Association syndicale Libre de Chevry 2

Cahier des Charges

AGE - 20 novembre 2009

Association Syndicale Libre de Chevry

Rond point du Golf

91190 GIF-SUR-YVETTE

Tél/fax : 01 60 12 37 19

CHAPITRE PREMIER

GENERALITES

ARTICLE 1 – OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU PARC DE BELLEVILLE ayant son siège à GIF-SUR-YVETTE (Essonne), Hall de vente Chevry 2, a réalisé un ensemble immobilier sur des terrains qui seront ci-après désignés et qui étaient situés sur le territoire des communes de GOMETZ-LA-VILLE, GOMETZ-LE-CHÂTEL et GIF-SUR-YVETTE ; ils ont été intégrés en totalité au territoire de la commune de GIF-SUR-YVETTE (Essonne) .

Cet ensemble immobilier porte la dénomination **«CHEVRY 2» .**

2°) Ladite Société sera ci-après appelée " La Société " et cette expression couvrira ladite Société, quelles que soient, par la suite, les modifications de son objet, de sa raison sociale, et depuis la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Le Parc de Belleville » votée par le Conseil Municipal de GIF-SUR-YVETTE lors de la séance du 9 mai 2007, la commune de GIF-SUR-YVETTE.

3°) - Le présent cahier des charges a été établi en vue de :

- déterminer les servitudes réciproques et perpétuelles grevant ou profitant aux terrains d'assise de l'ensemble immobilier CHEVRY 2
- poser les règles d'intérêt général qui sont imposées - aux propriétaires desdits terrains.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES TERRAINS CONSTITUANT L'ENSEMBLE IMMOBILIER CHEVRY 2

1°) Les terrains soumis au présent cahier des charges figurent au cadastre rénové de GIF-SUR-YVETTE sous les désignations et pour les contenances qui sont énoncées en annexe 01 jointe aux présentes.

2°) Les terrains ci-dessus désignés ont figurés sur les plans dressés par le Cabinet HOUSSINOT, géomètre expert à LIMOURS et actuellement sont figurés sur les plans cadastraux de la commune de GIF-SUR-YVETTE dans les sections cadastrales AB, AC, AD, AE, AH, AI, AK, AL dont les plans sont annexés en annexe 02 aux présentes.

ARTICLE 3 – ORIGINES DE PROPRIETE

L'ensemble immobilier de CHEVRY 2 appartient aujourd'hui à de multiples propriétaires, parmi lesquels : une majorité de propriétaires particuliers (résidents ou non), les associations syndicales de quartier, les collectivités et d'autres personnes morales diverses (SCI, bailleurs, ...) . Les origines de propriété propres à chaque parcelle sont indiquées dans les actes notariés individualisés.

L'origine de propriété commune à l'ensemble immobilier de CHEVRY 2 est tenue par la SCI DU PARC DE BELLEVILLE, qui elle-même, les tient par les cessions relatées ci-après.

- I -

a. **Parcelles situées commune de GOMETZ-LA-VILLE**, cadastrées sections :
- B numéros 107 - 108 - 109 - 110 - 111 - 121 - 122
- Y numéros 11 - 12
- Toutes les parcelles sont issues de celle cadastrée anciennement section Y numéro 13.

b. **Parcelles situées commune de GOMETZ-LE-CHÂTEL**, cadastrées sections :

- A numéros 191 - 192 - 193 - 194 - 198 - 199 - 200 - 201 - 207 - 208 - 209 – 210 - 180 - 181 - 182 - 183 - 184 - 185- 186 - 187 - 5
- B numéros 389 - 394 - 415 - 419 - 420 - 421 - 422.

c. **Parcelles situées commune de GIF-SUR-YVETTE**, cadastrées section :
- C numéros 570 - 572 - 573 - 579 - 581 - 564 - 568 - 569 - 571 - 567.

Ces parcelles appartiennent à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU PARC DE BELLEVILLE par suite de l'acquisition qu'elle en a faite avec d'autres parcelles, de :
Madame Amélie, Marie, Albertine, Guillemette, Ghislaine de TULLE de VILLEFRANCHE, demeurant à BRUXELLES (Belgique), 83, Avenue Louise, veuve en premières noces non remariée de Monsieur Frédéric, Philippe, François, Xavier, Louis, Ghislain de MERODE,
Aux termes d'un acte reçu par Maître PERRAUDEAU, l'un des notaires soussignés, le sept novembre mil neuf cent soixante-trois.
Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.
Une expédition de cet acte a été publiée :
- au bureau des hypothèques de RAMBOUILLET, le onze décembre mil neuf cent soixante-trois, volume 4844,numéro 25,
- et au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le treize décembre mil neuf cent soixante-trois, volume 4541, numéro 10.
Les états délivrés sur ces publications du chef de la venderesse étaient négatifs en tous points.
Il résulte des déclarations contenues à l'acte que la venderesse jouissait de sa pleine capacité civile et que rien dans sa situation ne s'opposait à la libre transmission de son patrimoine. Cette acquisition a fait l'objet de deux actes rectificatifs dressés par ledit Maître PERRAUDEAU, savoir :
- le premier, le seize novembre mil neuf cent soixante-trois, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de RAMBOUILLET le onze décembre mil neuf cent soixante-trois, volume 4844, numéro 26 et au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le treize décembre mil neuf cent soixante-trois, volume 4541, numéro 10.
-et le deuxième, le onze décembre mil neuf cent soixante-trois, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de RAMBOUILLET le vingt-sept janvier mil neuf cent soixante-quatre, volume 4858, numéro 27.

- II -

Parcelles situées commune de GOMETZ-LA-VILLE, cadastrées sections:
- C numéros 36 - 37 - 38 - 39 - 40
- X numéros 1 - 6 - Toutes les parcelles issues de celle cadastrée anciennement section X numéro 7
- X numéros 32-91 - 75 - 76 - 77 - 78 - 82.

Ces parcelles appartiennent à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU PARC DE BELLEVILLE par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :
Monsieur Paul, Alexandre, Marie BOUVRAIN et Madame Madeleine, Marguerite, Cécile, Paule BALLAY, son épouse, demeurant ensemble à ORSAY, 18, rue de Chartres, aux termes d'un acte reçu par Maître PERRAUDEAU, l'un des notaires soussignés, le sept novembre mil neuf cent soixante-trois.
Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.
Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de RAMBOUILLET le vingt novembre mil neuf cent soixante-trois, volume 4834, numéro 21.
L'état délivré le même jour sur cette publication du chef des vendeurs et de dix-neuf précédents propriétaires était négatif en tous points.
Il résulte des déclarations contenues à l'acte que les vendeurs jouissaient de leur pleine capacité civile et que rien dans leur situation ne s'opposait à la libre transmission de leur patrimoine.

- III -

Parcelle située commune de GOMETZ-LE-CHÂTEL, cadastrée section B, numéro 396. Cette parcelle appartient à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU PARC DE BELLEVILLE par suite de l'acquisition qu'elle en a fait de :
Madame Louise LENAIN, demeurant à GOMETZ-LE-CHÂTEL, 6, rue Saint-Nicolas, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Marcel, Charles NOURRY, aux termes d'un acte reçu par Maître PERRAUDEAU, l'un des notaires soussignés, le six juillet mil neuf cent soixante-douze.
Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU, le deux août mil neuf cent soixante-douze, volume 354, numéro 11.
L'état délivré le vingt-huit octobre mil neuf cent soixante-douze sur cette formalité du chef de la venderesse était négatif en tous points.
Il résulte des déclarations contenues à l'acte que la venderesse jouissait de la pleine capacité civile et que rien dans sa situation ne s'opposait à la libre transmission de son patrimoine.

- IV -

Parcelle située commune de GOMETZ-LA-VILLE, cadastrée section X, numéro 84. Cette parcelle appartient à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU PARC DE BELLEVILLE par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :
Mademoiselle Françoise, Léone, Marie, Désirée BRICHARD, demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE, 3 boulevard de la Saussaye, aux termes d'un acte reçu par Maître PERRAUDEAU, l'un des notaires soussignés, le dix juillet mil neuf cent soixante-douze.
Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.
Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU, le vingt-six juillet mil neuf cent soixante-douze, volume 350, numéro 1.
L'état délivré le vingt-six octobre mil neuf cent soixante-douze sur cette formalité du chef de la venderesse et d'un précédent propriétaire était négatif en tous points.
Il résulte des déclarations contenues à l'acte que la venderesse jouissait de sa pleine capacité civile et que rien dans sa situation ne s'opposait à la libre transmission de son patrimoine.

- V -

Parcelles situées commune de GOMETZ-LE-CHÂTEL, cadastrées section A, numéro 188 - 189 - 190 - 195 - 196 -197 - 202 - 203 - 204 - 205 - 206 et 211 provenant de la parcelle anciennement cadastrée section A, numéro 2.
Ces parcelles appartiennent à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU PARC DE BELLEVILLE par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, avec une autre parcelle, de :
Monsieur Octave, Lucien CANDE et Madame Paulette, Aline LE BASSER, son épouse, demeurant ensemble à GOMETZ-LA-VILLE, route de Chartres, aux termes d'un acte reçu par Maître PERRAUDEAU, l'un des notaires soussignés, le vingt-cinq juillet mil-neuf cent soixante-douze.
Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.
Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU, le dix-huit septembre mil neuf cent soixante-douze, volume 374, numéro 3.
L'état délivré le vingt-six octobre mil neuf cent soixante-douze sur cette formalité du chef des vendeurs était négatif en tous points.
Il résulte des déclarations contenues à l'acte que les vendeurs jouissaient de leur pleine capacité civile et que rien dans leur situation ne s'opposait à la libre transmission de leur patrimoine.

- VI -

Parcelles situées commune de GOMETZ-LE-CHÂTEL, cadastrées section B, numéro 391, 393 et 412.
Ces parcelles appartiennent à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU PARC DE BELLEVILLE par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :
La Société à Responsabilité Limitée " SOCIETE FONCIERE DU PARC DE BELLEVILLE ", dont le siège social est au CHESNAY, avenue du Général-de-Gaulle, PARLY 2, Pavillon de Vente, aux termes d'un acte reçu par Maître PERRAUDEAU, l'un des notaires soussignés, le huit août mil neuf cent soixante-douze.
Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.
Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU, le six octobre mil neuf cent soixante-douze, volume 386, numéro 10.
L'état délivré le vingt-six octobre mil neuf cent soixante-douze sur cette formalité du chef de la société venderesse était négatif en tous points.
Il résulte des déclarations contenues à l'acte que rien dans la situation de la société venderesse ne s'opposait à la libre transmission de son patrimoine.

- VII -

Parcelle située commune de GOMETZ-LE-CHÂTEL, cadastrée section B, numéro 390.

Cette parcelle appartient à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU PARC DE BELLE-VILLE par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, avec d'autres parcelles, de :
La Société à Responsabilité Limitée " SOCIETE FONCIERE DU PARC DE BELLEVILLE ", susnommée, aux termes d'un acte reçu par Maître PERRAUDEAU, l'un des notaires soussignés, le huit août mil neuf cent soixante-douze.
Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.
Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU, le six novembre mil neuf cent soixante-douze, volume 402, numéro 18.
L'état délivré le vingt novembre mil neuf cent soixante-douze sur cette formalité du chef de la société venderesse était négatif en tous points.
Il résulte des déclarations contenues à l'acte que rien dans la situation de la société venderesse ne s'opposait à la libre transmission de son patrimoine.

- VIII -

Parcelles situées commune de GOMETZ-LA-VILLE, cadastrées section X, numéros 2, 3, 4 et 85.
Ces parcelles appartiennent à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU PARC DE BELLEVILLE par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :
La Société à Responsabilité Limitée " SOCIETE FONCIERE DU PARC DE BELLEVILLE " susnommée, aux termes d'un acte reçu par Maître PERRAUDEAU, l'un des notaires soussignés, le neuf août mil neuf cent soixante-douze.
Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.
Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU, le deux octobre mil neuf cent soixante-douze, volume 382, numéro 6.
L'état délivré le vingt-six octobre mil neuf cent soixante-douze sur cette formalité du chef de la société venderesse était négatif en tous points.
Il résulte des déclarations contenues à l'acte que rien dans la situation de la société venderesse ne s'opposait à la libre transmission de son patrimoine.

