

LE LOTISSEMENT DES COURTILS À BAZOUGES SOUS HÉDÉ : *UN PROJET INNOVANT*

MAITRISE D'OUVRAGE :

COMMUNE DE HEDE 35630 HEDE

Tél. : 02 99 45 46 18

fax : 02 99 45 50 48

MAITRISE D'ŒUVRE :

BERNARD MENGUY

Architecte DPLG – Géobiologue,

Spécialiste Haute Qualité Environnementale

25, rue de l'Îlle d'Arz – BP 126

56004 VANNES CEDEX

Tél. : 02 97 40 53 14

fax : 02 97 40 98 14

GEORGES LE GARZIC

Architecte DPLG

8, rue de Léon

35000 RENNES

Tél. : 02 99 30 31 11

fax : 02 99 31 65 77

25, rue de l'Îlle d'Arz – BP 126

56004 VANNES CEDEX

Tél. : 02 97 40 53 14

fax : 02 97 40 98 14

8, rue de Léon

35000 RENNES

Tél. : 02 99 30 31 11

fax : 02 99 31 65 77



Suite à une délibération du 11 octobre 2002, le Conseil Municipal de Hédé a adopté le plan de masse du futur lotissement de Bazouges-sous-Hédé, présenté par les architectes Bernard MENGUY et Georges LE GARZIC.

Depuis juillet 2002, ces deux architectes élaborent le projet d'aménagement avec les élus. Ensemble, nous souhaitons créer un lieu à vivre, qui préservera l'aspect rural du bourg et qui favorisera une bonne intégration de la nouvelle population, ainsi qu'une bonne articulation entre le bâti ancien et le bâti neuf.

OBJECTIFS

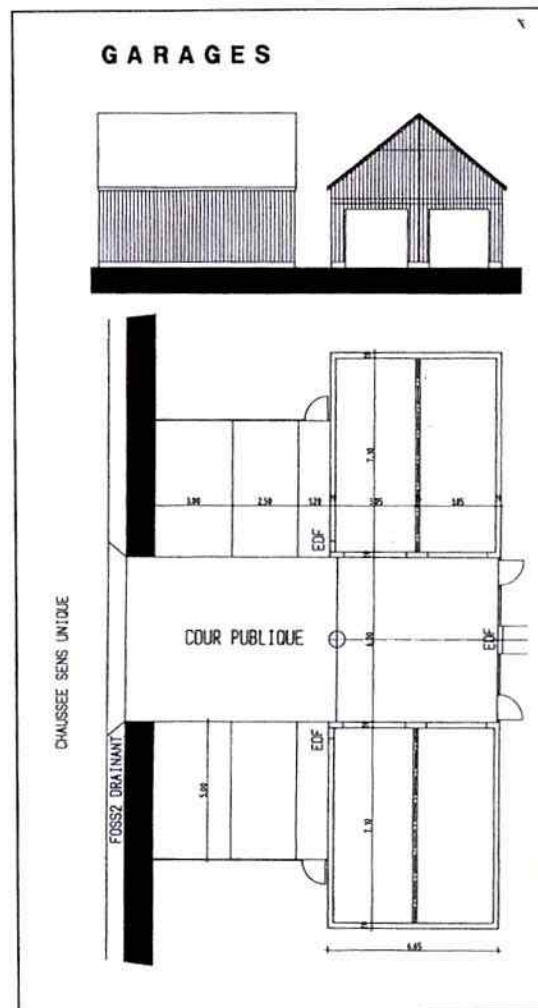
- Développer le bourg de Bazouges sans perdre son aspect rural, sa spécificité
- Accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale, avec une offre de logement variée
- Favoriser une approche environnementale en matière de construction et d'aménagement
- Développer un lieu à vivre, bien intégré dans l'ancien bourg
- Lotir sans uniformiser, en favorisant une architecture contemporaine, de qualité
- Piloter un modèle différent d'urbanisme en milieu rural

ASPECTS INNOVANTS

- la forme du parcellaire
- la végétalisation
- la gestion de la circulation automobile et des stationnements
- le traitement de la voirie et des cheminements
- le traitement des déchets organiques
- le choix des matériaux de construction
- la récupération des eaux pluviales
- la production d'eau chaude solaire

