEULON HELENE,

1ÈRE DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme membres du Bureau :

- Président : Monsieur AFONSO
- Assesseur : Monsieur BURGEL
- Assesseur : Madame DELION
- Secrétaire : Monsieur BILLON, représentant le cabinet LOISELET & DAIGREMONT.

S'abstient : 1/248,
Vote Contre : 1/248
Votent Pour : 246/248

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Il est ici rappelé l'article 2.6.5. b) "Majorité renforcée" des délibérations d'assemblée générale, selon lequel :

"Seront prises à la majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés les délibérations ayant pour objet :

- la modification des règles d'intérêt général de CHAMFLEURY telles qu'elles sont définies au Cahier des Charges annexé aux présentes.

..."

Pour la présente assemblée générale, les décisions seront donc adoptées à hauteur de 186 votes "POUR".

2ÈME DÉCISION

Toutes les résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont votées à bulletin secret.

Votent Contre : 5/248
Votent Pour : 243/248

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

3. PRÉAMBULE

Ne donne pas lieu à un vote.

**4ÈME DÉCISION**

Les arbres de haute tige isolés doivent être élagués de leur base jusqu'à une hauteur de 1,80m.

La hauteur maximale des arbustes et buissons discontinus sera maintenue sous 1,80m, leur entretien devra permettre de voir la façade.

S'abstient : 1/248,

Votent Contre : 12/247

Votent Pour : 235/247

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

5ÈME DÉCISION

Des haies de côté et portillons peuvent être implantés dans l'alignement de la façade avant, ou en retrait.

Ces haies et portillons auront une hauteur maximale de 1,20m.

S'abstient : 1/248

Votent Contre : 25/247

Votent Pour : 222/247

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

6ÈME DÉCISION

Le portillon sera à clairevoie de couleur blanche, verte ou de couleur bois.

Votent Contre : 21/248

Votent Pour : 227/248

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

7ÈME DÉCISION

L'aplomb des plantations continues en virages sera en retrait de 30cm par rapport au bord intérieur du trottoir, ou de la bordure s'il n'y a pas de trottoir.

La hauteur de cette végétation ne pourra dépasser 1,80m sous la réserve sécuritaire à proximité des angles de rues indiquée ci-après.

S'abstiennent : 2/248

Votent Contre : 18/246

Votent Pour : 228/246

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

**8ÈME DÉCISION**

La distance sur laquelle cette hauteur de 1m devra être respectée depuis l'angle, sera appréciée au cas par cas par la Commission Sécurité, dans l'intérêt de préserver la sécurité des piétons et notamment des enfants, leur visibilité au détour d'une haie étant réduite de par leur plus petite taille.

S'abstient : 1/248

Votent Contre : 7/247

Votent Pour : 240/247

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

9ÈME DÉCISION

Les haies végétales édifiées en partie arrière du bâti devront se limiter à 1,80m.

Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour augmenter cette hauteur jusqu'à 2m.

S'abstiennent : 6/248

Votent Contre : 15/242

Votent Pour : 227/242

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

10ÈME DÉCISION

La largeur de l'unique montée de garage pourra être portée à 5,5m maximum sur toute sa longueur, du trottoir à la maison. Le revêtement de l'extension devra être en gazon stabilisé ou dans le même minéral que la montée d'origine.

Concernant les Chèvrefeuille, cette largeur pourra être portée à la largeur du pignon.

S'abstient : 1/248

Votent Contre : 4/247

Votent Pour : 243/247

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

11ÈME DÉCISION

Une place de parking supplémentaire est autorisée en haut de la montée de garage et en épi, sans excéder une largeur maximale de 5,5m. Son revêtement sera identique à celle de la montée de garage. (Tolérance ancienne non inscrite au Cahier des Charges).

S'abstient : 1/248

Votent Contre : 9/247

Votent Pour : 238/247

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

**12ÈME DÉCISION**

Un accès piéton dissocié de la montée de garage est toléré entre la rue et la porte d'entrée.
Sa largeur n'excèdera pas 1m.

S'abstiennent : 3/248

Votent Contre : 28/245

Votent Pour : 217/245

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

13ÈME DÉCISION

Les volets roulants sont désormais tolérés en façade selon les conditions d'origine. Avoir des volets roulants n'exonère pas de maintenir en état la peinture des volets battants et de l'encadrement de fenêtre correspondant.

S'abstient : 1/248

Votent Contre : 39/247

Votent Pour : 208/247

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

14ÈME DÉCISION

Les volets sont à ouverture battante à la française. De couleur blanche, ils sont indifféremment en bois, en PVC ou en aluminium pourvu qu'ils soient constitués de lames dont l'espacement et l'inclinaison respectent l'esthétique originelle (1 lame apparente tous les 3cm).

Leur aspect, tant en position ouverte que fermée, est donc maintenu identique vu de la rue.
Leurs lames peuvent être disjointes (modèle d'origine, schéma 1) ou jointives (schéma 2) (schémas disponibles dans le document Motions d'amendement du Cahier des Charges de 2002).

S'abstiennent : 2/248

Votent Pour : 246/246

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

15ÈME DÉCISION

Les baies coulissantes sont autorisées à l'arrière des pavillons. Elles seront de couleur blanche. Les portes fenêtres et baies avec vitrage total (sans bandeau intérieur tel qu'à l'origine) sont autorisées. Elles seront de couleur blanche. Les fenêtres et portes fenêtres peuvent être transformées et agrandies dans la mesure où un espace crépi est maintenu entre les ouvertures. Cet espace doit permettre de rabattre les volets battants (qui ne doivent pas être supprimées). Elles seront de couleur blanche sans qu'ils se superposent.

S'abstiennent : 3/248

Votent Contre : 13/245

Votent Pour : 232/245

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

**16ÈME DÉCISION**

Les portes de cellier pourront être vitrées ou pleines avec un vitrage tel qu'à l'origine, avec ou sans bandeau inférieur, avec ou sans volet roulant ou battant(s). La couleur blanche d'origine est conservée.

S'abstiennent : 6/248

Votent Contre : 21/242

Votent Pour : 221/242

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

17ÈME DÉCISION

Sont tolérées les portes de garage pour automobiles à lames horizontales planes, sans portes piétonnes, hublots, motifs ou moulures, et de couleur blanc satiné. Elles peuvent être basculantes ou sectionnelles.