- IX -

Parcelles situées commune de GOMETZ-LA-VILLE, cadastrées section X, numéros 5, 80 et 79.
Ces parcelles appartiennent à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU PARC DE BELLEVILLE par suite de l'acquisition qu'elle en a faite avec d'autres parcelles, de :
La Société à Responsabilité Limitée " SOCIETE FONCIERE DU PARC DE BELLEVILLE " susnommée, aux termes d'un acte reçu par Maître PERRAUDEAU, l'un des notaires soussignés, le neuf août mil neuf cent soixante-douze.
Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.
Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU, le deux octobre mil neuf cent soixante-douze, volume 382, numéro 7.
L'état délivré le vingt-six octobre mil neuf cent soixante-douze sur cette formalité du chef de la société venderesse était négatif en tous points.
Il résulte des déclarations contenues à l'acte que rien dans la situation de la société venderesse ne s'opposait à la libre transmission de son patrimoine.

ORIGINE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure concernant les parcelles ci-dessus désignées et qui est régulièrement établie dans les actes d'acquisition analysés ci-dessus, fera l'objet d'un acte en suite des présentes.

ARTICLE TROISIEME BIS.- SERVITUDES RESULTANT DES TITRES DE PROPRIETES

- I -

Dans l'acte de la vente consentie par Madame de MERODE à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU PARC DE BELLEVILLE, reçu par ledit Maître PERRAUDEAU, le sept novembre mil neuf cent soixante-trois, a été dit ce qui suit littéralement rapporté sous le paragraphe " Servitudes " :

Il est ici précisé au contrat de vente reçu par Maîtres COTTIN et FONTANA, Notaires à PARIS, les vingt-huit et vingt-neuf décembre mil neuf cent dix-sept, énoncé en l'origine de propriété qui précède, les stipulations suivantes, littéralement transcrites, sous le titre " Servitudes " :
A cet égard, Monsieur PIOT, ès nom, déclare qu'à la connaissance de ses mandants, il n'existe pas sur les immeubles vendus d'autres servitudes que celles pouvant résulter du contrat de vente par Monsieur et Madame DARCAGNE, à Monsieur et Madame REYE-THEVENON passé devant Maître DELABOULLOY, Notaire à LIMOURS, le vingt-six février mil huit cent vingt-trois, rappelé sous le numéro trois du titre septièmement, paragraphe primo de l'origine de propriété, et que Monsieur le Marquis et Madame la Marquise de CHAMBRAY n'ont créé, conféré, ni laissé acquérir aucune servitude pour la propriété présentement vendue.

- II

Dans l'acte de la vente consentie par Monsieur et Madame BOUVRAIN à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU PARC DE BELLEVILLE, reçu par ledit Maître PERRAUDEAU, le sept novembre mil neuf cent soixante-trois, a été dit ce qui suit littéralement rapporté sous le paragraphe « CONVENTIONS AVEC L'ELECTRICITE DE FRANCE » :
« Monsieur et Madame BOUVRAIN, vendeurs aux présentes, déclarent que, dans l'acte de quittance par les consorts GAUTIER à leur profit sus-énoncé, des vingt-deux et vingt-huit mars et deux avril mil neuf cent soixante, il a été dit ce qui suit, littéralement rapporté :
« Les comparants noms et ès noms font ici observer que la convention avec l'ELECTRICITE DE FRANCE, objet de la transcription du premier septembre mil neuf cent cinquante-cinq, volume 4146, numéro 19, au bureau des hypothèques de RAMBOUILLET et qui a été révélée par l'état délivré lors de la publication de la vente énoncée en l'exposé qui précède, contient les termes suivants littéralement rapportés :
CONVENTION. -Commune de GOMETZ-LA-VILLE, département de Seine-et-Oise.
Entre les soussignés :
" ELECTRICITE DE FRANCE. - Service national, Etablissement public de caractère industriel et commercial (loi du huit avril mil neuf cent quarante-six), dont le siège est à PARIS, 68, rue du Faubourg Saint-Honoré, désigné ci-après par l'appellation E.D.F.
" Agissant tant en son propre nom comme concessionnaire, qu'au nom de ses ayants-droit et notamment de l'Etat en tant que concédant.
" Représenté par Monsieur CHARDONNET Alexandre, d'une part, et
" 1° Monsieur GAUTIER Philippe, 46, rue Galilée, PARIS-seizième
" 2° Monsieur GAUTIER Jacques, 7, rue Pigache à SAINT-CLOUD, Seine-et-Oise
" 3° Monsieur GAUTIER Jean, 53, avenue de la Grande-Armée à PARIS-seizième
" 4° Mademoiselle GAUTIER Simone, 7, rue Pigache à SAINT-CLOUD, Seine-et-Oise
" 5° Monsieur GAUTIER Francis, 91,boulevard Benkères à PARIS-dix-septième
" 6° Monsieur JULLIEN André et son épouse, née GAUTIER Denise, qu'il assiste et autorise, 78, boulevard de la République à SAINT-CLOUD, Seine-et-Oise
" Nus propriétaires indivis par :
" 7° Madame veuve GAUTIER Robert, née HERPIN Jeanne, 7, rue Pigache à SAINT-CLOUD, Seine-et-Oise, usufruitière
" 8° Monsieur RUFFIN Léon et son épouse, née GAUTIER Suzanne, qu'il assiste et autorise, 5, rue Denis-Poisson à Paris-dix-septième
" 9° Mademoiselle GAUTIER Yvonne, 7, rue de Madrid à NEUILLY-SUR-SEINE, Seine,
désignés ci-après par l'appellation " le propriétaire ", d'autre part,
il a été exposé et convenu ce qui suit :
" L'E.D.F. établit sous le régime de la concession d'Etat avec déclaration d'utilité publique, une ligne de transport d'énergie électrique, dont le tracé intéresse la propriété que le propriétaire déclare posséder dans la commune de GOMETZ-LA-VILLE, parcelles B 102 - C 14 - C 12 (formant la parcelle remembrée (X 7) C 98, (X 82) C 97 (X 78) C 96 (X 77) C 95 - C 94 - C 93 - C 91 (formant la parcelle remembrée X 75) C 89 - C 88 - parcelle remembrée (X 73) du plan cadastral, sauf erreur ou omission dans la désignation des parcelles.
" En conséquence le propriétaire, connaissance prise du tracé de la ligne en question selon plan numéro L 33.396 - L 33.610 ci-annexés, cède à l'E.D.F. les droits suivants, ce qui est accepté en son nom par Monsieur CHARDONNET Alexandre, ès qualités :
" 1° Faire passer la ligne de transport en question sur la propriété ci-dessus désignée
" 2° Implanter quatre supports de conducteurs sur ladite propriété " 3° Faire pénétrer sur ladite propriété ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par elle en vue de la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation de la ligne en question.
" Il est en outre convenu :

" 1° Que le propriétaire conserve la propriété et la jouissance du terrain au-dessous de la ligne, mais il s'engage à n'exécuter aucun travail ni aucune culture qui puisse être préjudiciable au fonctionnement ou à la solidité de cette ligne et de ses supports
" 2° Que sur le passage de la ligne, les arbres seront élagués, coupés ou étêtés par les soins de l'E.D.F. ou de ses mandataires sur une longueur et une hauteur suffisantes de façon à assurer la sécurité du transport.
" En contrepartie des droits qui lui sont ainsi concédés, E.D.F. verse la somme totale de cent soixante-dix-neuf mille cent quarante francs. L'indemnité ci-dessous indiquée pour prix de la présente convention sera versée en parts égales entre les mains de Madame veuve GAUTIER Robert, Madame RUFFIN Léon, Mademoiselle GAUTIER Yvonne, ladite somme payée comptant, dont quittance.
" Toutefois l'E.D.F. remboursera d'autre part, après évaluation amiable ou à dire d'expert, tous les dégâts qui pourraient être causés dans la propriété à l'occasion de la construction de la ligne de transport d'énergie électrique ci-dessus visée.
" La présente convention est conclue pour la durée de la concession de transport d'énergie correspondant à la ligne dont il s'agit.
" La présente convention amiable destinée à éviter le recours aux servitudes de l'article douze de la loi du quinze juin mil neuf cent six sera visée pour timbre et enregistrée gratis, conformément à l'article quarante-neuf de la loi du huit avril mil neuf cent quarante-six (instruction 4730 du vingt-deux juillet mil neuf cent quarante six).
" Fait en quadruple exemplaire dont un pour l'enregistrement et un pour la transcription A PARIS, le vingt juin mil neuf cent cinquante-cinq.

" D'autre part, Monsieur et Madame BOUVRAIN déclarent qu'il leur a été signifié, par exploit de Maître LANE, Huissier de Justice à LIMOURS, en date du vingt-deux août mil neuf cent soixante et un, un arrêté de servitudes en faveur de l'ELECTRICITE DE FRANCE pris par la Préfecture de Seine-et-Oise à VERSAILLES, le vingt six juillet mil neuf cent soixante et un.
" Cet exploit et une ampliation dudit arrêté sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

Dans le même acte, a été déclaré par Monsieur et Madame BOUVRAIN que les terrains objet de l'acquisition étaient compris dans le périmètre d'une association syndicale de drainage dont il sera parlé ci-après au paragraphe septièmement de l'article quatre du présent acte, auquel il est purement et simplement renvoyé.

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU PARC DE BELLEVILLE a été subrogée tant activement que passivement dans tous les droits et obligations, tant de Madame de MERODE que de Monsieur et Madame BOUVRAIN à ce sujet et s'est obligée à faire son affaire personnelle des énonciations qui précèdent à ses risques et périls, sans recours contre ladite dame de MERODE et lesdits Monsieur et Madame BOUVRAIN, de manière que ceux-ci ne soient nullement inquiétés ni recherchés à ce sujet.

Par cessions par la SCI du PARC DE BELLEVILLE suite à la réalisation de l'ensemble immobilier, les propriétaires actuels des parcelles divises sont eux-mêmes subrogés tant activement que passivement dans les mêmes droits et obligations que ci-dessus et sont tenus d'en faire leur affaire personnelle.

ARTICLE TROISIEME TER – AUTRES SERVITUDES

Servitudes devant profiter à la SOCIETE LYONNAISE DES EAUX ET DE L'ECLAIRAGE.

La SOCIETE LYONNAISE DES EAUX ET DE L'ECLAIRAGE a procédé à des travaux d'adduction d'eau à partir de l'usine de MORSANG-SUR-SEINE.
Les tracés des canalisations réalisées impliquent des servitudes de passage au profit de ladite SOCIETE LYONNAISE DES EAUX.
Les propriétaires des parcelles concernées devront supporter les servitudes de passage ci-dessus et en faire leur affaire personnelle, conformément aux conventions normalement mentionnées dans les actes notariés relatifs aux parcelles concernées.

ARTICLE 4 - STATUT ADMINISTRATIF DES TERRAINS CONSTITUANT L'ENSEMBLE IMMOBILIER OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX ET SERVITUDES ADMINISTRATIVES LES GREVANT

1°) Zone d'aménagement concerté du Parc de Belleville (ZAC).