GESTION DE LA CIRCULATION ET DES STATIONNEMENTS

- Chaussée sens unique
(pour minimiser la voirie)
- Vitesse limitée (Zone 30)
- Création d'un parking visiteurs
à l'entrée du lotissement
- Groupement des garages privatifs
(en bois) en dehors des habitations



MATERIAUX DE CONSTRUCTION

- Les garages, imposés par la commune avec les lots, seront construits en bois. Ce choix aidera à 'donner le ton' au lotissement en termes de matériaux de construction à privilégier - c'est-à-dire matériaux « sains », renouvelables ou consommant peu d'énergie pour leur production et leur transformation. (Il faut 3 fois moins d'énergie pour réaliser un bâtiment en bois plutôt qu'en béton.) L'emploi du bois permettra aussi une bonne articulation entre le bâti ancien et le bâti neuf, car un bon nombre des garages existants du vieux bourg sont en bois.
- Prix estimatif d'un garage (environ 9200,00 Euros TTC ou 60 000,00 Frs) à la charge de l'acquéreur.
- Recommandations architecturales :
 - Les menuiseries bois sont fortement conseillées
 - Pour les murs en élévation, autres que les fondations, les parois en aggloméré ou en béton de ciment, sont déconseillées. On leur préférera la brique de terre cuite, les blocs de béton cellulaire, la terre crue, et la pierre
 - Les enduits seront à base de chaux
 - Les bardages seront réalisés en bois
 - Les parements seront réalisés en pierre « du pays » ou en brique

MAITRISE D'ENERGIE

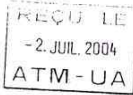
- Installation d'un système d'éclairage public économe, qui minimise la consommation d'énergie (type et nombre de candélabres)
- Chauffe-eau solaire obligatoire pour chaque logement

UNE OFFRE VARIEE DE LOGEMENTS

- 10 logements sociaux (OPAC 35) construits selon les mêmes critères environnementaux que les constructions en lot libre et conçus pour accueillir de jeunes foyers, des personnes âgées, des familles, des personnes seules, des jeunes du C.A.T. de la commune
 - une maisonnée regroupant 4 logements individuels T3 avec terrain commun et jardinnet privatif
 - 2 petits pavillons T2
 - quatre pavillons plein pied T3 et T4 avec jardins privés
 - garages groupés
- 22 lots libres ; lots de surface variable, de 400m² à 800m²
- Les élus ont fixé le prix de vente des terrains, par délibération n° 5 du 17 septembre 2004 à 52,70 € HT, soit 63,03 € TTC / m².

SENSIBILISATION DES FUTURS HABITANTS / ENCOURAGEMENT DES DEMARCHES ECOLOGIQUES INDIVIDUELLES

- Organisation d'un forum sur l'éco-habitat dans le bourg de Bazouges-sous-Hédé, le 6 septembre 2003 et 18 septembre 2004.
- Suivi de projet de construction avant PC assuré par les architectes
- Mise en place de commandes groupées (ex. chauffage / chauffe-eau solaires ; appareils électroménagers à haute performance énergétique)
- Rédaction d'un document informant les futurs habitants sur l'habitat respectueux de l'environnement :
 - l'utilisation de matériaux 'sains' de construction et d'isolation
 - l'amélioration thermique de l'habitat
 - la maîtrise des consommations d'énergie et d'eau



Commune de HEDE

Bourg de BAZOUGES SOUS HEDE - 35630

LOTISSEMENT « les Courtils 1 »

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du 09 SEP. 2004



REGLEMENT

Maitrise d'œuvre :

Bernard MENGUY – Architecte DPLG
25, rue de l'île d'Arz – BP 126 - 56004 VANNES CEDEX
tél. 02 97 40 53 14 – Fax 02 97 40 98 14

Georges LE GARZIC – Architecte DPLG
8, rue de Léon - 35000 RENNES
tél. 02 99 30 31 11 – fax 02 99 31 65 77

B.E.T.A.L.I. GEODICA
Géomètre Expert et Bureau d'Etudes V.R.D.
6, place Paul-Emile Victor - 56860 SENE
tél. 02 97 47 54 55 – Fax 02 97 47 55 11

Guy FAYOLLE
Ingénieur - Paysagiste
13, place Valencia - 56 000 VANNES
tél. 02 97 69 13 33 – Fax 02 97 69 13 35

mai 2004

REGLEMENT

PRESENTATION DU LOTISSEMENT – DISPOSITIONS GENERALES

ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique au lotissement « Les Courtils 1 » situé à l'Est du Centre Bourg de BAZOUGES SOUS HEDE, avec accès par la route départementale n°87 et la voie communale du Petit Bourg.