S'abstient : 1/248

Votent Contre : 11/247

Votent Pour : 236/247

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

18ÈME DÉCISION

La porte piétonne de garage en pignon des Bruyères peut être remplacée par une porte vitrée dans la limite du respect des règles de l'urbanisme fixant la distance minimale aux limites mitoyennes de propriété. Elle sera de couleur blanche.

S'abstiennent : 8/248

Votent Contre : 15/240

Votent Pour : 225/240

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

19ÈME DÉCISION

Cette porte pourra être équipée d'un volet roulant respectant les règles décrites au §2.3.2.

L'ensemble sera de couleur blanche, dans le style des autres ouvertures de la maison.

S'abstiennent : 4/248

Votent Contre : 10/244

Votent Pour : 234/244

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

20ÈME DÉCISION

Qu'il soit en fond de parcelle ou accolé à l'habitation, et dans la mesure du possible, l'abri doit être masqué pour les voisins et rendu invisible des voies (rues, passages piétonniers) par de la végétation persistante et entretenue.



Dans le cas où l'abri de jardin est positionné sur le côté de la maison, il doit être masqué par un écran végétal et ne pas dépasser une hauteur de 2m. La superficie de l'abri n'excédera pas 10 m² au sol. Aucune spécification de matériaux ou de dimensions n'est précisée, qu'ils soient attenants ou non au bâti, pour autant qu'ils respectent le PLU et qu'ils soient masqués des voisins et des voies par de la végétation persistante et entretenue. Le projet sera présenté au comité syndical avant réalisation.

S'abstiennent : 6/248

Votent Contre : 10/242

Votent Pour : 232/242

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

21ÈME DÉCISION

Conformément au 3ème alinéa du présent préambule, un délai de mise aux normes des non-conformités constatées pourra être accordé par le Comité Syndical, sous réserve de la signature par le copropriétaire d'un accord pour mettre son installation aux normes. Ce délai sera de 6 mois, pouvant être porté jusqu'à 1 an, selon l'ampleur des travaux à réaliser.

S'abstiennent : 2/248

Votent Contre : 20/246

Votent Pour : 226/246

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

22ÈME DÉCISION

Les pertes d'énergie par les toitures peuvent être évitées par l'apport d'isolant dans les combles entre les pannes ou sur les plafonds, par l'introduction d'isolant. Quand de telles solutions ne sont ou ne peuvent être retenues, l'isolation peut être envisagée sous les tuiles, dans le volume actuel du bâti ou grâce à un relèvement de toiture. Tout relèvement de la toiture par une surépaisseur de plus de 20cm est interdit. Une telle surépaisseur entraîne que la rive latérale ne devra en aucun cas excéder 50cm. De façon à ne pas assombrir les pièces aucune extension de la toiture ne doit intervenir, le niveau des chêneaux sera donc relevé en conséquence. Quand les toitures comportent des décrochements en façade (ex Bruyère) ou plusieurs plans (ex Aubépine, Chèvrefeuille, Églantine) un même relèvement devra être appliqué à tous les éléments.

S'abstiennent : 2/248

Votent Contre : 26/246

Votent Pour : 220/246

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

**23ÈME DÉCISION**

L'installation de la chaudière est intérieure au bâti. L'implantation éventuellement extérieure d'un silo de stockage est assujettie aux mêmes règles d'implantation que les abris de jardin.

S'abstiennent : 14/248

Votent Contre : 14/234

Votent Pour : 220/234

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

24ÈME DÉCISION

L'installation doit respecter le caractère résidentiel des habitations de Chamfleury : le matériel installé devra être labellisé, et respecter les directives normatives en vigueur relatives à la lutte contre les bruits de voisinage. L'implantation est interdite en façade avant. Il sera masqué pour les voisins et rendu invisible des voies (rues, passages piétonniers) par de la végétation persistante et entretenue.

S'abstiennent : 2/248

Votent Contre : 73/246

Votent Pour : 173/246

Cette décision n'ayant pas atteint la majorité qualifiée de 186 voix, n'est pas adoptée.

25ÈME DÉCISION

L'installation d'éoliennes, quel qu'en soit le type, est interdite dans la Résidence.

S'abstiennent : 4/248

Votent Contre : 9/244

Votent Pour : 235/244

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

26ÈME DÉCISION

Tout récupérateur d'eaux de pluie doit être placé sur l'arrière des pavillons, accolé à la façade arrière, ou adossé à un pignon. Quelle que soit son implantation, il doit être masqué pour les voisins et rendu invisible des voies (rues, passages piétonniers) par de la végétation persistante et entretenue.

Votent Contre : 9/248

Votent Pour : 239/248

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

**27ÈME DÉCISION**

Afin d'améliorer l'éclairage des entrées, l'aménagement d'un vitrage dans la porte est autorisé selon modèle agréé par l'ASL Chamfleury. La couleur des petits bois sera la plus neutre possible.

Modèle disponible dans le document "Motions d'amendement du Cahier des Charges de 2002".

S'abstient : 1/248

Votent Contre : 94/247

Votent Pour : 153/247

Cette décision n'ayant pas atteint la majorité qualifiée de 186 voix, n'est pas adoptée.

28ÈME DÉCISION

On appelle arbre d'alignement les espèces d'arbres couramment plantées de manière linéaire et régulière le long des routes et des rues pour les orner et les ombrager. Ces arbres sont situés dans les espaces verts frappés de servitude "non aedificandi". Ils sont entretenus et remplacés le cas échéant par l'Association Syndicale, en fonction des possibilités de la ligne budgétaire correspondante.

Votent Contre : 16/248

Votent Pour : 232/248

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

29ÈME DÉCISION

L'assemblée générale autorise la pose d'un vélux en façade pour toutes les maisons de la Résidence de Chamfleury.

Modèle de vélux homologué par le comité syndical.

S'abstient : 1/248

Votent Contre : 183/247

Votent Pour : 64/247

Cette décision n'ayant pas atteint la majorité qualifiée de 186 voix, n'est pas adoptée.

30ÈME DÉCISION

Dans le cas de "Bruyère" exclusivement, l'installation d'un fronton demi-lune, tel qu'indiqué ci-dessous, pourra être envisagé sous réserve qu'un projet offrant des qualités architecturales conforme au style de la Résidence et tenant compte des difficultés d'intégration à la charpente de la toiture soit soumis au Comité Syndical.

En cas d'acceptation de ce projet, le Comité Syndical procèdera à l'établissement du projet-type correspondant.

S'abstiennent : 7/248

Votent Contre : 205/241

Votent Pour : 36/241

Cette décision n'ayant pas atteint la majorité qualifiée de 186 voix, n'est pas adoptée.