A - Tous les terrains désignés en l'article deux sont issus du périmètre de la zone d'aménagement concerté du Parc de BELLEVILLE, dont la création, l'aménagement et la réalisation ont fait l'objet des actes administratifs suivants, à savoir :

- arrêté numéro 70-2920 en date du huit juillet mil neuf cent soixante-dix, de Monsieur le Préfet de l'Essonne, agissant sur l'initiative conjointe des communes de GIF-SUR-YVETTE, GOMETZ-LA-VILLE et GOMETZ-LE-CHÂTEL, créant, conformément aux dispositions de l'article 16 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation, la zone d'aménagement concerté du Parc de BELLEVILLE (qui sera ci-après appelée la ZAC) à l'intérieur d'un périmètre défini par un plan annexé audit arrêté
- arrêté numéro 71-976 en date du dix-huit février mil neuf cent soixante et onze, de Monsieur le Préfet de l'Essonne, prenant en considération le plan d'aménagement de zone (PAZ) de ladite ZAC «Le Parc de BELLEVILLE » et le règlement qui l'accompagne
- arrêté numéro 71-977 en date du dix-huit février mil neuf cent soixante et onze, de Monsieur le Préfet de l'Essonne, approuvant la convention conclue le trois juin mil neuf cent soixante-neuf et son avenant en date du vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante-dix entre les communes de GIF-SUR-YVETTE, GOMETZ-LA-VILLE et GOMETZ-LE-CHÂTEL, regroupées sous la forme d'un syndicat intercommunal dit du « Parc de Belleville » et la société d'aménagement S.A.I.C. « Parc de Belleville» devenue la société civile immobilière du « Parc de Belleville » en vue de réaliser l'aménagement et l'équipement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) «Le Parc de Belleville» (étant précisé que lesdites communes avaient déclaré dans la convention du trois juin mil neuf cent soixante-neuf, vouloir se substituer un syndicat intercommunal à constituer entre elles et dont la création a été effectivement approuvée par arrêté de Monsieur le Préfet de l'Essonne en date du vingt-cinq juin mil neuf cent soixante-neuf).

B - La division parcellaire de ceux des terrains constituant CHEVRY 2, compris dans le périmètre de cette ZAC, était affranchie des dispositions du décret 58-1466 du trente et un décembre mil neuf cent cinquante-huit sur les lotissements, en vertu de l'article 15 bis dudit décret, modifié.

C - Arrêté numéro 71-1156 du trois mars mil neuf cent soixante et onze, de Monsieur le Préfet de l'Essonne : les propriétaires de certains des terrains compris dans le périmètre de cette ZAC et figurant sur un plan annexé audit arrêté étaient alors dispensés de l'obligation de demander un permis de construire et pouvaient construire sur déclaration préalable conformément à l'article 85-2 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation en vigueur à la date dudit arrêté.

D - Dissolution du Syndicat Intercommunal selon les textes suivants :

- décret du 14 novembre 1975 portant modification des limites territoriales des communes de GIF-SUR-YVETTE, de GOMETZ-LA-VILLE, de GOMETZ-LE-CHÂTEL et modification territoriale de cantons ;
- arrêté numéro 75-6515bis en date du 1er décembre 1975 de Monsieur le Préfet de l'Essonne, constatant le transfert du territoire de ladite ZAC sur la commune de GIF-SUR-YVETTE, dissolvant le Syndicat intercommunal auquel la commune de GIF-SUR-YVETTE succède de plein droit pour l'étude, la réalisation, la gestion des équipements de la Zone d'Aménagement Concerté du PARC DE BELLEVILLE.

2°) Zone d'Aménagement Différé.

Par Arrêté numéro 74-3571 du 11 juin mil neuf cent soixante-quatorze, de Monsieur le Préfet de l'Essonne, a été créée une Zone d'Aménagement Différé définitive sur une partie du terrain de la Commune de GOMETZ-LE-CHÂTEL.
Par Décret du quinze juillet mil neuf cent soixante quatorze, a été défini le périmètre définitif de ladite Zone d'Aménagement Différé dans lequel sont compris les terrains des quartiers.
Par Arrêté numéro 78-4038 du vingt-huit juillet mil neuf cent soixante-dix-huit, de Monsieur le Préfet de l'Essonne, les parcelles qui appartenaient au Territoire de la Commune de GOMETZ-LE-CHÂTEL et de la Commune de GOMETZ-LA-VILLE, et qui ont été rattachées à la Commune de GIF-SUR-

YVETTE, par Décret du quatorze novembre mil neuf cent soixante-quinze, ont été exclues du périmètre de la Zone d'Aménagement Différé ci-dessus visée.
Cette ZAD est aujourd'hui caduque.

3°) Nouveau Plan d'Aménagement de Zone - Arrêté du 20 Avril 1976.

Aux termes d'un arrêté numéro 76-1999, du vingt avril mil neuf cent soixante-seize, de Monsieur le Préfet de l'Essonne :
- l'Avenant numéro 2 (en date du 20 avril 1976) à la Convention de ZAC du trois juin mil neuf cent soixante-neuf, annexé audit arrêté, a été approuvé
- et le nouveau plan d'aménagement de zone annexé audit arrêté, a été pris en considération et s'est substitué au précédent.

4°) Nouveau Plan d'Aménagement de Zone - Arrêté du 24 Avril 1978.

Aux termes d'un arrêté numéro 78-2093 du vingt-quatre avril mil neuf cent soixante-dix-huit, de Monsieur le Préfet de l'Essonne :
- le Plan périmétral de la ZACdu PARC DE BELLEVILLE annexé audit arrêté, a annulé et remplacé celui annexé à l'arrêté numéro 70-2920 du huit juillet mil neuf cent soixante-dix, sus-visé
- le nouveau Plan d'Aménagement de Zone annexé audit arrêté, a été approuvé
- et l'Avenant numéro 3 (en date du 12 janvier 1978) à la Convention de ZAC du trois juin mil neuf cent soixante-neuf, conclue entre la Commune de GIF-SUR-YVETTE et la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU PARC DE BELLEVILLE et annexé audit Arrêté a été approuvé.

5°) Nouveau Plan d'Aménagement de Zone - Arrêté du 8 juillet 1983.

Aux termes d'un arrêté du huit juillet mil neuf cent quatre-vingt trois, de Monsieur le Préfet de l'Essonne :
- le Plan périmétral de la ZAC du PARC DE BELLEVILLE annexé audit arrêté, a annulé et remplacé celui annexé à l'arrêté numéro 70-2920 du huit juillet mil neuf cent soixante-dix, sus-visé - le nouveau Plan d'Aménagement de Zone annexé audit arrêté, a été approuvé ; le Conseil Municipal de GIF-SUR-YVETTE l'a approuvé par délibération du 26 juin 1990 .
- et l'Avenant numéro 4 (en date du 27 novembre 1985) à la Convention de ZAC du trois juin mil neuf cent soixante-neuf, conclue entre la Commune de GIF-SUR-YVETTE et la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU PARC DE BELLEVILLE a été approuvé.

6°) Nouveau Plan d'Aménagement de Zone – Délibération du 27 juin 2005.

Par délibération en date du 27 juin 2005, le Conseil Municipal de la commune de GIF-SUR-YVETTE a approuvé la révision simplifiée partielle du plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC « Le Parc de Belleville » portant sur le site «Les Prés Mouchards».

7°) Associations syndicales autorisées de drainage.

a. Tout ou partie des terrains sis sur le territoire de la commune de GOMETZ-LA-VILLE sont compris dans le périmètre d'une association syndicale constituée conformément à la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante-cinq, autorisée par le Préfet de la Seine-et-Oise, par arrêté en date du deux juin mil neuf cent trente-deux et ayant pour objet le drainage des terres arables au lieu dit "Taillibourdrie".

b. Tout ou partie des terrains sis sur le territoire des communes de GOMETZ-LE-CHÂTEL et GOMETZ-LA-VILLE sont compris dans le périmètre d'une association syndicale constituée conformément à ladite loi, autorisée par arrêté du Préfet de la Seine-et-Oise en date du vingt-six novembre mil neuf cent trente et un et ayant pour objet le drainage des terres arables au lieu dit "La Plaine de BELLEVILLE".

c. Les propriétaires des terrains susvisés sont soumis aux obligations définies par les statuts desdites associations.

8°) Déclaration d'achèvement et suppression de la ZAC

VU le dossier de suppression de la ZAC « Le Parc de Belleville » comprenant un rapport de présentation constatant l'achèvement de l'aménagement de ladite zone et sa conformité aux objectifs annoncés,

VU l'avis de la commission urbanisme du 3 avril 2007,

CONSIDERANT à ce jour l'achèvement complet du programme défini par la convention d'aménagement du trois juin mil neuf cent soixante-neuf et ses quatre avenants signés les 18 février 1971, 20 avril 1976, 12 janvier 1978, et 27 novembre 1985,

Le Conseil Municipal de la commune de GIF-SUR-YVETTE a prononcé, par délibération en date du 9 mai 2007, la suppression de la zone d'aménagement concerté (ZAC) «Le Parc de Belleville» et a précisé que le Cahier des Charges de l'Association Syndicale Libre (ASL) de Chevry 2 continue de produire ses effets conformément à l'article 7 de ses statuts.
Il s'ensuit que le plan et le règlement d'aménagement de zone (PAZ-RAZ) applicables à la zone d'aménagement concerté «Le Parc de Belleville» sont remplacés par les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par le Conseil Municipal de la commune de GIF-SUR-YVETTE par délibération du 9 mai 2007.

ARTICLE 5 – EXTENSION DE L'ASSIETTE FONCIERE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Vu la délibération du Conseil Municipal du 9 mai 2007 supprimant la ZAC,
Vu les statuts et l'objet de l'ASL CHEVRY 2,
Vu que ladite ASL n'est pas mandatée pour étendre l'assiette foncière d'application du présent cahier des charges, cet article est sans objet.

ARTICLE 6- DISTRACTION DE CERTAINES PARCELLES DE L'ASSIETTE FONCIERE

Seront distraits de l'Assiette Foncière du présent cahier de charges, après accord des parties et notamment de l'ASL CHEVRY 2 :

1°) Par suite de leur classement dans la voirie communale, les voies créées pour le service de CHEVRY 2

2°) Par suite de leur cession aux collectivités publiques ou autres organismes intéressés de :

- tout équipement de superstructure dont la création serait ultérieurement imposée à des propriétaires, des aménageurs ou opérateurs

- espaces verts publics et, d'une façon générale, toutes parcelles dont la cession auxdites collectivités ou organismes intéressés est ou sera imposée par l'autorité compétente ou conviendra à l'Association Syndicale Libre et auxdites collectivités ou organismes intéressés.

Cette distraction aura lieu, sans formalité ni autorisation des propriétaires, syndicats de copropriété ou associations syndicales, par le seul fait du classement ou de la cession auxdites collectivités ou organismes intéressés dans le respect des procédures légales en vigueur.

Toutefois ne seront pas distraites les parcelles destinées à la construction de logements et des emplacements réservés à l'installation des locaux, y compris les parkings et les dépendances.

ARTICLE 7 – AUTONOMIE ET PORTEE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

1°) Le présent cahier des charges se distingue des actes administratifs et de la convention énoncée en l'article quatrième :
- par son statut
- par sa durée
- par son assiette foncière.

2°) S'agissant de son statut, il est précisé ce qui suit :

a) Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un acte de droit administratif fixant les règles d'urbanisme présentes et à venir dans la commune de GIF-SUR-YVETTE, par application du nouvel article L.121.1 du Code de l'Urbanisme.

b) Le présent cahier des charges est un acte de droit privé, destiné à fixer, pour le présent et l'avenir, les règles des relations des sociétés aménageurs, personnes morales de droit privé et des futurs propriétaires ou occupants de la zone, de même que les relations desdits propriétaires entre eux.

c) Il est précisé au demeurant que les règles de droit privé instituées par le présent cahier des charges ne sont pas contraires et sont complémentaires aux règles de droit administratif imposées par le Plan Local d'Urbanisme aux sociétés aménageurs, et n'y dérogent pas.

Au surplus, il sera ci-après fait état de celles de ces règles de droit administratif susceptibles de s'imposer directement aux propriétaires ci-dessus visés.

d) Le Plan Local d'Urbanisme énoncé en l'article 4-8° constitue un règlement d'urbanisme qui s'impose à tous les propriétaires de CHEVRY 2, pour le présent et l'avenir, sauf modifications réalisées dans les formes légales.

3°) S'agissant de sa durée, le présent cahier des charges a une durée non limitée dans le temps.

4°) S'agissant de son assiette foncière, il est précisé ce qui suit :
Le périmètre des terrains soumis au présent cahier des charges est désigné en l'article deuxième, il ne se confond pas avec le périmètre ni de l'ex-ZAC, ni de l'ancienne zone d'aménagement différé, ni des associations syndicales autorisées qui ont été relatées en l'article quatrième.

