

**ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE
des Propriétaires du Lotissement
du PLATEAU de la HACQUINIÈRE
Bures-sur-Yvette et Gif-sur-Yvette**

Siège social : Mairie de Bures-sur-Yvette
45 rue Charles de Gaulle
91440 Bures-sur-Yvette

Bures-sur-Yvette, le 25 Mai 2012

A l'attention des membres de l'ASA

Modifications du Cahier des Charges et des Statuts

Objet : Nouvelle consultation écrite

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux délibérations de l'Assemblée Générale du 22 Janvier 2012 nous procédons à une nouvelle consultation concernant les modifications du Cahier de Charges et des Statuts de notre Association.

➤ **Concernant le CAHIER des CHARGES de l'ASA**

Après concertation et accord avec les mairies de Bures et de Gif nous sommes en mesure de vous proposer pour vote (cf. le premier bulletin de vote) la nouvelle rédaction des articles modifiés.

➤ **Concernant les STATUTS de l'ASA**

Nous vous proposons de nouveau de rajouter dans les Statuts l'article précisant le rôle de l'ASA dans l'application du Cahier des Charges.

Dans ce cas un bulletin de vote séparé est nécessaire (cf. le deuxième bulletin de vote).

Conformément aux textes régissant les consultations des propriétaires en cas de telles modifications, nous vous envoyons une copie de la proposition de modifications du Cahier des Charges et des Statuts (voir P.J.). Vous disposez d'un délai de 30 jours (**date limite le 1/07/2012**) pour répondre par écrit en retournant les deux bulletins de vote à l'aide de l'enveloppe ci-jointe.

En absence de réponse écrite, votre vote est réputé favorable aux modifications.

➤ **Adoption du vote**

D'après l'article L 442-10 du Code de l'Urbanisme la délibération est adoptée à la majorité qualifiée qui est établie dans une des deux hypothèses:

- a) soit lorsque les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés se sont prononcés favorablement
- b) soit lorsque les deux tiers des propriétaires détenant au moins les trois quarts de la superficie des propriétés se sont prononcés favorablement.

Après réception des réponses, nous vous transmettrons le procès verbal de la consultation.

Avec tous nos remerciements pour votre participation,

Cordialement,

Iliana Dimicoli
Présidente de l'ASA

**Proposition de modification du Cahier des Charges.
La nouvelle rédaction des articles à modifier
est accompagnée de l'ancien texte pour comparaison.**

Article 14 - Aspect général

Nouvelle rédaction de l'article 14

Sous réserve des restrictions ci-dessus, les acquéreurs sont libres de choisir le type et le mode de construction qui leur conviendra le mieux, pourvu que les bâtiments de toute nature présentent un aspect propre et agréable et soient conformes aux normes et règlements en vigueur.

Ils devront demander et obtenir l'autorisation de construire prévue par le Code de l'Urbanisme. Sur aucune face, les bâtiments ne devront présenter de mur non revêtu d'une décoration en manière de façade. Aucune publicité ne pourra être faite sur les constructions.

Ancien texte

Sous réserve des restrictions ci-dessus, les acquéreurs sont libres de choisir le type et le mode de construction qui leur conviendra le mieux, pourvu que les bâtiments de toute nature présentent un aspect propre et agréable et soient conformes au règlement sanitaire en vigueur.

Ils devront demander et obtenir l'autorisation de construire prévue par l'article 84 du code de l'Urbanisme. Sur aucune face les bâtiments ne devront présenter de mur non revêtu d'une décoration en manière de façade. Les murs pignons sont interdits. Aucune publicité ne pourra être faite sur les constructions, sauf l'exception prévue au paragraphe 2 de l'article 11.

Aucune construction ne pourra être élevée à moins de 5 mètres en retrait de l'alignement de la voie.

Article 15 - Coefficient de construction

Nouvelle rédaction de l'article 15

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,16 pour l'habitat. La surface totale d'emprise au sol occupée tant par la construction principale que par les dépendances et constructions annexes ne pourra en aucun cas dépasser 15% de la surface du lot. Une seule construction d'habitation par propriété est permise.

Ancien texte

La surface totale occupée tant par la construction principale que par les constructions annexes (appentis, hangars, poulaillers, etc..) ne pourra en aucun cas dépasser 15% de la surface du lot.

Aucun bâtiment ne comportera plus d'un étage, y compris les combles et ne pourra dépasser une hauteur de 12 mètres en aucune de ses parties.

Article 17 – Matériaux autorisés

Nouvelle rédaction de l'article 17

Les constructions doivent être réalisées avec des matériaux de type pierre, bois, brique de parement ... ou matériaux enduits. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du quartier. Les couvertures de ces constructions ne pourront être faites, à l'exclusion de tout autre matériau, qu'en tuiles brunes ou ardoises, bois ou matériaux végétalisés. Un matériau différent est admis pour les toitures terrasses, qui sont admises en rez-de-chaussée seulement. Toute habitation constituée de wagon, autobus, containers, véhicules déclassés etc. est prohibée.

Les substructions devront être particulièrement soignées, et construites avec des matières susceptibles de garantir l'habitation contre toute humidité venant du sol.

Ancien texte

Les murs de constructions destinées à l'habitation ne pourront être construits qu'avec des matériaux durs. Les couvertures de ces constructions ne pourront être faites, à l'exclusion de tout autre matériau, qu'en tuiles brunes ou ardoises. Sont formellement prohibées toutes constructions d'aspect désagréable.