31ÈME DÉCISION

Dans le cas de "Bruyère" exclusivement, l'installation d'un fronton chien assis classique, tel qu'indiqué ci-dessous, pourra être envisagé sous réserve qu'un projet offrant des qualités architecturales conforme au style de la Résidence et tenant compte des difficultés d'intégration à la charpente de la toiture soit soumis au Comité Syndical.

En cas d'acceptation de ce projet, le Comité Syndical procèdera à l'établissement du projet-type correspondant.

S'abstiennent : 12/248

Votent Contre : 201/236

Votent Pour : 35/236

Cette décision n'ayant pas atteint la majorité qualifiée de 186 voix, n'est pas adoptée.

32ÈME DÉCISION

Dans le cas de "Bruyère" exclusivement, l'installation d'un fronton triangle, tel qu'indiqué ci-dessous, pourra être envisagé sous réserve qu'un projet offrant des qualités architecturales conforme au style de la Résidence et tenant compte des difficultés d'intégration à la charpente de la toiture soit soumis au Comité Syndical.

En cas d'acceptation de ce projet, le Comité Syndical procèdera à l'établissement du projet-type correspondant.

S'abstiennent : 11/248

Votent Contre : 131/237

Votent Pour : 106/237

Cette décision n'ayant pas atteint la majorité qualifiée de 186 voix, n'est pas adoptée.

33ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de la suppression de la demande de l'avis des voisins en cas de demande de travaux.

Celle-ci est inutile car contextuelle et génératrice de conflits et de dégradation de relation de bon voisinage.

Le traitement de la demande de travaux doit être universel et être le même pour tous et non dépendre du bon vouloir des voisins ou de leur pouvoir de lobbying.

S'abstiennent : 7/248

Votent Contre : 161/241

Votent Pour : 80/241

Cette décision n'ayant pas atteint la majorité qualifiée de 186 voix, n'est pas adoptée.

34ÈME DÉCISION

L'assemblée générale décide de la modification du paragraphe 3.1.3.1.2. (modifications nécessitant un permis de construire, une déclaration de travaux et assimilés) alinéa "Règles concernant les volumes, formes et aménagements des toitures", page 27 du cahier des charges : Les seules ouvertures admises dans les toitures sont les châssis de toit avec remplissage en verre clair et encadrements apparents de teinte sombre ou assortie à celle de la tuile.

Ces ouvertures ne pourront être pratiquées que sur les éléments de couverture qui ne peuvent être vus depuis la voie publique en façade.

Leur nombre sera limité à six et la composition devra être formalisée par un dessin d'ensemble respectant la règle de l'alignement.

S'abstiennent : 7/248

Votent Contre : 94/241

Votent Pour : 147/241

Cette décision n'ayant pas atteint la majorité qualifiée de 186 voix, n'est pas adoptée.

Plus aucune question n'étant posée, l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18 heures.

Et de tout ce que dessus, il est dressé procès-verbal.

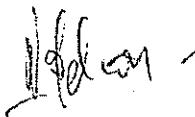
LE PRÉSIDENT
M. AFONSO



LES SCRUTATEURS
M. BURGEL MME DELION



LE SECRÉTAIRE
M. BILLON



Motions d'amendement du Cahier des Charges de 2002



A. Préambule

Depuis le début des années soixante-dix, l'existence et le respect d'un Cahier des Charges instituant des règles de droit privé s'ajoutant aux réglementations publiques ont contribué à maintenir à Chamfleury un environnement agréable, dans l'ensemble, en comparaison d'autres résidences de même type.

Dans cette perspective, les règles instituées par le Cahier des Charges révisé de 2002 sont maintenues et opposables à tous les résidents de Chamfleury. Mais dans un souci de réalisme, il est décidé, d'une part d'assouplir dans un certain nombre de cas leur application par l'établissement de tolérances, d'autre part de rappeler un très petit nombre de règles, dont le respect paraît intangible.

Dans ce dernier cas, si une contravention manifeste à ces règles est relevée, le comité syndical, qui en rendra compte à l'Assemblée Générale de la Résidence, demandera à la commission des travaux privatifs d'effectuer une enquête puis de formuler un avis. Sur cette base, si un non-respect des stipulations du Cahier des Charges est avéré, il privilégiera dans un premier temps la conciliation. En cas d'échec, une procédure judiciaire sera engagée.

B. Points relatifs à l'aspect esthétique et à l'aménagement des propriétés

B.1. Aménagement végétal

B.1.1. Visibilité des façades depuis la rue

ACTUELLEMENT

Les façades doivent rester visibles de la rue, tel qu'indiqué au § 3.2.3.1 du CDC :

- [...] les végétaux existants dépassant 1,50 m de haut devront être élagués vers la base sur une hauteur de 2,50.

- Dans cette même bande, on pourra planter ou maintenir des végétaux implantés de manière discontinue et ne dépassant pas 1,50 m de haut.

PROPOSÉ

Résolution n°3

Les arbres de haute tige isolés doivent être élagués de leur base jusqu'à une hauteur de 1,80m.

La hauteur maximale des arbustes et buissons discontinus sera maintenue sous 1,80m, leur entretien devra permettre de voir la façade.

VOTE

B.1.2. Parties latérales de la façade avant

B.1.2.1. Présence de portillons

Le CDC interdit actuellement au §3.3.2.1.4 l'installation de portillons visibles de la voirie. Aucune distinction n'est faite dans ce paragraphe entre le positionnement de clôtures et portillons en limite avant de propriété et ce qui peut être envisagé en alignement de la façade avant. La proposition qui suit concerne cette seconde implantation.

ACTUELLEMENT

Sont interdits en façade les grilles, portail et portillons.

PROPOSÉ

Résolution n°4

Des haies de côté et portillons peuvent être implantés dans l'alignement de la façade avant, ou en retrait. Ces haies et portillons auront une hauteur maximale de 1,20m.

VOTE

Résolution n°5

Le portillon sera à clairevoie de couleur blanche, verte ou de couleur bois.

VOTE

B.1.2.2. Particularité des haies des maisons avec terrain en angle avec 2 rues

Pour les maisons situées dans un virage, les plantations continues devront rester à distance de 1,5 m du caniveau, ne pas excéder 1 m de hauteur et ne pas dépasser l'axe de la façade avant.
Cette distance de 1,5m du caniveau est, dans de nombreux cas, excessive.