ARTICLE 8 - EFFETS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

1°) Le présent cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des immeubles de la zone territoriale soumise audit cahier des charges et par ceux-ci aux aménageurs, promoteurs, lotisseurs, bailleurs ou tout opérateur et substitut qu'ils ont mandaté pour les représenter.

2°) A cette fin, ce cahier des charges doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des biens immobiliers situés dans la zone soumise au présent cahier des charges par reproduction in extenso ou tout au moins par référence à un acte déposé chez un notaire, qu'il s'agisse d'une première vente ou de revente ou de locations successives. L'omission de ces formalités engage la responsabilité de l'intéressé (notaire, bailleur ou propriétaire) .

CHAPITRE DEUXIEME

PROGRAMME DE COMPOSITION ET STRUCTURES FONCIERES

ARTICLE 9 – PROGRAMME

1°) En sa double qualité d'aménageur conventionnel de la ZAC et de réalisatrice de l'ensemble immobilier CHEVRY2, la Société Civile Immobilière du Parc de Belleville :
- a aménagé la ZAC, en exécution des obligations qu'elle a contractées à l'égard du Syndicat Intercommunal, selon le calendrier indicatif établi en accord avec celui-ci
- a aménagé ceux des terrains soumis au présent cahier des charges situés hors du périmètre de la ZAC
- a réalisé dans la ZAC ceux des équipements publics mis à sa charge
- a construit dans l'ensemble immobilier CHEVRY 2 des groupes d'habitation, des bâtiments destinés à abriter les commerces, les services sociaux et culturels nécessaires à leurs résidents, éventuellement des hôtels ou des bâtiments à usage de bureaux et a réalisé des installations de sports ou de loisirs en relation avec la destination générale du complexe immobilier.

2°) Cette destination est principalement un centre résidentiel, avec accessoirement des hôtels, des commerces et bureaux.

3°) Les sociétés aménageurs et constructeurs ne sont tenues à l'égard des acquéreurs, locataires ou ayants droit que si et dans la mesure où les actes de vente, de location ou quelconques stipulaient expressément une obligation de réalisation particulière du programme.

ARTICLE 10 - COMPOSITION DE LA MAJEURE PARTIE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1°) La composition de la ZAC a été généralement définie par le plan d'aménagement visé en l'article 4 et précisée dans le règlement d'aménagement de zone qui l'accompagnait et en commentait les indications graphiques.
La ZAC a été divisée en quatre secteurs :
- Secteur A : d'espace vert public
- Secteur B : d'habitat pavillonnaire isolé
- Secteur B2 : d'habitat pavillonnaire groupé
- Secteur B3 : d'équipements et d'habitat collectif.

Il ne sera pas fait ici de plus ample relation des dispositions générales de ces plans et règlement, lesquels peuvent être consultés par tout intéressé à la Mairie de GIF-SUR-YVETTE et à la Direction Départementale du Ministère de l'Aménagement, de l'Equipement et du Logement.

2°) Depuis l'achèvement de la ZAC, par délibération du conseil municipal de GIF-SUR-YVETTE, le PAZ et le RAZ ont été intégrés dans le Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci peut être modifié ou révisé conformément aux procédures en vigueur issues du Code de l'Urbanisme.

3°) Les modifications ayant pour objet ou pour effet de porter atteinte à la réglementation applicable aux parcelles vendues et aux associations les comprenant ne pourront être adoptées qu'avec l'accord de l'ASL CHEVRY 2, pris en assemblée générale à la majorité qualifiée définie dans les statuts de ladite ASL.

ARTICLE 11 – STRUCTURES FONCIERES

1°) L'ensemble immobilier «CHEVRY 2» n'a pas été placé sous le régime d'une copropriété générale telle que définie par la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq en son article premier, deuxième alinéa.

2°) Il a été réalisé sous le régime de la division parcellaire.

A cet effet, il a été procédé successivement et au fur et à mesure du déroulement des opérations de construction et de vente au détachement de l'emprise globale initiale des parcelles devant constituer l'assiette foncière :
- soit de propriétés

- soit de copropriétés de bâtiments destinés à être divisés par fractions
- avec ou sans groupement de certaines desdites propriétés ou copropriétés sous le régime d'un cahier des charges particulier.

3°) Le présent cahier des charges a exclusivement pour objet, ainsi qu'il a été dit sous les articles premier et huitième, de constituer la charte des rapports des propriétaires ou syndicats de copropriété y compris les sociétés aménageurs pour ce qu'elles n'ont pas ou n'auraient pas encore vendu.

CHAPITRE TROISIEME

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS, CLOTURES ET ESPACES NON CONSTRUITS

ARTICLE 12 – DISPOSITIONS RESULTANT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1°) Les terrains soumis au présent cahier des charges sont, de ce fait, assujettis aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme et de toutes dispositions modificatives à intervenir dans ce document.

2°) En outre, sont instituées par le présent cahier des charges les règles complémentaires suivantes, applicables dans le périmètre constituant l'ensemble immobilier de CHEVRY 2.

ARTICLE 13 - CONSTRUCTIONS

1°) L'harmonie de l'ensemble immobilier CHEVRY 2 soumise au présent cahier des charges procède d'une unité de conception et les constructions réalisées après le 9 mai 2007 seront tenues de respecter cette unité de conception.

2°) Le propriétaire, l'acquéreur ou le substitut ne peut réaliser aucune construction sans avoir préalablement soumis son dossier complet auprès du Syndicat de l'ASL CHEVRY 2 et en avoir obtenu l'accord écrit selon les dispositions du chapitre 6 du présent cahier des charges.

Pour l'application de cette règle, il est précisé que cet examen et cet accord devront avoir été obtenus avant tout dépôt en mairie d'une demande de permis de construire, d'aménager ou d'une déclaration préalable établie conformément au Code de l'Urbanisme, et a fortiori avant tout début de réalisation.

3°) L'ASL CHEVRY 2 donne ou refuse son accord dans les deux mois qui suivent le dépôt d'un dossier complet auprès de son Service Architecture. Les décisions de refus seront fondées. Ces décisions ne pourront faire l'objet d'aucune contestation amiable ou judiciaire.

4°) En cas d'infraction à la règle ci-dessus posée et sur la seule justification que des travaux ont été entrepris sans l'accord préalable de l'ASL CHEVRY 2 ou réalisés non conformes aux plans acceptés, le Syndicat de l'ASL CHEVRY 2 est fondé à demander à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles siégeant en référé, d'ordonner la suspension des travaux et au dit Tribunal d'ordonner la démolition des constructions entreprises et même achevées.

Le propriétaire contrevenant ne peut exciper, pour s'opposer à la suspension des travaux ou à la démolition, de la conformité de son projet aux dispositions ci-dessus visées des règles du PLU, non plus que d'aucune autorisation administrative, les présentes dispositions étant prises à titre de mesures particulières, éventuellement plus restrictives que les susdites dispositions du PLU et obligatoires dans les rapports des parties.

ARTICLE 14 – ADDITIONS – MODIFICATIONS DE L'ASPECT EXTERIEUR - SINISTRE – RECONSTRUCTIONS

1°) En cas de sinistre, les constructions ne peuvent être refaites qu'à l'identique.

2°) Toutes constructions additionnelles sont interdites, même à titre provisoire.

3°) Dans tous les cas de modifications de l'aspect extérieur d'une propriété, le propriétaire, l'acquéreur ou le substitut ne peut réaliser aucuns travaux ni aucune construction sans avoir préalablement soumis ses plans de façades, de toitures et d'aménagements paysagers à l'organe chargé du service d'architecture de l'ASL CHEVRY 2 qui sera ci-après désigné, et avoir obtenu l'accord écrit du Syndicat de l'ASL CHEVRY 2 selon les dispositions du chapitre 6 du présent cahier des charges.

Pour l'application de cette règle, il est précisé que cet examen et cet accord devront avoir été obtenus avant tout dépôt en mairie d'une demande de permis de construire, de permis d'aménager ou d'une

déclaration préalable établie conformément au Code de l'Urbanisme, et a fortiori avant tout début de réalisation.

4°) L'ASL CHEVRY 2 donne ou refuse son accord dans les deux mois qui suivent le dépôt d'un dossier complet auprès de son Service Architecture. Les décisions de refus seront fondées. Ces décisions ne pourront faire l'objet d'aucune contestation amiable ou judiciaire.

5°) En cas d'infraction à la règle ci-dessus posée et sur la seule justification que des travaux ont été entrepris sans l'accord préalable de l'ASL CHEVRY 2 ou réalisés non conformes aux plans acceptés, le Syndicat de l'ASL CHEVRY 2 est fondé à demander à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles siégeant en référé, d'ordonner la suspension des travaux et audit Tribunal d'ordonner la démolition des constructions entreprises et même achevées.

Le propriétaire contrevenant ne peut exciper, pour s'opposer à la suspension des travaux ou à la démolition, de la conformité de son projet aux dispositions ci-dessus visées des règles du PLU, non plus que d'aucune autorisation administrative, les présentes dispositions étant prises à titre de mesures particulières, éventuellement plus restrictives que les susdites dispositions du PLU et obligatoires dans les rapports des parties

ARTICLE 15 – HARMONIE EXTERIEURE

A - GENERALITES

Les conditions particulières d'application des règles générales définies dans cet article sont détaillées dans l'annexe 04 «MODALITES D'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES».

1°) L'harmonie de l'ensemble immobilier est assurée, lors de sa conception et de l'édification des bâtiments, par un choix judicieux des dessins, des matériaux et des couleurs. La permanence de cette harmonie constitue une règle fondamentale du présent cahier des charges.

1-1. Aucune modification de l'aspect extérieur (forme, aspect, couleur, dimension), aucune construction additionnelle, aucun équipement additionnel ne peuvent être réalisés, si ce n'est avec l'approbation écrite et préalable à tout dépôt de dossier en mairie, du Syndicat de l' ASL CHEVRY 2, suivant la procédure décrite en l'article 14 paragraphe 3 ci-dessus, et sans préjudice de ce qui va être dit ci-dessous.

1-2. Toutefois, afin de concilier la règle de permanence ci-dessus posée, avec l'évolution du goût et le parti de diversité dans l'unité de chaque sous-ensemble identifié en annexe 04, il est stipulé que chaque syndicat de copropriété ou chaque association syndicale libre particulière peut, en ce qui concerne les modifications des couleurs des matériaux, enduits et peintures, édicter des règles propres au bâtiment ou aux bâtiments qu'il comprend, sous la seule condition d'avoir recueilli, quant à ces règles, l'avis préalable et écrit du Syndicat de l'ASL CHEVRY 2.
Ces règles peuvent, éventuellement, comporter une liberté de choix dans une gamme de tons établie par le Service Architecture.
Ainsi chaque propriétaire ou copropriétaire devra faire la demande auprès de son syndicat de copropriété et de son association syndicale libre particulière, à charge pour elle d'obtenir l'accord de l'ASL CHEVRY 2.

1-3. Sans préjudice des règles éventuellement plus contraignantes édictées par tout syndicat de copropriété ou association syndicale libre particulière, chaque propriétaire ou copropriétaire peut faire apposer des stores, à la condition qu'ils soient en textile, qu'ils soient de couleur unie ou avec rayures verticales de couleur sur fond blanc, et enfin que la couleur soit dans une gamme agréée par le Service Architecture de l'ASL CHEVRY 2

1-4. Les dispositions ci-dessus sont applicables, mutatis mutandis, aux constructions qui sont et/ou seront la propriété de l'ASL CHEVRY 2.

2°) MODIFICATION DE L'ASPECT EXTERIEUR D'UN IMMEUBLE.
Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension ou de modification des constructions existantes ainsi que la

réalisation d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains.

B - REGLES EN ZONE D'HABITAT PAVILLONNAIRE ISOLE (zone UH).