Le terrain constituant le lotissement est cadastré de la manière suivante :
Section 020 B, N° : 66, et d'une partie des parcelles n°67, 502, 359, 431 pour une superficie totale de : 24165 m²
ou tous autres numéros parcellaires qui pourraient être définis par le service du cadastre, à l'occasion d'un document d'arpentage.

Les parcelles appartiennent à la Commune HEDE.

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires.

- d'une part, à chacun des lots
- d'autre part, aux voies et espaces libres.

MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom de lotissement « Les Courtils 1 ». Il est composé de 23 lots numérotés de 1 à 23 inclus. La surface lotie est répartie de la manière suivante :

- Superficie totale des lots	14 940 m²
- Aires de stationnement	1 200 m²
- Espaces verts	5 150 m²
- Voirie interne.....	2 875 m²
TOTAL	24 165 m²

Les programmes d'équipements seront conformes aux dispositions du programme des travaux d'aménagement.

REGLEMENT

PRESENTATION DU LOTISSEMENT-DISPOSITIONS GENERALES

Assiette foncière	2
Morcellement.....	2
Objet du règlement	3
Opposabilité du règlement	3

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1	Types d'occupation et utilisation du sol autorisés	3
ARTICLE 2	Types d'occupation et utilisation du sol soumis à des conditions spéciales	3

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3	Accès et voirie.....	3
ARTICLE 4	Desserte par les réseaux	4
ARTICLE 5	Caractéristiques des terrains	4
ARTICLE 6	Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers	4
ARTICLE 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
ARTICLE 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	5
ARTICLE 9	Emprise au sol	5
ARTICLE 10	Hauteur des constructions.....	5
ARTICLE 11	Aspect extérieur - clôtures	5
ARTICLE 12	Stationnement des véhicules	6
ARTICLE 13	Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés	7

SECTION III POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14	Possibilités maximales d'occupation du sol	7
------------	--	---

OBJET DU REGLEMENT

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général, imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement, désignée ci-dessus.

Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée à l'extract cadastral et au plan de masse du projet de lotissement.

Le terrain est situé dans la zone 1 NAEC du P.O.S. de la commune. Les règles d'urbanisme applicables au lotissement sont celles de la zone UE du règlement du plan d'occupation des sols (POS) de HEDE.

OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Sont autorisées toutes constructions à usage d'habitation. Le lot n°1 est destiné à la réalisation d'une opération groupée où du collectif sera possible et les lots n°2 à 23 à la réalisation de constructions individuelles.

Article 2 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sans objet.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 : ACCES ET VOIRIE

Chaque acquéreur de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots, telles qu'elles sont définies au plan de masse.

Article 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs des lots raccorderont en souterrain leur construction aux réseaux établis par le lotisseur, à savoir :

- eaux usées : regard visible en façade de lot
- eau potable : citerneau dans le lot
- téléphone : coffret en limite de lot
- électricité : coffret en limite de lot
- eaux pluviales : citerne de récupération

Lors d'une construction avec cave, les acquéreurs devront vérifier les niveaux, fil d'eau des branchements E.U. et supporter toutes les contraintes techniques d'évacuation en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire.

Article 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Surface et forme des lots

La forme et la surface des lots sont celles qui figurent au plan de masse, sous réserve du bornage définitif des lots.

La réunion de lots contigus est interdite.

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

Lot n°1 :

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies et (ou) à 3 mètres minimum dudit alignement.

Lots n°2 à 23 :

Les habitations seront implantées dans la zone constructible définie au plan de masse.

La construction d'un garage par lot est obligatoire, son implantation est imposée et figure au plan de masse.

Les dimensions des garages sont imposées et définies comme indiqué à l'annexe de ce document.

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Par rapport aux limites latérales

Dans la zone constructible définie au plan, la construction sera implantée en limite de propriété sur l'une ou l'autre des mitoyennetés partout où les zones constructibles l'autorisent. Dans le cas d'une non mitoyenneté, un recul de 2 mètres devra être respecté par rapport à la limite.