ACTUELLEMENT

Le CDC indique au §3.2.3.3.2 « Parties latérales donnant sur la voirie », que pour les maisons situées dans un virage, les plantations continues devront rester à distance de 1,5 m du caniveau, ne pas excéder 1 m de hauteur et ne pas dépasser l'axe de la façade avant.

Cette distance de 1,5m du caniveau est, dans de nombreux cas, excessive.

PROPOSÉ

Résolution n°6

L'aplomb des plantations continues en virages sera en retrait de 30cm par rapport au bord intérieur du trottoir, ou de la bordure s'il n'y a pas de trottoir.

La hauteur de cette végétation ne pourra pas dépasser 1,80m sous la réserve sécuritaire à proximité des angles de rues indiquée ci-après.

VOTE

PROPOSÉ

Résolution n°7

La distance sur laquelle cette hauteur de 1m devra être respectée depuis l'angle, sera appréciée au cas par cas par la Commission Sécurité, dans l'intérêt de préserver la sécurité des piétons et notamment des enfants, leur visibilité au détour d'une haie étant réduite de par leur plus petite taille.

VOTE

B.1.3. A l'arrière du bâti

ACTUELLEMENT

Le §3.3.2.3.1 du CDC, stipule que les haies végétales édifiées en partie arrière du bâti ne devront jamais dépasser un mètre cinquante. Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour augmenter cette hauteur jusqu'à 2m.

PROPOSÉ

Résolution n°8

Les haies végétales édifiées en partie arrière du bâti devront se limiter à un 1,80m. Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour augmenter cette hauteur jusqu'à 2m.

VOTE

B.1.4. Eclairage des voies

Les copropriétaires sont tenus de tailler toute végétation implantée sur leur propriété et susceptible de réduire ou de masquer l'éclairage public ainsi que les panneaux de signalisation routière.

B.1.5. Végétation et servitude d'accès aux réseaux

En application du paragraphe 3.5.2 du cahier des charges de 2002 précisant que « Chaque lot de l'ensemble CHAMFLEURY devra souffrir les servitudes de passage, d'entretien et de réfection, de toutes canalisations souterraines », l'abattage de végétation peut s'avérer nécessaire pour accéder à ces réseaux. Celui sera effectué sans obligation de remplacement.

B.2. Accès et stationnements

ACTUELLEMENT

Le paragraphe « montées de garage » de l'alinéa 3.3.2.1.1 du CDC définit que :

- Les entrées de garage devront rester au niveau du sol (ni surélévation, ni décaissement).
- Un seul accès pour automobile est autorisé.

PROPOSÉ

Résolution n°9

La largeur de l'unique montée de garage pourra être portée à 5,5m maximum sur toute sa longueur, du trottoir à la maison. Le revêtement de l'extension devra être en gazon stabilisé ou dans le même minéral que la montée d'origine. Concernant les Chèvrefeuille, cette largeur pourra être portée à la largeur du pignon.

VOTE

ACTUELLEMENT

Le paragraphe 3.3.2.1.1 du CDC précise que :
« les accès en dur autres que la montée de garage sont prohibés ».

B.3. Caractéristiques du bâti

Pour l'aspect du bâti, le principe est le renouvellement à l'identique (ou selon modèle indiqué au répertoire des matériaux homologués comme le plus proche de ce qui est disponible sur le marché).

B.3.1. Volets roulants

ACTUELLEMENT

Il est écrit au §3.1.3.1.2 du CDC que « des volets roulants blancs peuvent être installés à condition que les volets battants, s'ils étaient d'origine, soient maintenus en place et que les coffres ne dépassent pas de la profondeur du linteau. Ils sont interdits en façade avant. »

B.3.2. Volets battants

ACTUELLEMENT

L'alinéa « VOLETS EXTERIEURS » du §1.2.2 du CDC définit ainsi les volets :

« A battants à la Française, sont blancs. Ils sont constitués de lames de bois horizontales espacées de 3 cm, avec cadre en bois plein de 6,5 cm de large verticalement et 8 cm horizontalement.

Le Comité Syndical est chargé d'homologuer les volets de fabrication industrielle jugés équivalents dans leur aspect et présentant des garanties suffisantes de stabilité dans le temps. »

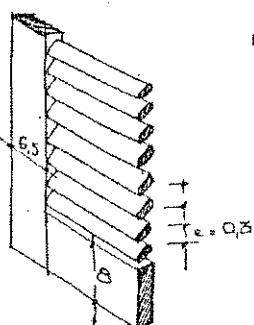


Schéma 1
Lames disjointes

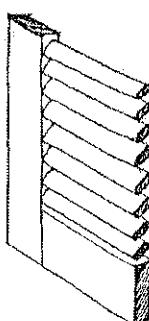


Schéma 2
Lames jointives

Résolution n°10

Une place de parking supplémentaire est autorisée en haut de la montée de garage et en épi, sans excéder une largeur maximale de 5,5m. Son revêtement sera identique à celle de la montée de garage. (Tolérance ancienne non inscrite au Cahier des Charges)

VOTE

PROPOSÉ

Résolution n°11

Un accès piéton dissocié de la montée de garage est toléré entre la rue et la porte d'entrée. Sa largeur n'excédera pas 1m.

VOTE

PROPOSÉ

Résolution n°12

Les volets roulants sont désormais tolérés en façade selon les conditions d'origine. Avoir des volets roulants n'exonère pas de maintenir en état la peinture des volets battants et de l'encadrement de fenêtre correspondant.

VOTE

PROPOSÉ

Résolution n°13

Les volets sont à ouverture battante à la française. De couleur blanche, ils sont indifféremment en bois, en pvc ou en aluminium pourvu qu'ils soient constitués de lames dont l'espace-ment et l'inclinaison respectent l'esthétique originelle (1 lame apparente tous les 3 cm). Leur aspect, tant en position ouverte que fermée, est donc maintenu identique vu de la rue. Leurs lames peuvent être disjointes (modèle d'origine, schéma 1 ci-dessous) ou jointives (schéma 2 ci-dessous).

B.3.3. Portes fenêtres

B.3.3.1. Les portes fenêtres en façade avant doivent être maintenues telles qu'à l'origine, c'est-à-dire avec un panneau bas plein de hauteur inchangée (environ 40 cm).

B.3.3.2. Aménagements relatifs aux portes fenêtres en façade arrière, en modification du § 3.1.3.1.2, alinéa « REGLES CONCERNANT LA CREATION DE BAIES, PORTES OU FENETRES » :

ACTUELLEMENT

Eléments relatifs du § 3.1.3.1.2 du CDC :

«

- Les baies portes ou fenêtres nouvelles devront être encadrées par des meneaux en maçonnerie dont la largeur autorise la mise en place de volets battants sans interférence avec les volets adjacents.
- Les baies portes ou fenêtres réalisées doivent avoir une largeur limitée et correspondre à un des modèles réalisés dans les constructions d'origine.