Pour les constructions situées en « zone d'habitat pavillonnaire isolé » - zone UH selon le PLU, ces modifications devront, en dehors de la règle de permanence de l'harmonie de l'ensemble immobilier, prendre en compte les règles suivantes :

1°) Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques (Alignement pour les voies publiques et bornages pour les voies privées) :
Aucune construction nouvelle ou en élévation, excepté les clôtures n'est admise à moins de 4 m de l'alignement des voies publiques ou de la ligne de bornage des voies privées.

Pour les constructions existantes et non implantées, à l'origine, conformément aux dispositions ci-dessus, les travaux d'extension ou de surélévation pourront être autorisés dans le prolongement des façades existantes.

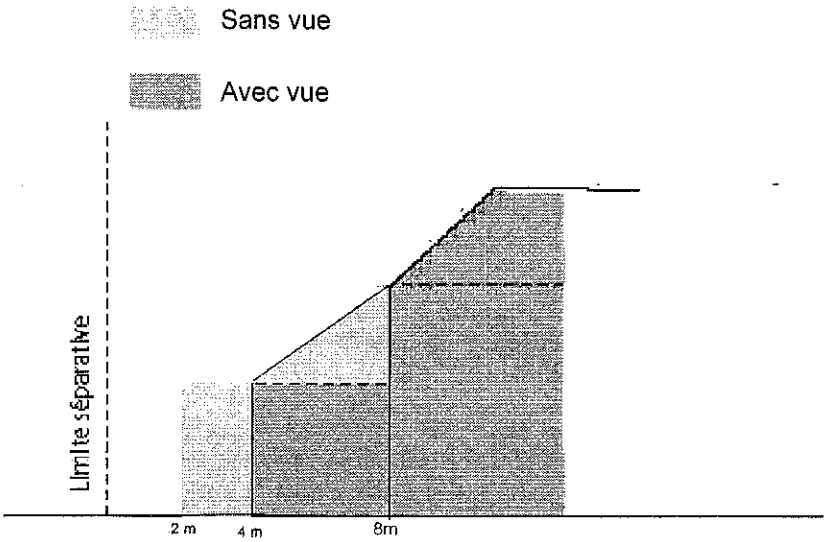
2°) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives autres que les voies :

Marges d'isolement :

La largeur des marges d'isolement séparant obligatoirement une construction des limites de la propriété sur laquelle elle est édifiée est au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit.

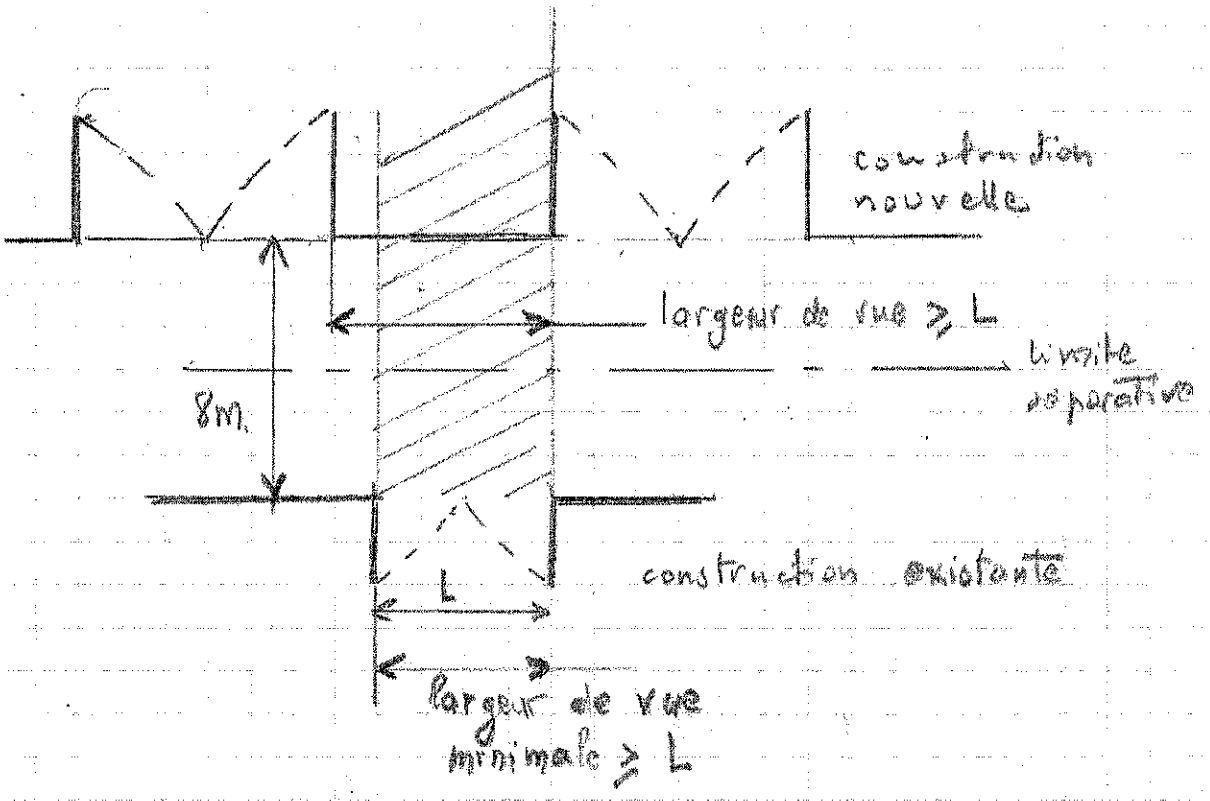
Toutefois :

- s'il n'y a pas de baie transparente ouvrante ou non sur les façades latérales, cette largeur peut être réduite de moitié, avec un minimum de 2 m,
- une nouvelle baie transparente ouvrante ou non implantée au rez-de-chaussée (fenêtre, véranda) ne peut être située à moins de 4 m de la limite séparative,
- la mise en place d'une ouverture en hauteur n'est autorisée que si la distance, mesurée horizontalement par rapport à la limite séparative, autre qu'une voie ou un espace vert, est au moins égale à 8 m.

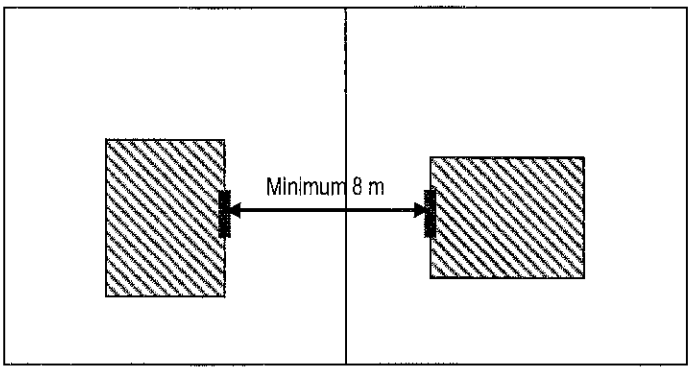


Vues directes :

La profondeur des vues directes des pièces d'habitation ou de travail ne sera pas inférieure à 8 m, leur largeur sera au moins égale à la largeur des baies correspondantes.



Ces vues directes ainsi définies s'imposent réciproquement pour les faces de bâtiments en vis à vis et situées sur des parcelles différentes.



3°) Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des immeubles y compris les garages ne dépassera pas le tiers de la surface totale du terrain.

Lorsque l'emprise au sol d'une construction existante est inférieure à celle définie précédemment, l'immeuble pourra être agrandi dans la limite de l'emprise prévue précédemment et dans le respect des règlements du présent Cahier des Charges.

Cette extension se situera obligatoirement à l'arrière ou sur une façade latérale du bâtiment définie par rapport à l'entrée principale.

4°) Hauteur maximale des constructions :

Les hauteurs maximales autorisées pour les constructions ne dépasseront pas :

	UHa	UHb
Hauteur au faîtage	10 m	10 m
Hauteur à l'égout du toit	3 m	5,50 m
Nombre de niveaux	R+Combles	R+1+Combles

En aucun cas, la hauteur d'une façade ne dépassera la moitié de sa longueur.

Rehaussement des constructions existantes :

Le rehaussement d'une construction existante n'est autorisé que dans le cas de maisons sans étage.

Dans ce cas, le niveau initial de l'égout du toit sera maintenu. Le rehaussement du niveau de faîtage ne pourra être autorisé que dans la limite d'une pente de toit maximum de 75% , afin de préserver l'harmonie de la construction existante et celle du quartier.

Le rehaussement de la construction devra conserver sur tous les corps du bâtiment des pentes de toiture identiques.

Lors d'un rehaussement, la largeur des débords de toiture doit rester identique à celle d'origine. Toutefois des débords de 1 m avec poteaux sont tolérés au dessus de la porte de garage d'une maison type Cernay ainsi que dans l'angle opposé. Toute autre largeur de débord est interdite, même avec poteaux.

Lorsqu'une construction est élargie et rehaussée, la hauteur de rehaussement ne doit pas dépasser celle qui serait permise sans élargissement.

Hauteur maximale autorisée des parties construites en extension d'une habitation principale :

En cas de modification d'un immeuble par agrandissement de son emprise au sol, les hauteurs à l'égout du toit et au faîtage de la nouvelle partie construite ne dépasseront pas celles de la construction principale, éventuellement modifiée par l'alinéa précédent.

Les toitures de l'extension seront de pentes identiques à celles du bâtiment principal ou traitées en toits-terrasses d'une hauteur maximale de 3 m, le volume construit restant inscrit dans le pignon de la construction d'origine, dans le prolongement ou en retrait des façades.

5°) Aspect extérieur :

L'aspect extérieur des constructions et des aménagements de sol devra respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, c'est-à-dire le quartier dans lequel est située la construction et s'intégrer au site et au paysage.

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Les règles ci-après, non limitatives, doivent être respectées :

Aspect général :

Les dimensions et la couleur des tuiles doivent rester identiques à celles d'origine.

Les clins doivent être conservés, leur couleur et aspect doivent rester identiques à celle d'origine.

Fenêtres de toit :

Une fenêtre de toit doit être posée dans l'axe d'une ouverture basse ou à défaut dans l'axe d'un mur sans ouverture. L'allège (distance entre le plancher et le bas de la vitre de la fenêtre de toit) doit être supérieure à 1,3 m.

La largeur maximale d'une fenêtre de toit sera au plus égale à celle de l'ouverture basse sur laquelle la fenêtre de toit est alignée.

La vitre sera posée à l'affleurement des tuiles, sauf si d'autres fenêtres de toit non posées à l'affleurement des tuiles, sont déjà en place.

Fenêtres - Volets – Portes :

Lors d'une modification, les fenêtres, volets, portes doivent avoir le même aspect que ceux existants.

En cas de mise en place de volets roulants, les caissons sont disposés soit à l'intérieur soit dans l'embrasure de l'ouverture vitrée. Les volets d'origine doivent rester en place.

La fermeture d'un porche est autorisée si elle est en retrait des poteaux et si le vitrage est continu sur toute la hauteur.

En cas de remplacement des volets et portes d'entrée principales de l'habitation par des éléments en PVC, en aluminium ou en bois, la couleur doit être choisie dans la palette des coloris de l'ASL du quartier concerné.

Vérandas :

L'égout du toit de la maison doit être conservé.

La liaison entre les panneaux verticaux et ceux de la toiture doit être située dans un même plan horizontal. Si ce n'est pas le cas, la pente de toiture doit être faible et cachée par un bandeau horizontal.

6°) Places de stationnement :

Tout logement individuel doit disposer d'au moins deux places de stationnement matérialisées dans sa propriété, ou de garage.

7°) Possibilités maximales d'occupation au sol :

Pour toute modification des immeubles, après la construction d'origine, se reporter à l'article UH14 du PLU.

C- REGLES EN ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE ET D'HABITAT COLLECTIF (zone UE).

Pour les constructions situées en "zone d'habitat individuel groupé et d'habitat collectif", zone UE selon le PLU, ces modifications devront, en dehors de la règle de permanence de l'harmonie de l'ensemble immobilier, prendre en compte les règles suivantes :

1°) Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprise publiques (Alignement pour les voies publiques et bornages pour les voies privées) :
Aucune construction nouvelle ou en élévation, excepté les clôtures, n'est admise à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la ligne de bornage des voies privées.