2. Par rapport aux fonds de parcelle

lot n°1 :

Ce lot bordé par deux voies opposées ne comporte pas de limite de fonds de parcelle.

Lots n°10 et 11 :

Pour ces lots de forme quadrilatère, la limite de fonds de parcelle est la limite opposée à l'accès principal au lot, indiqué au plan masse.

Pour les autres lots, la limite de fonds de parcelle est la limite la plus éloignée de l'accès principal au lot indiqué au plan masse.

La construction sera implantée obligatoirement à l'intérieur de la zone constructible indiquée au plan masse.

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance séparant la maison d'habitation et le garage ne pourra en aucun cas être inférieure aux mesures indiquées au plan masse (2,00 mètres ou 5,00 mètres en fonction des lots).

Pas de règle particulière pour les constructions annexes autres que les garages qui devront être implantées dans la zone constructible mentionnée au plan.

Article 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de pourcentage d'emprise au sol.

Article 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2. Hauteur maximale

La hauteur de la construction se mesure à partir du niveau du sol naturel situé sous l'emprise de la construction au point le plus défavorable et l'égoût du toit ; elle est limitée à deux niveaux maximum, plus combles ; elle ne doit pas dépasser 5,80 mètres pour les constructions à deux niveaux et 3,50m pour celles qui ne comportent qu'un rez-de-chaussée ; le niveau fini du plancher du rez-de-chaussée ne sera pas établi à plus de 0,30m au-dessus du niveau naturel moyen du plateau d'implantation de la construction.

Article 11 : ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

Permis de construire

Les avant-projets devront être visés par les Architectes-conseil du lotissement préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

Les Architectes-conseil sont :

Bernard MENGUY

25, rue de l'Île d'Arz

BP 126

36004 YANNES CEDEX

Tél. 02.97.40.53.14

et

Georges LE GARZIC

8, rue de Léon

35000 RENNES

Tél. 02.99.30.31.11

Menuiserie

Il n'est pas autorisé de menuiserie en PVC.

Clôtures séparatives entre lots

Cf. Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères

Clôtures en bordure d'emprise publique

En dehors des clôtures donnant sur les placettes, réalisées par le lotisseur, des clôtures en bordure d'emprise publique sont autorisées.

Elles seront composées comme suit :

- o Piquets de châtaignier plantés tous les 3 ou 4 m, d'une hauteur de-1m ;
- o Fils de fer galvanisé tendus entre les piquets. Les fils pouvant servir de support à une végétation grimpante –chèvrefeuille, lierre, etc...-

Echelle architecturale – expression des façades

Cf. Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères

Parties supérieures des constructions – toitures-terrasses

Cf. Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères

Matériaux – couleurs

Cf. Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères

Capturs solaires thermiques et production d'eau chaude sanitaire solaire

Cf. Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères

Garages :

Cf. annexe au présent règlement

Autres constructions annexes

Les constructions annexes (terrasse, volière, abri, etc...) devront être construites avec des matériaux dont la qualité de mise en œuvre et la tenue dans le temps seront en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Dans le cas d'une construction en bois, la finition devra être irréprochable.

Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale, notamment en ce qui concerne la forme et la pente du toit .

Toutes les constructions préfabriquées vendues dans le commerce sont interdites, sauf avis contraire des Architectes conseil.

Article 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques.

Constructions à usage d'habitation individuelle

Deux places de stationnement par lot aménagées sur la propriété, dont une couverte.

Constructions à usage d'habitation collective (lot n°1)

Une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.

Article 13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40% par rapport à la surface du lot. Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 50% au moins de leur surface.

Les arbres et haies doivent être préservés.

Les essences locales sont privilégiées.

Les surfaces des lots non construites seront aménagées en espace d'agrément : allées sablées, pelouse, massifs, etc... Il est possible de créer des jardins potagers, ils devront être bien ordonnés et parfaitement entretenus. Ces surfaces seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de terrain.

Les nouvelles plantations devront être compatibles avec le cadre naturel environnant. Les essences qui, par leur couleur ou leur forme, ne s'intégreront pas à la végétation bocagère locale, à dominante verte, sont interdites, ex. : thuyas, lauriers palme...