»

PROPOSÉ

Résolution n°14

- Les baies coulissantes sont autorisées. Elles seront de couleur blanche.
- Les portes fenêtres et baies avec vitrage total (sans bandeau inférieur tel qu'à l'origine) sont autorisées. Elles seront de couleur blanche.
- Les fenêtres et portes fenêtres peuvent être transformées et agrandies dans la mesure où un espace crépi est maintenu entre les ouvertures. Cet espace doit permettre de rabattre les volets battants (qui ne doivent pas être supprimés). Elles seront de couleur blanche sans qu'ils se superposent.

VOTE

B.3.4. Portes de cellier

ACTUELLEMENT

En l'absence de précisions spécifiques aux portes de cellier, c'est le §3.1.2.2 REGLE GENERALE qui s'applique :

« Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à remplacer une partie extérieure de sa construction (porte, fenêtre, volets, etc.) il ne pourra le faire qu'avec des matériaux identiques à ceux existant, la forme et l'aspect de la partie d'immeuble remplacée devra être la même que celle existant précédemment. »

PROPOSÉ

Résolution n°15

Les portes de cellier pourront être vitrées ou pleines avec un vitrage tel qu'à l'origine, avec ou sans bandeau inférieur, avec ou sans volet roulant. La couleur blanche d'origine est conservée.

VOTE

B.3.5. Portes de garage

B.3.5.1. Accès automobile

ACTUELLEMENT

D'après le §3.0 INTRODUCTION ET DESCRIPTIF, « Les portes des garages resteront conformes dans leur aspect aux modèles d'origine, toujours de couleur blanche ». En particulier, les portes basculantes d'origine sont à lames verticales planes.

B.3.5.2. Accès piéton

ACTUELLEMENT

En l'absence de précisions spécifiques aux portes piétonnes de garage, c'est le §3.1.2.2 REGLE GENERALE qui s'applique : remplacement à l'identique.

PROPOSÉ

Résolution n°16

Sont tolérées les portes à lames horizontales planes, sans portes piétonnes, hublots, motifs ou moulures, et de couleur blanc satiné. Elles peuvent être basculantes ou sectionnelles.

VOTE

PROPOSÉ

Résolution n°17

La porte piétonne de garage en pignon des Bruyères peut être remplacée par une porte vitrée dans la limite du respect des règles de l'urbanisme fixant la distance minimale aux limites mitoyennes de propriété. Elle sera de couleur blanche.

VOTE

Résolution n°18

Cette porte pourra être équipée d'un volet roulant respectant les règles décrites au §2.3.2. L'ensemble sera de couleur blanche, dans le style des autres ouvertures de la maison.

VOTE

B.3.6. Abris de jardin

Ce que dit le PLU :

Volume IV Tome 1 « Règlement », avril 2008, page 22, ZONE UC – Article 2 :

« Sont admises dans la zone UC les occupations et utilisations du sol ci-après :

- [...]

- la construction d'abri de jardin ou d'abris bois n'excédant pas 10m² au sol »

Volume IV Tome 1 « Règlement », avril 2008, page 24, ZONE UC – Article 8 :

« Les abris de jardin ou abris bois non accolés à la construction existante seront implantés sur le fond de la parcelle, en limite séparative ou le long de la haie végétale s'il en existe une en limite. »

Résolution n°19

Qu'il soit en fond de parcelle ou accolé à l'habitation, et dans la mesure du possible, l'abri doit être masqué pour les voisins et rendu invisible des voies (rues, passages piétonniers) par de la végétation persistante et entretenue.

Dans le cas où l'abri de jardin est positionné sur le côté de la maison, il doit être masqué par un écran végétal et ne pas dépasser une hauteur de 2m.

La superficie de l'abri n'excédera pas 10m² au sol. Aucune spécification de matériaux ou de dimensions n'est précisée, qu'ils soient attenants ou non au bâti, pour autant qu'ils respectent le PLU et qu'ils soient masqués des voisins et des voies par de la végétation persistante et entretenue. Le projet sera présenté au comité syndical avant réalisation.

VOTE

B.4. Travaux et réalisations non conformes

Résolution n°20

Conformément au 3ème alinéa du présent préambule, un délai de mise aux normes des non-conformités constatées pourra être accordé par le Comité Syndical, sous réserve de la signature par le copropriétaire d'un accord pour mettre son installation aux normes. Ce délai sera de 6 mois, pouvant être porté jusqu'à 1 an, selon l'ampleur des travaux à réaliser.

VOTE

C. Evolutions relatives à l'augmentation de la performance énergétique

Le contexte actuel, très différent de celui des années au cours desquelles la résidents à envisager différents moyens susceptibles de réduire les dépenses

Ils peuvent en particulier être amenés à envisager certains aménagements non pris en compte dans le CDC, voire même incompatibles avec lui.

En conséquence il apparaît aujourd'hui nécessaire de préciser le Cahier des Charges ou de le compléter sur certains points de façon à ouvrir certaines possibilités sans remettre en cause l'esprit général du texte tant au plan de la résidence dans son ensemble (aspect général) qu'au niveau de chacun des pavillons (respect des façades notamment) ou encore en ce qui concerne les gênes aux voisins (bruit, fumée, éblouissement par exemple).

De façon précise, ces aménagements concernent les points suivants :

1. L'isolation des toitures,
2. L'isolation des façades,
3. Les installations de chauffage,
4. Le recours aux énergies renouvelables,
5. L'amélioration de l'éclairage des entrées,
6. La récupération des eaux de pluie.

Seuls sont traités ici les aspects touchant le Cahier des Charges, ne sont donc pas concernés les dispositifs ou mesures n'ayant aucune incidence sur l'extérieur des pavillons.

Pour chacun de ces points énumérés ci-dessus sont précisés les impératifs ou préconisations en matière de dimensions, d'emplacement et de prévention des nuisances. Pour ce qui relève du choix des matériaux, notamment d'isolation des murs et des revêtements associés, il existe beaucoup de produits susceptibles d'être utilisés et les choses évoluent beaucoup dans ce domaine. Les matériaux mentionnés en marge des différents dessins qui suivent ne sont que des exemples, les projets individuels d'évolution devront être présentés à la Commission des Travaux Privatifs tel que stipulé par le CDC.

