

SECTION DEUX

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

9°) Jardins privés

Les co-propriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardins, devront les maintenir à leurs frais, en parfait état d'aménagement et d'entretien.

Les jardins concourant à l'aspect général et à l'agrément de l'ensemble immobilier, le Syndic sera chargé de faire respecter cette obligation, tout en contrôlant que les aménagements effectués ne portent pas atteinte tant à l'harmonie dudit ensemble immobilier, qu'à l'aménagement des jardins, qu'ils soient à usage privatif ou commun et en cas de carence des co-propriétaires intéressés de faire effectuer à leurs frais, tous les travaux utiles.

L'installation du mobilier de jardin y sera tolérée à condition que sa forme et sa couleur ne soient pas de nature à compromettre l'esthétique de l'ensemble immobilier du site, toujours sous contrôle du Syndic. Tous autres dépôts d'objets quelconques, tout étendage de linge, toutes constructions ou installations quelconques, tels que niches à chiens, garage, etc... sont formellement interdits.

Les co-propriétaires considérés pourront faire pousser des plantes grimpantes sur les murs des locaux dont ils ont l'usage exclusif, avec l'autorisation préalable du Syndic. Cette autorisation pourra leur être retirée si la nature des plantations et la qualité de leur entretien risquent de nuire à l'esthétique ou à la conservation de l'ensemble immobilier.

Les arbres morts seront remplacés aux frais de ceux qui ont la jouissance exclusive du terrain sur lequel ils sont plantés.

Les co-propriétaires souffriront sans aucune indemnité, les troubles de jouissance consécutifs à des travaux de vérification, réparation, remise en état ou remplacement des canalisations et installations souterraines, qui pourraient passer dans les jardins privés.

Pour assurer une harmonie de l'ensemble immobilier, les haies séparatives des jardins privés avec les parties communes, seront entretenues aux frais et par le Syndicat des co-propriétaires.

Il en sera de même en ce qui concerne les haies séparant les entrées des garages, ainsi que celles séparant deux jardins privés.

ARTICLE 16 – ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1°) Pour assurer la permanence de l'harmonie de l'ensemble immobilier, les propriétaires sont tenus de maintenir toutes les parties des constructions visibles de l'extérieur en parfait état d'entretien. A cette fin, le ravalement doit être effectué au moins tous les dix ans, sans préjudice de toute décision plus contraignante prise souverainement par le Syndicat de l'ASL CHEVRY 2.

Ce délai de dix ans commence à courir, pour chaque immeuble, à partir de la date d'achèvement des travaux de l'immeuble ou de la date du dernier ravalement.

Pour les constructions pour lesquelles ce délai de dix ans est dépassé, un délai de trois ans est accordé pour réaliser l'opération de ravalement.

2°) Les conventions éventuellement intervenues entre les propriétaires et leurs locataires, quant aux obligations d'entretien, ne déchargent pas les propriétaires dans leurs rapports avec tous autres propriétaires, leur association syndicale particulière et avec l'ASL CHEVRY 2.

3°) Les dispositions ci-dessus sont prises sans préjudice :

- des prescriptions du code de la construction et de l'habitation ;
- des prescriptions municipales en matière de ravalement obligatoire ;
- des décisions, éventuellement plus contraignantes, des associations syndicales libres particulières ou des syndicats de copropriété.

ARTICLE 17.- CLOTURES

1°) Dans le secteur d'habitat pavillonnaire isolé (zone UH du PLU), les clôtures en bordure des voies publiques ou privées devront être établies en limite séparative et seront constituées soit par une haie vive, soit par une lice en bois naturel, en maçonnerie ou en plastique de couleur blanche correctement entretenue. Les lices ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1 m et les haies vives une hauteur supérieure à 1,50 m. Sont autorisées également les clôtures constituées d'un grillage de 1m de hauteur maximum, de teinte verte, doublé sur chacune de ses faces d'une haie à feuillage persistant. La hauteur de la haie vive à feuillage persistant ne pourra pas dépasser 1,50 m.