Pour les constructions existantes et non implantées, à l'origine, conformément aux dispositions ci-dessus, les travaux d'extension ou de surélévation pourront être autorisés dans le prolongement des façades existantes.

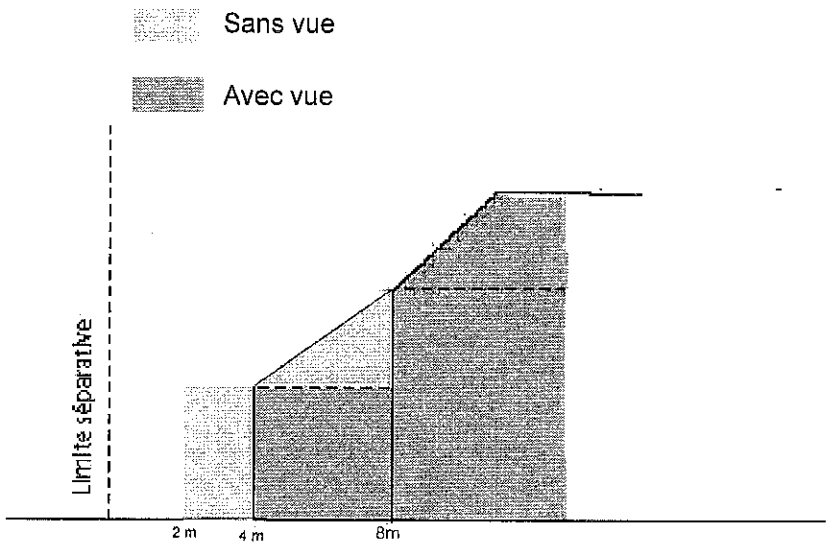
2°) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives autres que les voies :

Marges d'isolement (habitat individuel) :

La largeur des marges d'isolement séparant obligatoirement une construction des limites de la propriété sur laquelle elle est édifiée est au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit.

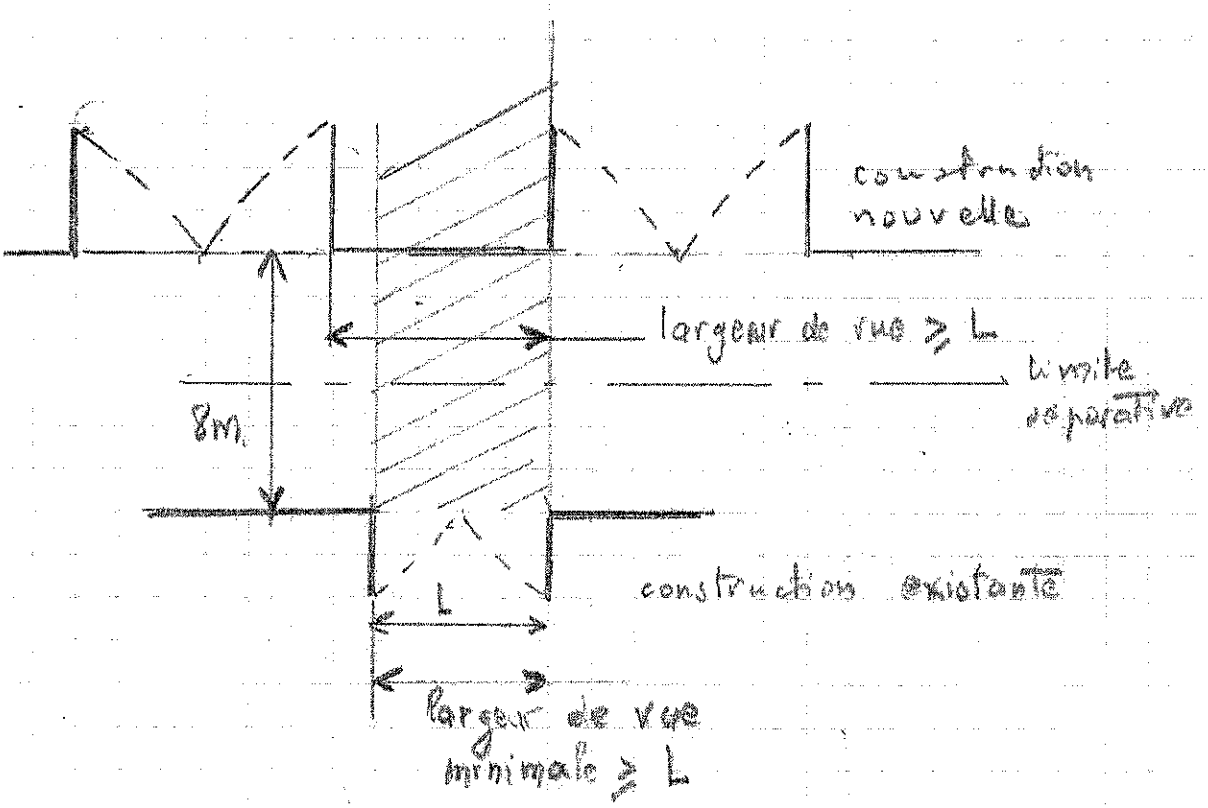
Toutefois :

- s'il n'y a pas de baie transparente ouvrante ou non sur les façades latérales, cette largeur peut être réduite de moitié, avec un minimum de 2 m
- une nouvelle baie transparente ouvrante ou non implantée au rez-de-chaussée (fenêtre, véranda) ne peut être située à moins de 4 m de la limite séparative
- la mise en place d'une ouverture en hauteur n'est autorisée que si la distance, mesurée horizontalement par rapport à la limite séparative, autre qu'une voie ou un espace vert, est au moins égale à 8 m.

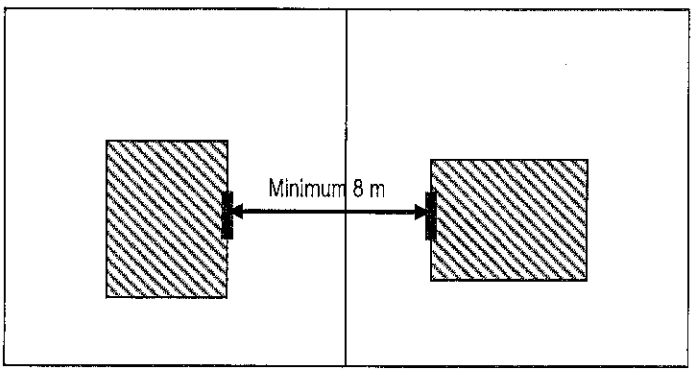


Vues directes :

La profondeur des vues directes des pièces d'habitation ou de travail ne sera pas inférieure à 8 m, leur largeur sera au moins égale à la largeur des baies correspondante.



Ces vues directes ainsi définies s'imposent réciproquement pour les faces de bâtiments en vis à vis et situées sur des parcelles différentes.



3°) Emprise au sol des constructions :

Opérations nouvelles :

L'emprise au sol des immeubles ne dépassera pas, par rapport à la surface totale du terrain d'assiette :

- pour l'habitat individuel groupé et l'habitat intermédiaire, 55% du terrain d'assiette
- pour l'habitat collectif, 30% du terrain d'assiette.

En habitat collectif, les garages annexes construits en élévation en dehors du volume du bâtiment principal ne pourront occuper plus de 2% de la surface totale de la parcelle.

Extension d'une opération existante :

L'extension des volumes existants ne pourra être autorisée que pour l'habitat individuel groupé.

Cette extension, qui se situera sur une façade latérale, définie par rapport à l'entrée principale, ou à l'arrière du bâtiment existant ne pourra conduire à une emprise au sol totale du bâtiment supérieure à 55% du terrain d'assiette du demandeur.

Toutefois, si l'application de cette règle ne permettait pas de créer une surface hors œuvre nette de plus de 15 m² par rapport à la construction d'origine, il serait autorisé l'édification d'une véranda d'une surface hors œuvre nette de 15 m² maximum, à l'exclusion de toute autre construction.

4°) Hauteur maximale des constructions :

Constructions initiales :

Les hauteurs maximales autorisées pour les constructions ne dépasseront pas :

	UEa	UEb	UEc	UED
Hauteur à l'égout du toit	7,50 m	5 m	3 m	UEd1 : 7,50m UEd2 : 5 m UEd3 : 4 m
Acrotère pour les toits terrasses accessibles	8,50 m	5 m	-	UEd1 : 8,50m UEd2 : - UEd3 : -
Hauteur au faîtage	11 m	9 m	8 m	UEd1 : 11m UEd2 : 9 m UEd3 : 8 m
Nombre de niveaux	R+2+C	R+1+C	R+C	UEd1 : R+1+C UEd2 : R+C UEd3 : R+C

- Garages :

La hauteur des garages annexes, construits en élévation en-dehors du volume du bâtiment principal, ne devra pas excéder 2,20 m de hauteur à l'égout du toit et 4,5 m au total et leur implantation devra préserver l'ensoleillement des habitations.

Modification des hauteurs initiales :

Aucune modification des hauteurs de façades et faîtages des constructions existantes ne sera autorisée sauf dans le cas des maisons individuelles sans étage. Dans ce cas, le niveau initial de l'égout du toit sera maintenu et la hauteur maximale du faîtage sera définie par des pentes de toiture qui ne pourront excéder 75% .

Tout rehaussement devra :

- être inscrit dans le pignon de la construction mitoyenne si tel est le cas avant le rehaussement
- conserver les continuités existantes d'égout du toit et de pente de toiture entre les constructions mitoyennes
- conserver les continuités existantes d'égout du toit et de pente de toiture de la construction initiale dans le cas de bâtiment non rectiligne
- conserver une largeur des débords de toiture identique à celle d'origine.

Lorsqu'une construction est élargie et rehaussée, la hauteur de rehaussement ne doit pas dépasser celle qui serait permise sans élargissement.

Hauteur maximale autorisée des parties construites en extension d'une habitation principale :

En cas de modification d'un immeuble par agrandissement de son emprise au sol, les hauteurs à l'égout du toit et au faîtage de la nouvelle partie construite ne dépasseront pas celles de la construction principale, éventuellement modifiée par l'alinéa précédent.

Les toitures de l'extension seront de pentes identiques à celles du bâtiment principal.

5°) Aspect extérieur :

L'aspect extérieur des constructions et des aménagements de sol devra respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, c'est-à-dire le quartier dans lequel est située la construction, et s'intégrer au site et au paysage.
Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales.
Les façades des immeubles collectifs ne pourront dépasser une longueur de 25 mètres dans un même plan vertical.

Les règles ci-après, pouvant être complétées dans les annexes de ce document et dans les cahiers des charges particuliers de chaque quartier, doivent être respectées :

Aspect général :
Les dimensions et la couleur des tuiles doivent rester identiques à celles d'origine.
Les clins doivent être conservés, leurs couleurs et aspect doivent rester identiques à celle d'origine.
-Fenêtres de toit :
Une fenêtre de toit doit être posée dans l'axe d'une ouverture basse ou à défaut dans l'axe d'un mur sans ouverture.
L'allège (distance entre le plancher et le bas de la vitre de la fenêtre de toit) doit être supérieure à 1,3 m.
La largeur maximale d'une fenêtre de toit sera au plus égale à celle de l'ouverture basse sur laquelle la fenêtre de toit est alignée.
La vitre sera posée à l'affleurement des tuiles, sauf si d'autres fenêtres de toit non posées à l'affleurement des tuiles sont déjà en place.

Fenêtres - Volets - Portes :
Lors d'une modification, les fenêtres, volets, portes doivent avoir le même aspect que ceux existants.
En cas de mise en place de volets roulants, les caissons sont disposés soit à l'intérieur, soit dans l'embrasure de l'ouverture vitrée. Les volets d'origine doivent rester en place.
La fermeture d'un porche, d'une loggia ou d'un balcon est autorisée si elle est en retrait des poteaux ou du nu du mur et si le vitrage est continu sur toute la hauteur.
En cas de remplacement des volets et portes d'entrée principales de l'habitation par des éléments en PVC, en aluminium ou en bois la couleur doit être choisie dans la palette des coloris de l'ASL du quartier concerné.