C.1. Isolation des toitures.

Résolution n°21

Les pertes d'énergie par les toitures peuvent être évitées par l'apport d'isolant dans les combles entre les pannes ou sur les plafonds, par l'introduction d'isolant.

Quand de telles solutions ne sont ou ne peuvent être retenues, l'isolation peut être envisagée sous les tuiles, dans le volume actuel du bâti ou grâce à un relèvement de toiture.

Tout relèvement de la toiture par une surépaisseur de plus de 20cm est interdit.

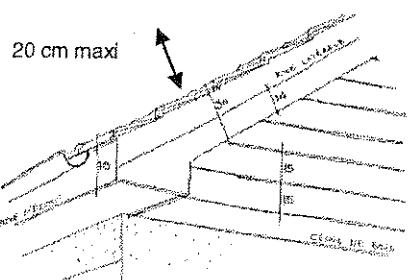
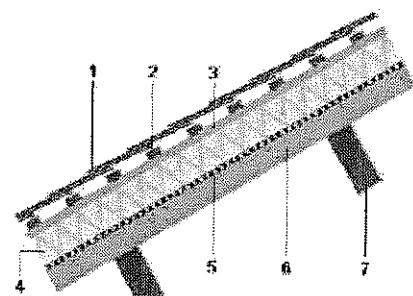
Une telle surépaisseur entraîne que la rive latérale ne devra en aucun cas excéder 50 cm.

De façon à ne pas assombrir les pièces aucune extension de la toiture ne doit intervenir, le niveau des chêneaux sera donc relevé en conséquence.

Quand les toitures comportent des décrochements en façade (ex Bruyère) ou plusieurs plans (ex Aubépine, Chèvrefeuille, Eglantine) un même relèvement devra être appliqué à tous les éléments.

VOTE

1. Couverture
2. Lattes
3. Contre-lattes
4. Isolant
5. Plaque de support
6. Chevrons ou fermettes
7. Pannes



C.2. Installation de chaudières et silos à bois

Résolution n°22

L'installation de la chaudière est intérieure au bâti. L'implantation éventuellement extérieure d'un silo de stockage est assujettie aux mêmes règles d'implantation que les abris de jardin.

VOTE

C.3. Recours aux énergies renouvelables

C.3.1. Pompe à chaleur (PAC)

Résolution n°23

L'installation doit respecter le caractère résidentiel des habitations de Chamfleury :

- Le matériel installé devra être labellisé, et le bruit aux limites mitoyennes ne devra pas dépasser 35 dBA à constater selon les directives normatives en vigueur.
- Ces dispositions sont des précautions minimales, et n'apportent pas de limitation au droit des riverains de faire appliquer les réglementations sur les nuisances sonores.
- L'implantation de l'appareil est interdite en façade avant. Il sera masqué pour les voisins et rendu invisible des voies (rues, passages piétonniers) par de la végétation persistante et entretenue.

VOTE

C.3.2. Eoliennes

Résolution n°24

L'installation d'éoliennes, quel qu'en soit le type, est interdite dans la résidence.

VOTE

C.4. Récupération des eaux de pluie

Résolution n°25

Tout récupérateur d'eaux de pluie doit être placé sur l'arrière des pavillons, accolé à la façade arrière, ou adossé à un pignon. Quelle que soit son implantation, il doit être masqué pour les voisins et rendu invisible des voies (rues, passages piétonniers) par de la végétation persistante et entretenue.

VOTE

C.5. Eclairage des entrées

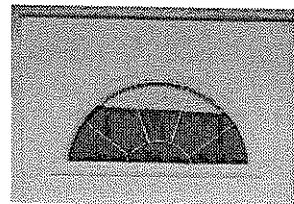
ACTUELLEMENT

L'alinéa REGLES CONCERNANT LA CREATION DE BAIES, PORTES OU FENETRES du §3.1.3.1.2 précise que : « la porte d'entrée principale pourra comporter un panneau d'éclairement [...] ces possibilités seront référencées dans le « Répertoire des Matériaux Homologué ».

PROPOSÉ

Résolution n°26

Afin d'améliorer l'éclairage des entrées, l'aménagement d'un vitrage dans la porte est autorisé selon modèle agréé par l'ASL Chamfleury ci-dessous. La couleur des petits bois sera la plus neutre possible.



Note

D. Les arbres d'alignement

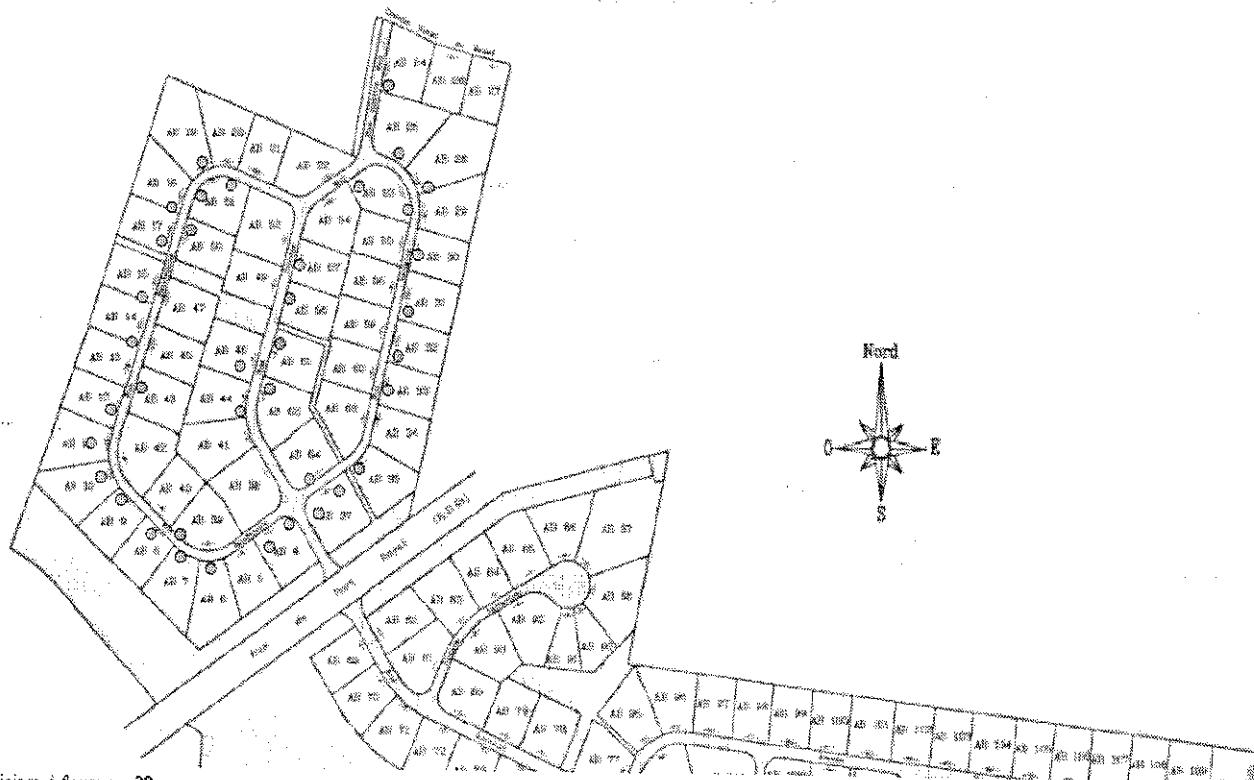
Dans un souci de préservation de l'harmonie de la résidence et pour prolonger ce qui se fait déjà à titre coutumier, le comité syndical propose une régularisation du cahier des charges concernant les arbres d'alignement et propose la résolution suivante en complément de la partie 1.1.1 LES VOIRIES PRINCIPALES du cahier des charges en vigueur :