Sur les autres limites séparatives, seules sont autorisées les clôtures constituées d'une haie vive à feuillage persistant ou d'un grillage de teinte verte doublé sur chacune de ses faces d'une haie vive. La hauteur de la haie vive ne pourra dépasser 1,80 m.

Les aménagements de jardins construits en maçonnerie ou charpente, ainsi que l'installation de portillons et de portails devront faire l'objet d'un accord préalable du Syndicat de l'ASL CHEVRY 2 et de l'ASL particulière ou du syndicat de copropriété.

Portails et portillons :

Le portail doit s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété ou être coulissant.

La hauteur d'un portail est limitée à 1,40 m sauf si le portail installé lors de la construction à une hauteur supérieure.

2°) Dans le secteur d'habitat individuel groupé et d'habitat collectif (zone UE du PLU), les clôtures en bordure des voies publiques ou privées devront être établies sur la limite séparative et seront constituées soit par une haie vive, soit d'un mur d'une hauteur maximum de 1,80 m lorsqu'il existe à l'origine, soit par un grillage de teinte verte masqué par une haie à feuillage persistant. Les grillages ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1 m et les haies vives une hauteur supérieure à 1,50 m.

Sur les autres limites séparatives, les grillages ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1 m, la hauteur de la haie pourra être portée à 1,80 m.

Portails et portillons :

Le portail doit s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété ou être coulissant.

La hauteur d'un portail est limitée à 1,40 m sauf si le portail installé lors de la construction à une hauteur supérieure.

3°) Dans le secteur d'équipements et d'habitat collectif (zone UA du PLU), si une construction est édifiée en recul d'au moins 3 m sur l'alignement d'une voie publique ou sur la ligne de bornage d'une voie privée, une clôture constituée soit d'un mur d'une hauteur maximum de 1,80 m, soit d'un grillage de teinte verte de hauteur maximale 1 m doublé sur ses deux faces d'une haie à feuillage persistant dont la hauteur n'excédera pas 1,50 m pourra être édifiée à l'alignement ou sur la ligne de bornage susvisés.

Portails et portillons :

Le portail doit s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété ou être coulissant.
La hauteur d'un portail est limitée à 1,40 m sauf si le portail installé lors de la construction à une hauteur supérieure.

4°) Lorsque des haies ou des lices séparent deux fonds divis, il appartient à chacun des propriétaires voisins de s'entendre pour les créer en mitoyenneté sur la ligne séparative et pour les entretenir à frais communs ; à défaut d'accord, toute haie ou lice est installée en deçà de la ligne séparative et demeure de propriété divisée.

Il en est de même du dispositif de double haie avec grillage.

5°) Les lices et les portails sont obligatoirement conformes aux types et spécifications agréés pour chaque quartier par le Syndicat de l'ASL CHEVRY 2 à la demande de l'Association Syndicale du quartier ou du syndicat de copropriété.

6°) Les voies tertiaires des quartiers ne peuvent être fermées par quelque dispositif que ce soit.

7°) Les dispositifs de clôtures décrits ci-dessus doivent être situés à l'intérieur des limites séparatives de propriétés.

ARTICLE 17 BIS.- EQUIPEMENTS ADDITIONNELS

Pour ce type d'équipements, se reporter à l'annexe 03 du présent cahier des charges.

ARTICLE 18.- ESPACES NON CONSTRUITS - JARDINS

1°) L'harmonie de l'ensemble immobilier dépend non seulement de l'unité de conception architecturale dont il a été fait état en l'article 13 et de l'entretien des constructions mais encore de l'aménagement et de l'entretien des espaces non construits.

2°) S'agissant des espaces non construits à usage commun à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier, le Syndicat de l'ASL CHEVRY 2 pourvoit à leur création, aménagement et entretien.

3°) S'agissant des espaces non construits à l'usage commun de certains desdits propriétaires, la société aménageur pourvoit à leur création et aménagement et lesdits propriétaires par leur association syndicale particulière ou par le syndicat de copropriété qui les groupe, sont tenus d'en assurer l'entretien.