Vérandas :
L'égout du toit de la maison doit être conservé.
La liaison entre les panneaux verticaux et ceux de la toiture doit être située dans un même plan horizontal. Si ce n'est pas le cas, la pente de toiture doit être faible et cachée par un bandeau horizontal.

6°) Places de stationnement :
Tout logement individuel doit disposer d'au moins deux places de stationnement dans sa propriété ou sa partie privative et/ou de garage.

7°) Possibilité maximale d'occupation au sol :
Pour toute modification des immeubles, après la construction d'origine, se reporter à l'article UE14 du PLU.

D- REGLES EN ZONE D'EQUIPEMENTS ET D'HABITAT COLLECTIF (Zone UA).

Pour les constructions situées en "zone d'équipements et d'habitat collectif", zone UA selon le PLU, ces modifications devront, en-dehors de la règle de permanence de l'harmonie de l'ensemble immobilier, prendre en compte les règles suivantes :

1°) Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publics :
Alignement des voies publiques - bornage des voies privées.
Pour mémoire, se reporter à l'article UA 6 du PLU.

2°) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

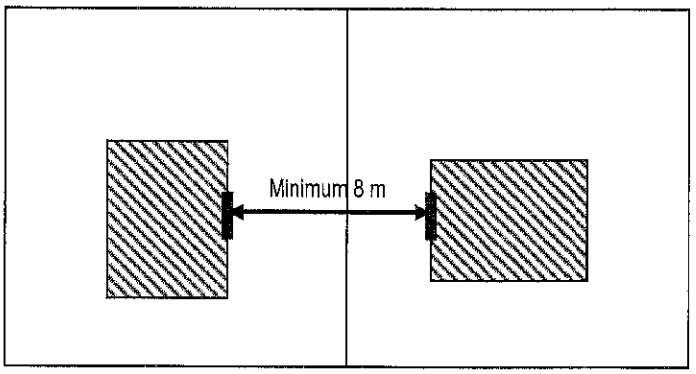
Marges d'isolement (habitat individuel) :

La largeur des marges d'isolement séparant obligatoirement une construction des limites de la propriété sur laquelle elle est édifiée est au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit.

Vues directes :

La profondeur des vues directes des pièces d'habitation ou de travail ne sera pas inférieure à 8 mètres.

Ces vues directes ainsi définies s'imposent réciproquement pour les faces de bâtiments en vis-à-vis et situées sur des propriétés différentes.



3°) Emprise au sol des constructions :

Opérations nouvelles :

L'emprise au sol des bâtiments principaux (sans garage ni parc de stationnement construit sous une dalle aménagée en espaces verts ou pour les piétons) ne dépassera pas 50% de l'ensemble des terrains.

Extension d'opérations existantes :

L'extension de l'emprise au sol des constructions existantes ne pourra être autorisée que pour l'habitat individuel groupé.

Cette extension, sous forme de véranda qui se situera à l'arrière ou sur une façade latérale du bâtiment existant définie par rapport à l'entrée principale, ne pourra conduire à créer une emprise au sol supérieure à 50% du terrain d'assiette du demandeur.

De toutes les façons, la surface globale maximale de l'extension autorisée ne pourra dépasser 15 m².

4°) Hauteur maximale des constructions :

-La hauteur maximale des constructions au-dessus du niveau moyen du terrain naturel ne pourra pas excéder :

15 m au faîtage

12 m à l'égout du toit

Les immeubles comporteront au maximum trois étages (y compris sous combles aménagés) sur rez-de-chaussée.

Par ailleurs, la hauteur de la façade sur la voie de desserte, mesurée à l'égout du toit au point le plus haut du terrain, sera au plus égale à la largeur de cette voie, augmentée, s'il y a lieu, de la profondeur de la marge de reculement au droit de la façade considérée, sans pouvoir excéder :

12 m si le rez-de-chaussée fait plus de 3 m de haut

11 m si le rez-de-chaussée fait moins de 3 m de haut.

Modification des hauteurs initiales :

Aucune modification des hauteurs de façades et faîtages des constructions existantes n'est autorisée.

5°) Aspect extérieur :

L'aspect extérieur des constructions et des aménagements de sol devra respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, c'est-à-dire le quartier dans lequel est située la construction, et s'intégrer au site et au paysage.
Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales.
Les façades des immeubles collectifs ne pourront dépasser une longueur de 25 m dans un même plan vertical.

Les règles ci-après, pouvant être complétées dans les annexes de ce document et dans les cahiers des charges particuliers de chaque quartier, doivent être respectées :

Aspect général :
Les dimensions et la couleur des tuiles doivent identiques à celles d'origine.
Les clins doivent être conservés, leurs couleurs et aspect doivent rester identiques à celle d'origine.

Fenêtres de toit :
Une fenêtre de toit doit être posée dans l'axe d'une ouverture basse ou à défaut dans l'axe d'un mur sans ouverture.
L'allège (distance entre le plancher et le bas de la vitre de la fenêtre de toit) doit être supérieure à 1,3 m.
La largeur maximale d'une fenêtre de toit sera au plus égale à celle de l'ouverture basse sur laquelle la fenêtre de toit est alignée.
La vitre sera posée à l'affleurement des tuiles, sauf si d'autres fenêtres de toit non posées à l'affleurement des tuiles sont déjà en place.

Fenêtres - Volets - Portes :
Lors d'une modification les fenêtres, volets, portes doivent avoir le même aspect que ceux existants.
En cas de mise en place de volets roulants, les caissons sont disposés soit à l'intérieur, soit dans l'embrasure de l'ouverture vitrée. Les volets d'origine doivent rester en place.
La fermeture d'un porche, d'une loggia ou d'un balcon est autorisée si elle est en retrait des poteaux ou du nu du mur et si le vitrage est continu sur toute la hauteur.
En cas de remplacement des volets et portes d'entrée principales de l'habitation par des éléments en PVC, en aluminium ou en bois, la couleur doit être choisie dans la palette des coloris de l'ASL du quartier concerné.

Vérandas :
L'égout du toit de la maison doit être conservé.
La liaison entre les panneaux verticaux et ceux de la toiture doit être située dans un même plan horizontal. Si ce n'est pas le cas, la pente de toiture doit être faible et cachée par un bandeau horizontal.

Enseignes commerciales
Les enseignes commerciales devront être installées sur les emplacements prévus sur la façade par l'architecte du bâtiment : vitrine, bandeau,...
Aucune enseigne, lumineuse ou non, ne pourra être installée en dehors de ces emplacements prévus.
Les décorations en briquettes colorées situées sur les murs devront être respectées.
Aucun équipement ne doit être installé en saillie dans la galerie commerciale de la Place du Marché à l'exception des logos lumineux verts des pharmacies.

6°) Places de stationnement :
Pour mémoire, se reporter à l'article UA 12 du PLU.

7°) Possibilités maximales d'occupation au sol :
Pour toute modification ultérieure des immeubles, après la construction d'origine :
- chaque propriétaire d'un immeuble destiné aux activités pourra reconstruire la même surface hors d'œuvre nette qu'à l'origine,
- chaque propriétaire d'un logement d'habitation pourra reconstruire la même surface hors d'œuvre nette qu'à l'origine, à laquelle pourra s'ajouter une surface hors œuvre nette

destinée aux équipements publics, aux activités, commerces, artisanat dans la limite d'un coefficient d'occupation des sols défini par l'article UA 14 du PLU.

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 syndic 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 divise.
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 divise 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 divise, 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

CHAPITRE QUATRIEME

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX BIENS ET EQUIPEMENTS DESTINES AU SERVICE DE TOUS LES PROPRIETAIRES

ARTICLE 20 – GENERALITES

1°) Ne sont pas concernés par le présent cahier des charges :
- les équipements d'infrastructure, dans la mesure où ils sont situés hors du périmètre défini au chapitre 1.
- les équipements publics de superstructure, du fait de leur affectation.

2°) Les équipements d'infrastructure (voies, assainissement (eaux pluviales et eaux usées), réseaux d'eau, d'incendie, d'électricité, d'éclairage public, éventuellement gaz et télécommunications, stationnement des véhicules) sont concernés par le présent cahier des charges dans la mesure où ils ne sont pas transférés ou transférables, quant à la propriété ou la charge d'entretien, aux collectivités locales ou aux entrepreneurs de services concédés, ainsi qu'il sera précisé ci-après dans les articles n°21,23,24,25,26,27,28.

3°) Enfin, sont concernés par le présent cahier des charges, tous équipements complémentaires réalisés dans l'intérêt des propriétaires ou résidents de la zone dont le périmètre est défini au chapitre 1.

4°) Les règles concernant la propriété et la charge d'entretien des équipements concernés par le présent cahier des charges sont posées ci-dessous.

ARTICLE 21 - VOIES

1°) Les voies qui sont établies dans le périmètre de l'ensemble immobilier sont ici classées en :
- voies de circulation générales
- voies de circulation secondaires
- voies d'intercommunication
- voies de circulation particulières.

2°) Les voies de circulation générales sont les suivantes :
- rocade de Baudreville
- route du Taillis Bourdrie
- allée de la Mare Bapeaume
- route du Val de Gif
- route des Gometz
- route de la Folie Rigault
- rue de la Vacheresse
- rue de Chevry
- rocade de Frileuse

Elles ne sont pas concernées par le présent cahier des charges.

3°) Les voies de circulation secondaires, généralement de type circulaire, sont établies essentiellement pour le service des propriétaires de chacun des quartiers de l'ensemble immobilier dans le périmètre des associations syndicales particulières de quartier.
Les autorités d'urbanisme en imposent cependant l'ouverture au public.
La société aménageur en assure l'entretien aussi longtemps que lesdites voies sont ouvertes à la circulation des véhicules et engins utilisés pour la réalisation de ses constructions.

A leur achèvement, ces voies ont été transférées ou seront transférées à l'Association Syndicale de quartier qui en assure l'entretien.
Ces voies sont transférables à la Commune, qui en assure alors l'entretien.

4°) Les voies d'intercommunication sont les voies, autres que générales, au sens du 2°) ci-dessus, ou des chemins qui ne sont pas établis dans le périmètre des Associations Syndicales particulières.
La propriété de ces voies a été ou sera transférée à la Commune qui en assure alors l'entretien.

Allée du Bois Brulé, Route de la ferme de Belleville

5°) Les voies particulières sont les voies établies à l'intérieur du périmètre d'une association syndicale particulière mais qui ne sont pas ouvertes à la circulation du public.
Elles comprennent notamment des chemins piétonniers et les " accès particuliers " consistant en voies en impasse, avec rond-point terminal.
La propriété de ces voies a été ou sera transférée aux Associations syndicales de quartier concernées, qui en assument l'entretien.

ARTICLE 22- TALUS SEPARATIFS

1°) Pour diverses raisons, notamment pour éviter toute impression de monotonie et atténuer les nuisances résultant des bruits de circulation, le plan de masse de l'ensemble immobilier a prévu la création de talus le long des voies, comportant deux versants et parfois, sur le faîte, des chemins piétonniers. Ces talus sont, en principe, engazonnés et plantés.

2°) Quant à la propriété :

- S'agissant des talus établis le long des voies principales au sens de l'article 21-2° ci-dessus ils sont rattachés aux emprises des voies concernées et transférés à la commune ou collectivités compétentes.
- S'agissant des talus établis le long des voies secondaires au sens de l'article 21-3° ci-dessus, ils sont transférés à l'ASL du quartier riverain des deux côtés ou, par moitié divise, aux Associations Syndicales particulières ou aux Syndicats de copropriété riverains dans le cas contraire. Toutefois, au cas où serait créé, sur le faîte du talus, un chemin piétonnier ouvert à la circulation générale, la propriété est transférée à l'ASL CHEVRY 2.
- S'agissant des talus qui ne longeraient pas des voies principales ou secondaires, ils sont transférés soit indivisément aux associations syndicales particulières riveraines, soit à l'association syndicale concernée si le talus ne sépare pas les périmètres de deux associations syndicales particulières.