Résolution n°27

On appelle arbre d'alignement les espèces d'arbres couramment plantées de manière linéaire et régulière le long des routes et des rues pour les orner et les ombrager. Ces arbres sont situés dans les espaces verts frappés de servitude « non aedificandi ». Ils sont entretenus et remplacés le cas échéant par l'Association Syndicale sous réserve des possibilités de la ligne budgétaire correspondante.

Résidence Chamfleury / Petit Chamfleury

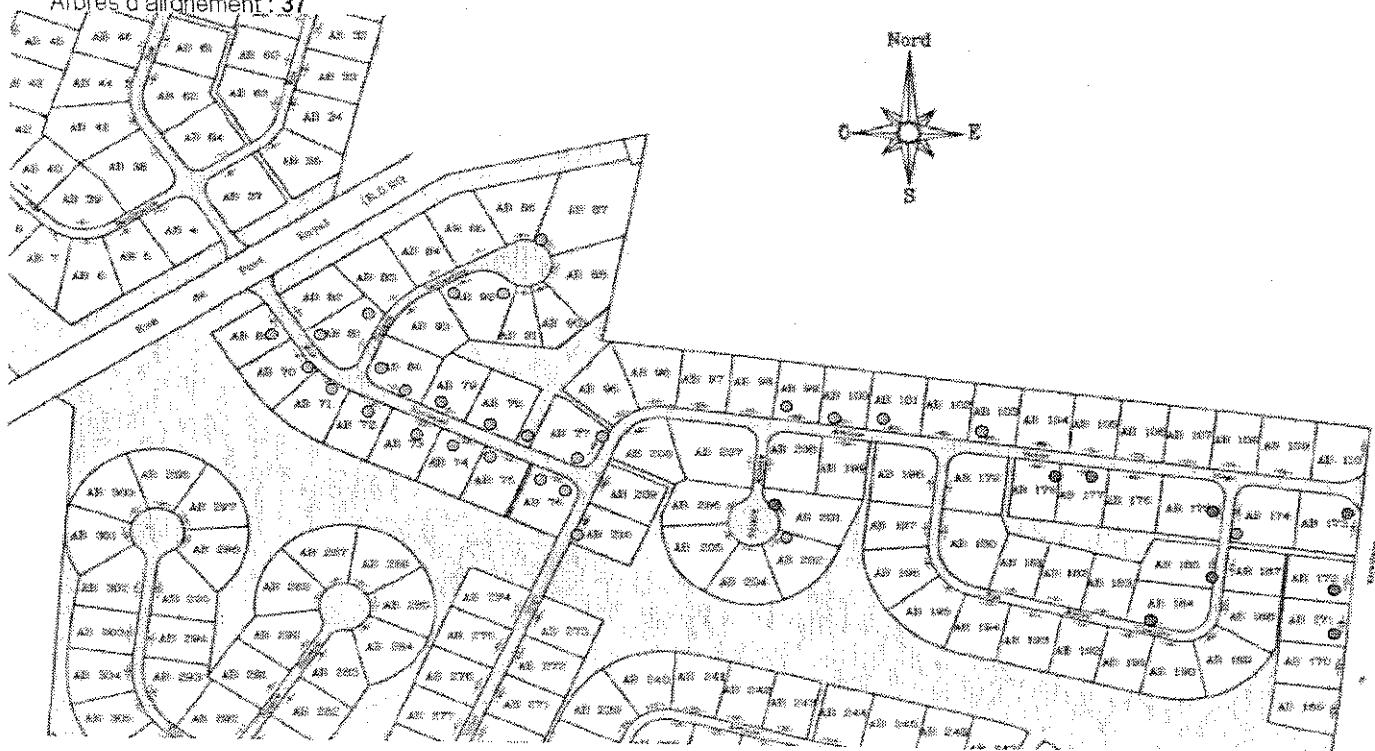
Arbres d'alignement : 38



● Cerisiers à fleurs : 38

Résidence Chamfleury / Nord de la coulée verte

Arbres d'alignement : 37



● Cerisiers à fleurs : 28 ● Acacia : 6

● Pommiers à fleurs : 3

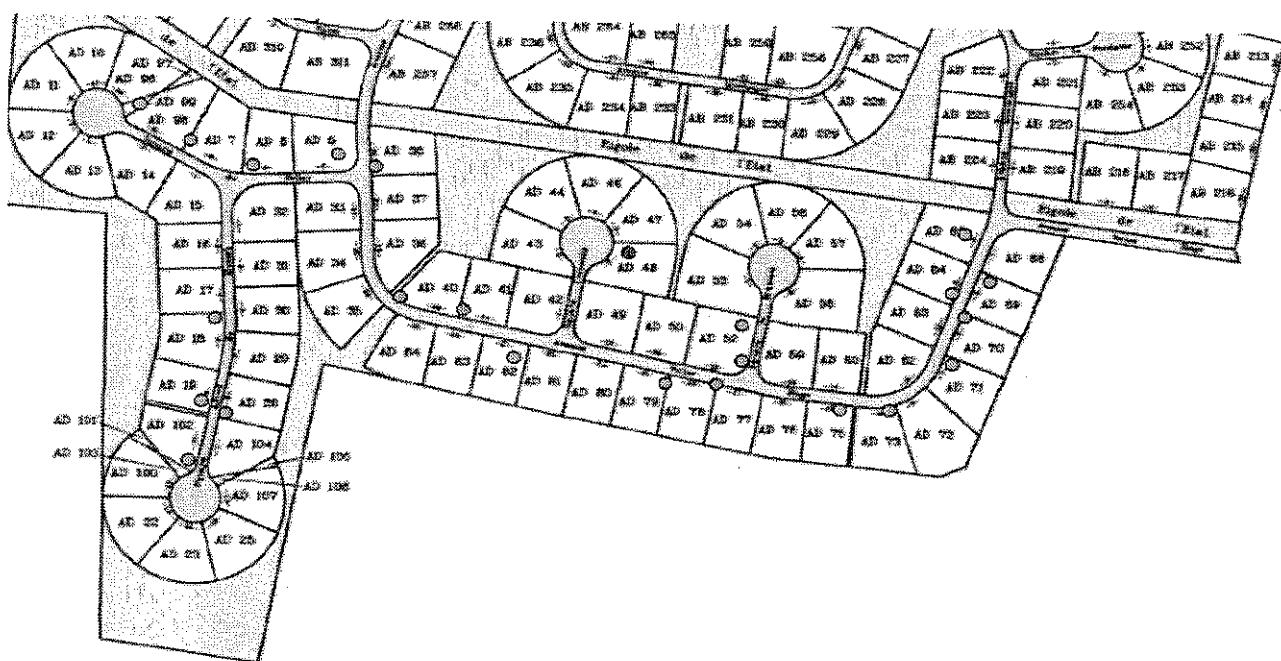
Résidence Chamfleury / Entre le nord de la rigole et la coulée verte

Arbres d'alignement : 54



