

Projet de refonte du Cahier des Charges

4 octobre 2025



Sommaire

1. Constat : nouveau PLU, abus, ...
2. Historique : AG 2024
3. Nouveau CDC :
 - Ce qui ne change pas (ou peu)
 - Ce qui a été précisé
 - Ce qui évolue
4. Prochaine étape : AG le 15 novembre
5. Notre base légale

1.

Constat

Constat

Ancien CDC :

- Articles vieillissants
- Imprécisions
- Cohérence avec le PLU

Nouveau PLU :

- 09 juin 2023
- “Préserver et valoriser les grands marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville”
- Hameau ≈ zone UPD = zone boisée protégée

Multiplication des abus :

- Clôtures occultantes
- Plots sur les trottoirs
- Locations touristiques (airbnb, ...)
- Abattages massifs d’arbres
- Volonté de certains de faire des plus-values au détriment du cadre

2.

Historique

Historique

1. En bureau à partir de septembre 2023

- Relecture, propositions de modifications, nouveaux articles
- Consultation de l'ensemble des colotis (internet) pendant l'été 2024 (large adhésion > 90%)
- Prise en compte de suggestions issues de la consultation

2. En assemblée générale (2024)

- Projet proposé en résolution
- Vote à la double majorité ("majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés")
- Manque de participants : 306/571 soit 54% absents
- => Résolution rejetée malgré le fait que 81% des présents ou représentés ont voté pour.

3. En bureau après l'assemblée

- Prise en compte de quelques suggestions & situations rencontrées

3.

Nouveau projet

Les évolutions

Proposition de nouveau Cahier des Charges

Ce qui ne change pas (ou peu)

- Principales règles d'urbanisme (emprise au sol, division...), vues directes...
- Interdiction des clôtures totalement occultantes, des habitations non pérennes, légères de loisirs...
- Stationnement obligatoire sur chaque propriété (trottoir = interdit, voie publique = usage provisoire)
- Obligation d'un arbre par are, protection des arbres d'alignement
- Entretien des trottoirs engazonnés par les riverains

Proposition de nouveau Cahier des Charges

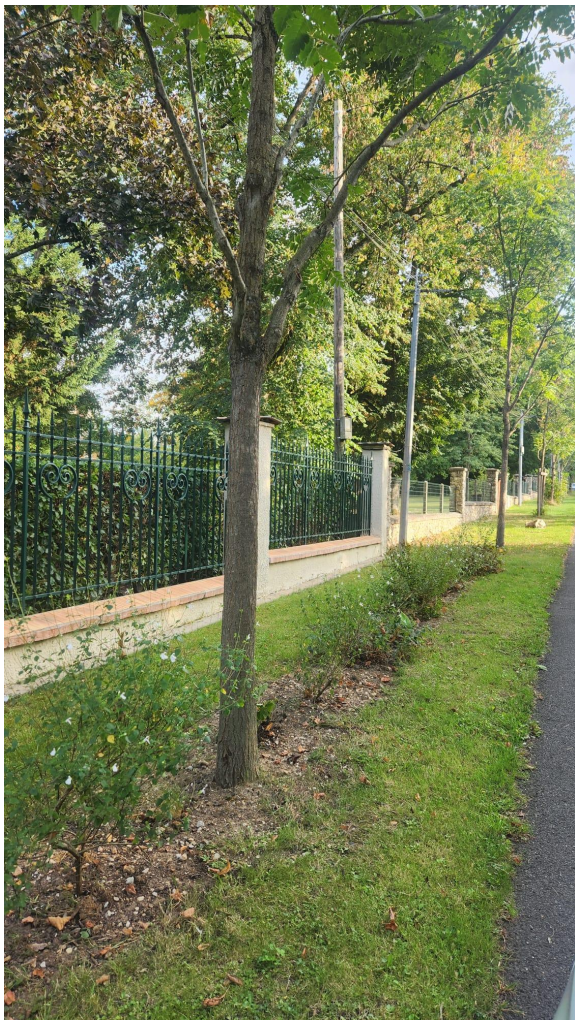
Ce qui est précisé

- Autorisation d'urbanisme soumise à l'accord du Conseil des Syndics
- Activités : commerciales, artisanales ou libérales interdites, travail à domicile et domiciliation d'entreprise tolérés si discrets
- Pas de location touristique
- Clôtures : haies, murets de façade, grillages ou grilles ajourées occultant au max. 70 %.
- Interdiction des nuisances visuelles (panneaux affichages...)
- Usage strictement unifamilial des propriétés (pas d'habitat collectif ni partagé)

Proposition de nouveau Cahier des Charges

Ce qui évolue

- Trottoirs : possibilité de fleurs ou buissons (sans gêner piétons ni arbres)
- Annexes : recul minimal de 8 m (non plus forcément “au droit” de l’habitation)
- Arbres : toute coupe/élagage soumis à autorisation des Syndics pour accompagnement auprès de la mairie (la DP est à déposer en mairie, cf PLU)
- Entrées limitées à 4 m (charretières) et 0,9 m (piétonnes)



Exemple de ce qu'il sera possible de faire

- Trottoirs : possibilité de fleurs ou buissons (sans gêner piétons ni arbres)
- Clôture ajourée sur petit muret, doublée d'une haie végétale

Exemple de ce que l'on ne souhaite pas



- Nuisances sonores
- Va et vient de véhicules
- Sentiment d'insécurité
- Perte d'attractivité du Hameau
- Baisse de la valeur immobilière



4.

Prochaine étape

le 15 novembre 2025

Prochaine étape

Rendez-vous le 15 novembre 2025

- Assemblée Générale
- Besoin d'au moins **350** propriétaires présents ou représentés
- Nous comptons sur votre présence
- Si vous n'êtes pas disponible, pensez à donner votre **pouvoir**.

5.

Notre base légale

Le CDC : une base légale

Procédure

En cas de non respect du CDC, une procédure a été mise en place :



Le CDC : une base légale

Exemple de l'utilité d'un CDC clair et précis adapté aux nouveaux usages et enjeux :

Le cas du 49 allée bourette ...

1. Nuisance :

- Plainte de plusieurs riverains : nuisances sonores (musique, hurlements, cris)
- Passages répétés de nombreux véhicules liés à l'occupation du logement

2. Infraction au CDC :

- Contrat de location signé avec une association hébergeant plusieurs jeunes
- Non-conformité à l'article 6 du CDC : *"Chaque terrain ne doit recevoir qu'une habitation à caractère unifamilial."*

3. Actions menées par l'ASPHV :

- Multiples appels et messages
- Octroi d'un délai de 2 mois pour relogement des occupants
- Relance officielle par courrier électronique
- Mise en demeure adressée au bailleur et au propriétaire
- Annonce d'une action judiciaire en cas de non-régularisation

4. Résultat :

- Rupture du contrat de bail
- Départ commencé 15 septembre
- Départ des derniers occupants le 30 septembre : Confirmé (à défaut, une procédure judiciaire aurait été engagée)

Ce qu'il faut retenir

Projet de refonte du Cahier des Charges



POURQUOI ?

Nouveaux usages,
Nouveaux enjeux,
Nouveau PLU...



URGENCE D'AGIR

Trop d'abus, ...



BASE LÉGALE

Il est notre base
légale permettant
de défendre le
Hameau via la
justice.



RENDEZ-VOUS LE 15 NOVEMBRE

Pour adopter ce
projet moderne

MERCI
DE VOTRE ATTENTION