4°) S'agissant des espaces non construits, de propriété divisée ou de propriété commune dans le cadre d'un syndicat de copropriété, leurs propriétaires respectifs et, le cas échéant, le syndicat de copropriété, en assurent l'aménagement et l'entretien, sous le contrôle de l'ASL CHEVRY 2, sans préjudice de celui, le cas échéant, de l'Association syndicale particulière ou du syndicat de copropriété auquel ils peuvent appartenir.

a. Ces espaces non construits sont traités en jardins d'agrément, à l'exclusion de toute culture potagère ou maraîchère, si ce n'est pour la culture des condiments et à concurrence de 1 m² seulement par parcelle divisée, et sont entretenus comme tels.

b. Il est interdit d'y effectuer aucun dépôt d'ordures, d'y installer, même dans des conditions d'aspect extérieur convenables, aucun clapier ou poulailler et d'y entreposer aucun bateau, caravane, camping-car et véhicule à usage utilitaire ou commercial.

c. Il est interdit d'y édifier aucune construction additionnelle, même à titre provisoire, comme prescrit à l'article 14, à l'exception de bassins d'agrément pour autant que le niveau du plan d'eau soit

inférieur au niveau du sol naturel et à l'exception de piscines privées de plein air telles que définit en l'annexe 03 du présent cahier des charges et que le projet soit agréé par l'ASL CHEVRY 2.

d. Il est interdit d'y placer aucun revêtement bitumineux noir.

e. Les surfaces engazonnées, plantées ou de plans d'eau doivent être d'au moins quatre-vingts pour cent de la surface non construite. Le surplus peut être traité en aires sablées, dallages ou revêtements imperméables, autres que les revêtements interdits en d) ci-dessus. Ce surplus comprend les surfaces éventuellement affectées à des allées de circulation ou au stationnement des véhicules.

5°) Sauf ce qui a été dit ci-dessus des haies en limite séparative, mitoyennes ou non, prévues en l'article 17 ci-dessus, aucune plantation d'arbres dont la hauteur dépasse 2 m ne peut être faite à moins de 2 m de la ligne séparative de deux propriétés privées. Tout propriétaire peut demander l'arrachage ou la réduction de toute plantation enfreignant la règle de l'alinéa précédent.

Tout propriétaire peut demander que son voisin coupe les branches qui avancent au-dessus de sa propriété.

Les règles ci-dessus sont applicables aux plantations effectuées sur les espaces communs dans les rapports de la ou des associations ou des syndicats de propriété avec les propriétaires voisins. Cependant les dispositions prévues au présent paragraphe ne sont pas applicables aux plantations d'arbres dont la hauteur dépasse deux mètres faites sur les voies secondaires et les voies d'intercommunication ; les propriétaires riverains de ces voies ne pourront donc s'en prévaloir.

6°) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toute suppression d'arbre de haute tige devra être compensée par la plantation d'un nombre au moins égal de sujets dont la taille sera d'au moins 1,50 m et ce à la charge du responsable de la suppression, la densité sera au moins égale à un arbre pour au moins 150 m² d'espace non construit.

ARTICLE 19.- MANQUEMENT AUX OBLIGATIONS D'ENTRETIEN.

En cas de manquement aux obligations d'entretien des constructions, des clôtures, des haies, des plantations et des espaces non construits et sans préjudice des règles particulières édictées par les syndicats de copropriété et les associations syndicales libres particulières, le Syndicat de l'ASL CHEVRY 2, que l'infraction soit le fait d'un propriétaire ou copropriétaire ou d'un syndicat de copropriété ou d'une association syndicale, met en demeure :

- le propriétaire concerné, s'il ne dépend d'aucun syndicat ou association syndicale particulière ;
- dans le cas contraire, le syndicat de copropriété ou l'association syndicale particulière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lui enjoignant le délai convenable.

A défaut de satisfaction, le susdit syndicat demande à la Commune de GIF-SUR-YVETTE de prendre souverainement les mesures légales, les décisions nécessaires et les mesures légales par application des articles L.132-1 à 132-5 du Code de la Construction et de l'Habitation