L'élagage des arbres situés sur le domaine public, mais en limite des lots, sera soumis à l'autorisation de la Commune.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol figurent au tableau annexé au présent règlement.

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE - 35

Commune de HEDE

Bourg de BAZOUGES SOUS HEDE - 35630

LOTISSEMENT « les Courtils 1 »

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du09...SEP...2004...

LE MAIRE

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET
PAYSAGERES
(C.P.A.P.)Maitrise d'œuvre :

Bernard MENGUY – Architecte DPLG
25, rue de l'Île d'Arz – BP 126 – 56004 VANNES CEDEX
tél. 02 97 40 53 14 – Fax 02 97 40 98 14

Georges LE GARZIC – Architecte DPLG
8, rue de Léon – 35000 RENNES
tél. 02 99 30 31 11 – fax 02 99 31 65 77

B.E.T.A.L.I. GEODICA
Géomètre Expert et Bureau d'Etudes V.R.D.
6, place Paul-Emile Victor – 56860 SENE
tél. 02 97 47 54 55 – Fax 02 97 47 55 11

Guy FAYOLLE
Ingénieur - Paysagiste
13, place Valencia – 56 000 VANNES
tél. 02 97 69 13 33 – Fax 02 97 69 13 35

février 2004

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES
ET PAYSAGERES
(C.P.A.P.)Préambule

Le lotissement « Les Courtils 1 » s'inscrit dans une démarche environnementale de qualité qui se veut exemplaire.

L'objectif premier est de créer un lien de vie en accord avec la nature, le milieu rural environnant et le bourg tout en mettant en avant un certain nombre de principes qui visent :

- à minimiser l'impact des constructions sur l'environnement
- à valoriser les économies d'énergies en suscitant le recours aux énergies renouvelables : solaire, bois...
- à optimiser la gestion de l'eau en récupérant les eaux pluviales
- à promouvoir des matériaux de construction à faible incidence sur la santé des habitants
- à créer des espaces de vie valorisant en privilégiant le lien social.

Tout ceci doit s'accompagner d'une production architecturale réfléchie et de qualité capable de prendre des distances avec les stéréotypes de l'architecture pavillonnaire conventionnelle.

I – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

- Respecter un espace végétalisé entre la voie publique et la construction, pour les lots mitoyens avec la voie publique
- Les terrains sont longs, les implantations devront « glisser » pour éviter les effets d'alignement et offrir un meilleur apport solaire passif
- Le niveau rez-de-chaussée devra « coller » au terrain.
- Les volumes devront relever d'une réelle réflexion architecturale, tant au niveau des choix formels qu'au niveau de la pertinence du positionnement et de l'intégration du bâtiment dans le site.

Toutes les références aux styles « néo » sont interdites.

II – LES TOITURES> Types de toiture

- Les toitures-terrasses sont possible s'il existe un réel intérêt architectural dans le projet. Il serait toutefois souhaitable qu'elles soient végétalisées.
- Les toitures à une pente, ou plus, respecteront les pentes imposées par la nature des matériaux de couverture.
- Les toitures courbes sont autorisées.
- Les toitures mixtes, à pente et terrasse peuvent être envisagées.

1

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE - 35

Commune de HEDE

Bourg de BAZOUGES SOUS HEDE - 35630

LOTISSEMENT « Les Courtils 1 »

CAHIER DES CHARGES

Maitrise d'œuvre :

Bernard MENGUY – Architecte DPLG
25, rue de l'Île d'Arz – BP 126 – 56004 VANNES CEDEX
tél. 02 97 40 53 14 – Fax 02 97 40 98 14

Georges LE GARZIC – Architecte DPLG
8, rue de Léon – 35000 RENNES
tél. 02 99 30 31 11 – fax 02 99 31 65 77

B.E.T.A.L.I. GEODICA
Géomètre Expert et Bureau d'Etudes V.R.D.
6, place Paul-Emile Victor – 56860 SENE
tél. 02 97 47 54 55 – Fax 02 97 47 55 11

GUY FAYOLLE
Ingénieur - Paysagiste
13, place Valencia – 56000 VANNES
tél. 02 97 69 13 33 – Fax 02 97 69 13 35