Est également prohibée toute habitation constituée par wagon, autobus, caisses de voitures, véhicules déclassés etc.

Les substructions devront être particulièrement soignées, et construites avec des matières susceptibles de garantir l'habitation contre toute humidité venant du sol.

Article 18 – Prohibitions

Nouvelle rédaction de l'article 18

Les terrains lotis sont destinés à l'habitation unifamiliale. Il est interdit d'y édifier des usines, entrepôts, ateliers, commerces ou des bâtiments de toute autre destination qui par leurs odeurs, leurs émanations et toute autre nuisance sonore seraient de nature à nuire aux voisins.

Les installations liées aux habitations (systèmes de chauffage, de récupération d'énergie et de climatisation, piscines, appareillages d'entretien des propriétés) devront respecter les arrêtés et règlements en vigueur concernant le bruit.

La construction d'immeubles collectifs, destinés à l'habitat de plusieurs familles ou à la location à plusieurs familles est également interdite.

Il est interdit de laisser les animaux vaquer sur les voies ou espaces non clos.

Ancien texte

Les terrains lotis étant essentiellement destinés à l'habitation, il est interdit d'y édifier des fabriques, usines, entrepôts compris ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Il en sera de même des ateliers, métiers, industries ou commerces qui par leurs bruits, leurs odeurs, leurs émanations ou toutes autres seraient de nature à nuire aux voisins.

Aucun hôpital ou hospice, maison de refuge ou d'aliénés, cliniques, maison de tolérance, ne pourront être établis sur les terrains du lotissement.

La construction d'immeubles collectifs est également interdite.

Il est interdit de laisser les animaux vaquer sur les voies ou espaces non clos.

Article 25 – Surface minimale des lots

Nouvelle rédaction de l'article 25 :

Pour être constructibles les terrains doivent avoir une superficie minimum de 1300m². L'association a à charge d'instruire et de valider le regroupement sous un même titre de propriété des lots mitoyens ayant une surface inférieure à 1300m². Ces lots devront être regroupés jusqu'à concurrence d'une surface de 1300m². Exception sera faite pour les lots bâtis d'une surface inférieure à 1300m² qui seraient situés entre deux lots bâtis.

Le calcul des surfaces n'intégrera pas la superficie des demi-voies adjacentes.

Ancien texte.

L'Association autorisée est chargée de procéder au regroupement sous un même titre de propriété des lots mitoyens ayant une surface inférieure à 1500m². Ces lots devront être regroupés jusqu'à concurrence d'une surface de 1500m². Exception sera faite pour les lots bâtis d'une surface inférieure à 1500m² qui seraient situés entre deux lots bâtis.

Est interdite, sans nouvelle approbation préfectorale, toute modification autre que celle résultant de la réunion, aux mains d'un même acquéreur, de deux ou plusieurs lots.

Tout terrain ne satisfaisant pas aux obligations de regroupement définies par le plan annexé à l'arrêté du 21 Janvier 1959 ne pourra recevoir de construction nouvelle.

Article 27 – Division des lots

Nouvelle rédaction de l'article 27 :

L'association a à charge d'instruire et de valider la division des lots ayant une surface suffisante pour être constructible.

Toute nouvelle division ne sera autorisée que par tranches de forme quadrilatérale d'un minimum de 1300 m² de surface avec 20 mètres de façade et dont la longueur du plus petit coté soit au minimum de 10 m.

Ancien texte

Toute division ultérieure du nouveau parcellaire ne sera autorisée que par tranches d'un minimum de 1500 m² avec 18 mètres de façade.

Article 37 – Alignement et prospects

Nouvelle rédaction de l'article 37

Les constructions seront édifiées à une distance minimum de 10 m en retrait de l'alignement des voies. Les constructions situées sur un terrain faisant angle de deux voies peuvent être implantées avec un retrait moindre sur l'une de ces voies, sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres. La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 8 m lorsque les façades comportent des ouvertures transparentes et 4 m dans le cas contraire.

Ancien texte

Les constructions seront édifiées à une distance minimum de 5m en retrait de l'alignement des voies. La marge de reculement sur limite séparative ne devra pas être inférieure à 6 m. sauf exceptions prévues à l'article 15.

Article 38 – Hauteur des constructions

Nouvelle rédaction de l'Article 38

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage et 6 m à l'égout du toit. Les hauteurs sont calculées par rapport au sol naturel avant travaux.

Le nombre de niveaux de l'habitation est limité à trois : sous-sol, rez-de-chaussée et combles. Les toitures terrasse sont admises en rez-de-chaussée seulement.

Ancien texte

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne pourra dépasser 7m ou un étage droit sur rez-de-chaussée (H-7m.).

Les cotes maxima de construction ne pourront excéder 12m. (PL - 12.).

Proposition d'addition d'un sous-article dans les Statuts

Rédaction du nouveau sous-article 33/14°

14°) Veiller à l'application et au respect du cahier des charges, dressé par Maître de la Marnière Notaire à Raincy, le 2 octobre 1908, dont une expédition a été transmise au 1^{er} Bureau des hypothèques de Versailles le 28 Novembre 1908, Volume 285, Numéro 8384. Approuvé par arrêtés préfectoraux du 21/01/1959, 11/03/1969, 19/09/1969. *Modification des articles 14, 15, 17, 18, 25, 27, 37, 38. Approuvé par arrêtés municipaux du xx/xx/2012 à Bures et du xx/xx/2012 à Gif.*