Résidence Chamfleury / Sud de la rigole

Arbres d'alignement : 24

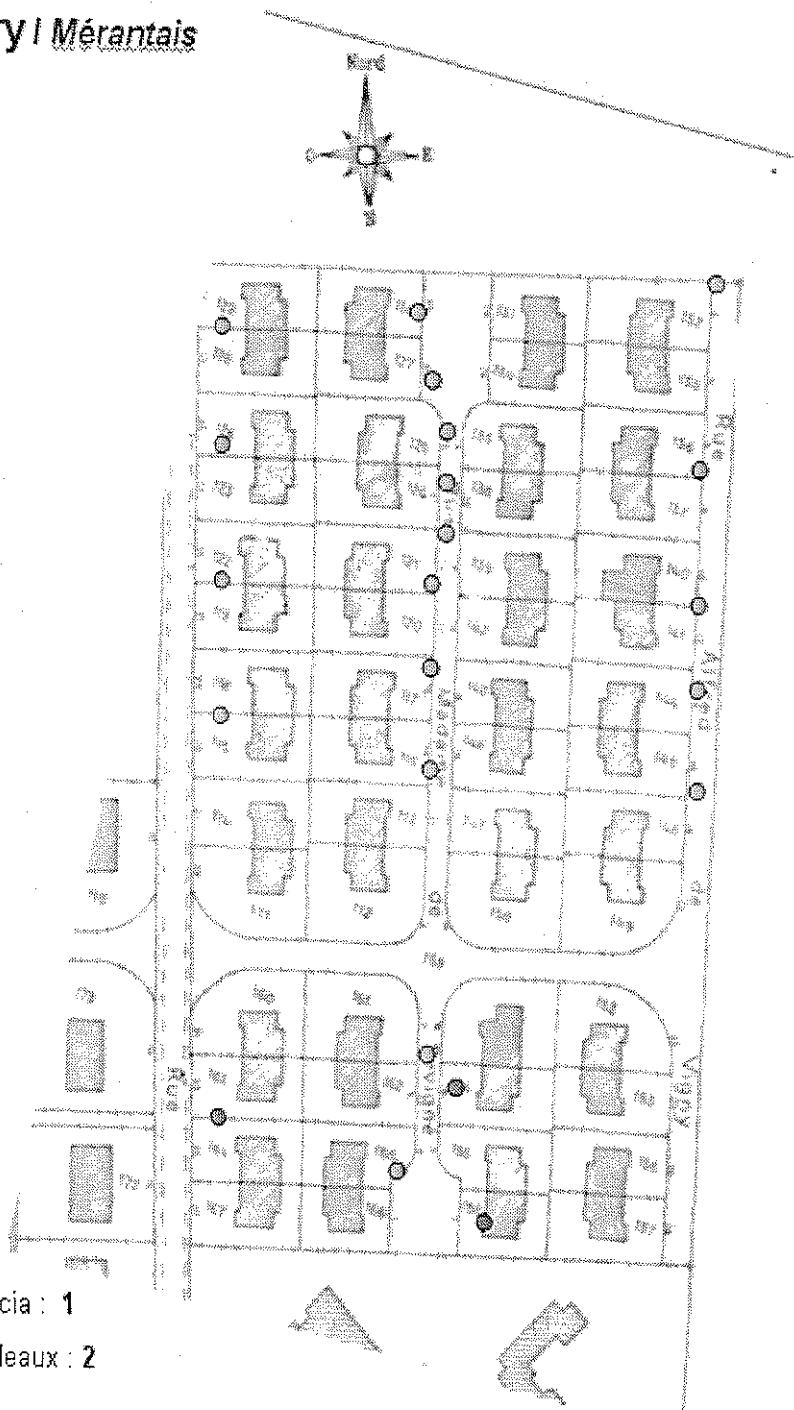


● Cerisiers à fleurs : 12 ● Aubépines : 11

● Pommiers à fleurs : 1

Résidence Chamfleury / Mérantais

Arbres d'alignement : 22



● Cerisiers à fleurs : 17 ● Acacia : 1

● Pommiers à fleurs : 2 ● Bouleaux : 2

RESIDENCE CHAMFLEURY
Recensement des Arbres d'Alignment

	Cerisiers à fleurs	Acacia	Aubépines	Pommiers	Bouleaux	Sorbiers	Total	A remplacer
	à remplacer	à remplacer par cerisier	à remplacer par cerisier	à remplacer par cerisier				
Petit Chamfleury	38	5					38	5
Nord de la coulée verte	28	6		3	1		37	2
Entre coulées verte et nord de la rigole	8	1	1	39		7	55	2
Sud de la rigole	12		11	1			24	1
Merantais	17	1		2	2		22	
Nb total à remplacer		7	7	1	1			10
Nb. total d'arbres	103	8	11	45	2	7	176	

VOTE