Mars 2004

CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1 - Architectes-conseil

Les futurs acquéreurs de lots devront s'entretenir avec les architectes-conseil Bernard Menguy ou Georges Le Garzic au stade de l'esquisse de leur projet afin de prendre connaissance des objectifs d'aménagement souhaités pour ce lotissement :

- minimiser l'impact des constructions sur l'environnement
- valoriser les économies d'énergies en suscitant le recours aux énergies renouvelables : solaire, bois...
- optimiser la gestion de l'eau en récupérant les eaux pluviales
- promouvoir des matériaux de construction à faible incidence sur la santé des habitants
- créer des espaces de vie valorisant en privilégiant le lien social.

ARTICLE 2 - Servitudes

Les lots n°2, 5, 6, 9, 12, 15, 16, 19, 20, et 23 seront grevés d'une servitude pour la mise en place d'éclairage extérieur sur les garages.

1

Commune de HEDE

Bourg de BAZOUGES SOUS HEDE - 35630

LOTISSEMENT « les Courtils 1 »

ASSOCIATION SYNDICALE

Maitrise d'œuvre :

Bernard MENGUY – Architecte DPLG
25, rue de l'Île d'Arz – BP 126 - 56004 VANNES CEDEX
tél. 02 97 40 53 14 – Fax 02 97 40 98 14

Georges LE GARZIC – Architecte DPLG
8, rue de Léon - 35000 RENNES
tél. 02 99 30 31 11 – fax 02 99 31 65 77

B.E.T.A.L.I. GEODICA
Géomètre Expert et Bureau d'Etudes V.R.D.
6, place Paul-Emile Victor - 56860 SENE
tél. 02 97 47 54 55 – Fax 02 97 47 55 11

Guy FAYOLLE
Ingénieur - Paysagiste
13, place Valencia – 56 000 VANNES
tél. 02 97 69 13 33 – Fax 02 97 69 13 35

mai 2004

CHAPITRE I - CONSTITUTION

Une Association Syndicale sera créée pour l'opération « Les Courtils 1 » à BAZOUGES SOUS HEDE.

I - 1

Par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans l'opération sont de plein droit et obligatoirement membres de cette association.

Le promoteur demeurera membre de droit de l'Association aussi longtemps qu'il restera propriétaire de maison dans l'opération, perdant cette qualité lors de la dernière cession.

I - 2

La présente Association Syndicale est régie par la loi du 21 Juin 1865 modifiée et le décret du 18 Décembre 1927.

I - 3

Elle est constituée par les soins du promoteur qui s'engage, conformément à l'article 315-6 du code de l'urbanisme, à provoquer la réunion de l'Assemblée constitutive dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot. En attendant la tenue de la première assemblée générale, le lotisseur assure la charge de Président de l'association syndicale.

Conformément à l'article R-315-8-d, tout propriétaire de lot peut provoquer par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance, la réunion d'une Assemblée Générale si le promoteur n'honore pas l'engagement ci-dessus (article R 315-8-d du code de l'urbanisme).

La durée de l'Association Syndicale est illimitée.

I - 4

Son siège est fixé au domicile de son Président ou tout autre lieu désigné par l'Assemblée Générale.

« LES COURTILS 1 » Commune de HEDE 35630

C.P.A.P

- Les toitures des deux garages accolés auront l'apparence, une fois achevés, d'un bâtiment unique couvert à deux pentes, bien que chacun puisse être construit séparément.
- **Matériaux de couverture**
 - En supplément des matériaux communément utilisés, l'ardoise et tous les matériaux non conventionnels pourront être envisagés sous réserve d'une approche architecturale de qualité.
- **Débords de toit**
 - Les débords de toiture sont souhaitables. Ils pourront ne pas exister dans les cas où l'architecture ne le supporterait pas.
 - La taille du débord n'est pas fixée.
- **Souches de cheminée**
 - Un soin particulier sera apporté au traitement de la souche de cheminée
 - Traitement de la volumétrie en fonction du corps d'habitation
 - Traitement de l'habillage en fonction du traitement des façades
 - Les souches en inox sont possibles.
- **Liaison des toitures mitoyennes**
 - Dans le cas de constructions mitoyennes, on prendra soin de concevoir des liaisons cohérentes. La première des constructions constituera la référence ou la contrainte de base.
- **Capteurs solaires thermiques et production d'eau chaude sanitaire solaire**
 - La production d'eau chaude sanitaire solaire est obligatoire.
 - Les capteurs devront être traités comme des éléments architecturaux à part entière, parfaitement intégrés à la toiture ou au bâtiment en général. En aucun cas ils ne devront engendrer une impression d'effets rapportés.

III – LES OUVERTURES

- **Fenêtres, portes et lucarnes**
 - Tout élément faisant référence à un pastiche d'architecture régional est à écarter.
 - Le PVC est interdit. Les menuiseries bois sont fortement conseillées.
- **Fermetures**
 - Il sera préféré tout type de fermetures autre que des volets roulants :
 - Volets bois, coulissants, battants, persiennes, ...
 - Stores intérieurs

IV – LES MATERIAUX

- **Les murs**
 - Pour les murs en élévation, autres que les fondations, les parois en agglomérés ou en béton de ciment sont interdites, on leur préférera la brique de terre cuite, les blocs de béton cellulaire, la terre crue et la pierre
 - Les murs à ossature bois sont également conseillés.

« LES COURTILS 1 » Commune de HEDE 35630

C.P.A.P

➤ **Les revêtements extérieurs**

- **Enduit**
 - Les enduits seront à base de chaux. Le choix des teintes se fera sur la base de teintes foncées et des teintes s'apparentant aux teintes de l'architecture vernaculaire. Les enduits feront l'objet d'un accord des Architectes-Conseil.
- **Bardage**
 - Ils seront réalisés en bois et dérivés de préférence à des bardages d'autres natures qui pourraient être utilisés, sous réserve d'une approche architecturale de qualité.
- **Parements**
 - Ils seront réalisés en pierre « du pays » ou en briques. L'assemblage de plusieurs de ces revêtements est possible.

V – MITOYENNETE

Le travail sur les mitoyennetés, quand elles seront envisagées, devra faire l'objet d'une attention particulière afin de permettre des juxtapositions, volumétrique et typologique, harmonieuses. L'approbation des Architectes-Conseil du lotissement devra être requise avant le dépôt de la demande de permis de construire.

VI – LES CLOTURES

➤ **Clôtures sur les mitoyennetés**

- Dans le prolongement des habitations, à l'arrière et à l'avant, il sera possible de planter une haie bocagère, de préférence d'essences locales, sur une longueur de 6m maximum et une hauteur de 1,80m maximum ; ceci, afin d'intimiser les espaces extérieurs dans le prolongement des habitations.
 - Les autres clôtures seront composées comme suit :
 - Piquets de châtaignier plantés tous les 3 ou 4 m, d'une hauteur de 1m ;
 - Fils de fer galvanisé tendus entre les piquets ou grillages à moutons. Les fils pouvant servir de support à une végétation grimpante – chèvrefeuille, lierre, etc...-
- Devant ces clôtures pourront être plantés des cassis, grosilliers, framboisiers... et des fruitiers en espalier.

III - 5

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du bureau ou, à son défaut, par le vice-président.

III - 6

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix. Elles sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet, et conservé par le Président.

III - 7

Il est tenu une feuille de présence, contenant les noms, prénoms et adresses des associés présents ou représentés. Cette feuille est certifiée par le Président et le Secrétaire et annexée au procès-verbal de séance.

III - 8

L'Assemblée Générale nomme le bureau de l'Association.

III - 9

Le vote a lieu au scrutin secret, toutes les fois que le tiers des associés le réclame.

III - 10

Les décisions de l'Assemblée Générale sont obligatoires pour tous les propriétaires, quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

III - 11

L'Assemblée Générale délibère :

- sur la gestion du bureau dont elle arrête définitivement les comptes chaque année,
- sur les propositions de modification des statuts de l'Association Syndicale,
- sur les travaux extraordinaires à exécuter.

III - 12

L'Assemblée Générale peut être convoquée extraordinairement lorsque le bureau le jugera nécessaire. Le Président est tenu de la convoquer extraordinairement si la demande lui en est faite par le Préfet ou par la moitié au moins des propriétaires.

Dans ces réunions, l'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions qui lui ont été soumises par le Syndicat et mentionnées expressément dans les convocations.

Projet de l'OPAC