3°) Quant à l'entretien, celui-ci sera assumé par l'association syndicale ou le syndicat de copropriété bénéficiaire du transfert.

4°) Il est fait observer que, dans certains cas, une partie du versant du talus fait l'objet d'une incorporation dans une parcelle divise. En ce cas, il est dérogé aux règles posées en 2° et 3° ci-dessus, et le propriétaire doit en assumer l'entretien.

ARTICLE 23 – ASSAINISSEMENT : EAUX USEES

Dès l'achèvement des ouvrages constitutifs, la propriété et la charge d'entretien du réseau d'évacuation des eaux usées sont transférées soit au Syndicat Intercommunal, soit à un ou plusieurs Syndicats Intercommunaux d'Assainissement, soit aux communes.

ARTICLE 24 - ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES

Dès l'achèvement des ouvrages constitutifs, la propriété et la charge d'entretien du réseau d'évacuation des eaux pluviales sont transférées soit au Syndicat Intercommunal, soit à un ou plusieurs Syndicats Intercommunaux d'Assainissement, soit aux communes.

ARTICLE 25 - ADDUCTION D'EAU , ELECTRICITE, GAZ

La propriété et la charge d'entretien de ces réseaux reviennent à l'entreprise concessionnaire concernée, et ce jusqu'au compteur de chaque usager.

ARTICLE 26 - ECLAIRAGE PUBLIC

1°) Les sociétés aménageurs, promoteurs et constructeurs procèdent à la création des appareils d'éclairage public

2°) S'agissant de l'éclairage des voies de circulation générale ou d'intercommunication, la charge d'entretien et de consommation est assurée par la Commune ou les collectivités publiques compétentes.

3°) S'agissant de l'éclairage des voies secondaires, de circulation particulières et des chemins piétonniers, la charge d'entretien et de consommation est assumée par la ou les Associations qui en assument l'entretien. Dans certaines conditions, ces Associations peuvent passer une convention avec la Commune qui prend alors en charge la consommation et l'entretien de l'éclairage correspondant.

4°) A défaut de dispositif de comptage des consommations, la ventilation en sera faite, lorsqu'il y aura lieu et souverainement, par le Syndicat de l'ASL CHEVRY 2, selon les méthodes qu'il jugera appropriées et, le moment venu, par accord entre le Syndicat Intercommunal et le susdit syndicat.

ARTICLE 27 – TELECOMMUNICATIONS

1°) Téléphone :
Les sociétés aménageurs, promoteurs et constructeurs créent, au fur et à mesure de ses réalisations, le réseau de canalisations souterrain nécessaire pour le service de tous les propriétaires, charge aux propriétaires qui le désirent de contracter l'abonnement qui leur convient.
Toute création d'un nouveau réseau devra se faire en accord avec l'ASL CHEVRY 2 et les Associations Syndicales Libres de quartier concernées.

2°) Radio et télévision :
L'ensemble immobilier Chevry 2 est alimenté par un réseau unique de réception et de télédistribution des signaux " radio et télévision ".
Corrélativement, toute installation d'antennes extérieures sur les toitures ou les murs des bâtiments est formellement interdite
Ce réseau est constitué d'une tête de réception, d'un réseau de transport, d'un réseau de télédistribution de quartier et des canalisations associées (incluant les éléments actifs et passifs nécessaires) dont la propriété est régie selon la règle de la propriété du sol.
La charge de son entretien est assurée par la Commune pour sa part, l'ASL CHEVRY 2 pour sa part et par les différentes Associations Syndicales Libres de quartier pour leur part. Par convention d'usage, les Associations Syndicales Libres de quartier peuvent déléguer à l'ASL CHEVRY 2 la gestion de l'entretien et de la maintenance des réseaux de télédistribution de quartier. Le Syndicat de l'ASL CHEVRY 2 établit la répartition de ces charges.
L'installation d'équipements de réception par satellites est réglementée par le PLU.

ARTICLE 28 - PARC DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est stipulé, à titre de règle générale, non susceptible de dérogation par une association particulière ou syndicat de copropriété, que le stationnement de bateaux, caravanes, camping-cars et véhicules de plus de 3,5 tonnes est interdit sur les parkings et espaces verts implantés dans le périmètre de l'ensemble immobilier Chevry2.

ARTICLE 29 – ESPACES VERTS

La société aménageur, promoteur ou le constructeur aménage, en outre, pour les propriétaires d'un quartier ou d'un groupe de quartiers, des espaces verts qui sont à l'usage exclusif de ces

propriétaires. Elle en transfère la propriété et la charge d'entretien, soit à l'association syndicale du quartier considéré, soit conjointement aux associations syndicales des quartiers considérés.

ARTICLE 30 – ESPACES VERTS ET BATIMENTS DIVERS A DESTINATION TEMPORAIRE DE BUREAUX DE VENTE ET DE PRESENTATION ET DEFINITION DES SERVICES COMMUNS

Les bâtiments divers suivants, installations, espaces verts et leurs assiettes foncières ont été transférés à l'ASL CHEVRY 2 aux termes d'un acte reçu par Maître NORMAND, notaire à Paris (20 ème arrondissement), le dix-neuf décembre mil neuf cent quatre-vingt huit. Ils comprennent, implantés sur les parcelles AI 852 et AI 853 qui proviennent de la division de la parcelle cadastrée commune de GIF-SUR-YVETTE section AI 505 (2ha, 57a, 19ca) :

- un bâtiment utilisé en bureaux
- un bâtiment initialement utilisé en hall de vente
- trois bâtiments accolés à usage de lieu de réunion, bar, restaurant, vestiaires et locaux techniques
- 4 courts de tennis
- des parkings
- le terrain de " pitch and put " du Golf, cadastré commune de GIF-SUR-YVETTE parcelle AI 326
- des espaces verts.

L'ASL CHEVRY 2 devra pourvoir à l'entretien de ces immeubles, espaces verts et équipements divers et en déterminer les conditions d'usage.
Il est toutefois stipulé, à titre de règle générale, non susceptible de dérogation, que le stationnement de bateaux, caravanes et véhicules de plus de 3,5 tonnes est interdit sur les parkings et espaces verts ci-dessus désignés.

ARTICLE 31 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AU GOLF

La parcelle AI 507 (32.945m²) qui provient de la division de la parcelle cadastrée commune de GIF-SUR-YVETTE section AI 468, est affectée à la pratique des activités de Golf ; elle a été transférée à la Commune de GIF-SUR-YVETTE aux termes d'un acte reçu par Maître HALOCHE, notaire à Pantin, le vingt et un mars mil neuf cent quatre-vingt cinq.
Tout changement d'affectation de l'une de ces parcelles sera subordonnée à l 'accord de l'assemblée générale de l'ASL CHEVRY 2 exprimé suivant ses statuts.

ARTICLE 32 – MODALITES DES TRANSFERTS

1°) Les transferts de propriété ci-dessus visés sont réalisés par acte authentique à titre gratuit, les frais d'acte notarié qui seront la suite et la conséquence de ces dits transferts, seront payés par le bénéficiaire.

2°) Les actes sont dressés et signés lorsque la société aménageur, ou son représentant judiciaire ès-qualité requiert l'association concernée pour devenir propriétaire et au plus tôt lorsque les ouvrages afférents aux biens, objet des transferts, sont exécutés. L'association concernée ne peut se refuser, pour quelque raison que ce soit, à recevoir la propriété du bien considéré et les charges y afférentes.

3°) Les transferts sont opérés sans garantie de contenance, vices du sol ou vices de construction, mais avec subrogation de l'association bénéficiaire dans les droits et actions du promoteur à l'encontre de ses entrepreneurs, fournisseurs et hommes de l'art.

CHAPITRE CINQUIEME

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CHARGES

ARTICLE 33 – ENUMERATION DES CHARGES ET PRISE EN CHARGE

1°) Les charges assumées par tous les propriétaires de CHEVRY 2 sont constituées :

- Par les dépenses afférentes à la propriété et à la jouissance des biens et éléments d'équipements dont est propriétaire l'ASL CHEVRY 2, suivant ce qui a été dit au chapitre quatre ci-dessus.
- Par les dépenses des divers services fonctionnant dans ou grâce aux biens ci-dessus visés.
- Le cas échéant, par les dépenses afférentes aux éléments d'équipements nouveaux dont la création pourrait être décidée par l'ASL CHEVRY 2.
- Par les cotisations dues aux associations syndicales autorisées de drainage dans le périmètre desquelles se trouvent tout ou partie de CHEVRY 2.
- Par les frais de fonctionnement de l'ASL CHEVRY 2.

2°) Les charges sont assumées par la Société aménageur, promoteur ou constructeur jusqu'à la réalisation du transfert des équipements aux associations syndicales et, à partir de cette date, par les propriétaires, le tout en principe et sauf dispositions contraires du présent prévoyant la prise en charge de l'entretien avant le transfert de propriété.

ARTICLE 34 – REPARTITION DES CHARGES

1°) La répartition des charges se fait entre tous les propriétaires, suivant les règles qui vont être énoncées et dont il est précisé qu'elles reposent sur l'utilité des équipements et services pour chacun des propriétaires et qu'elles prennent en considération la réalisation progressive du programme.

2°) Par propriétaire, pour l'application du principe ci-dessus, on entend :

a) Toute association syndicale particulière créée, dans l'ensemble immobilier, pour grouper les propriétaires d'un quartier, à partir du moment où elle est régulièrement constituée, entre deux propriétaires au moins, dont, le cas échéant, la Société aménageur ou promoteur, constructeur

b) Tout syndicat de copropriété créé, dans l'ensemble immobilier, pour grouper les copropriétaires d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments si lesdits bâtiments ne dépendent pas d'une association syndicale particulière au sens du a) ci-dessus, à partir du moment où ledit syndicat entre en vigueur par l'achèvement des constructions et l'existence de deux copropriétaires au moins, dont le cas échéant, la Société aménageur ou promoteur, constructeur

c) Tout propriétaire, autre que la Société aménageur ou promoteur, constructeur d'une parcelle divise, bâtie ou non bâtie, comprise dans l'ensemble immobilier et ne dépendant ni d'une association syndicale particulière ni d'un syndicat de copropriété, à partir du moment où il est devenu propriétaire de ladite parcelle.

d) Enfin la Société aménageur ou promoteur, constructeur elle-même pour les parties de l'ensemble immobilier dont elle est ou sera propriétaire et ne dépendant ni d'une association syndicale particulière au sens du a) ci-dessus, ni d'un syndicat de copropriété au sens du b) ci-dessus.

3°) Chacun des propriétaires, au sens défini en 2°, contribue aux charges de chaque exercice dans la proportion du nombre de points qui lui est affecté, tant pour son terrain que pour ses constructions, conformément aux règles qui seront ci-après établies.

4°) Au titre des " points terrains ", il est affecté :

a) Aux associations syndicales particulières autant de "point terrain" que le périmètre de ladite association syndicale comporte de mètres carrés, sans qu'il y ait lieu de déduire dudit périmètre aucune surface à destination non divise, notamment voies secondaires, accès particuliers, chemins piétonniers. Au cas où un espace vert serait la propriété indivise de plusieurs associations syndicales particulières, les points correspondants seraient répartis entre elles au prorata de leurs surfaces propres respectives.

b) Aux syndicats de copropriété, autant de "points terrain" que l'assise foncière du syndicat comporte de m², sans qu'il y ait lieu à aucune déduction, notamment, pour les voies intérieures.

c) Aux propriétaires, au sens du 2° c), autant de points que leur parcelle comporte de m².

d) A la Société aménageur ou promoteur-constructeur, autant de points que les surfaces de l'ensemble immobilier dont elle est propriétaire comportent de m² après déduction, le moment venu et au fur et à mesure des surfaces prises en compte par les associations syndicales particulières ou les syndicats particuliers ou les propriétaires divers, suivant ce qui a été dit en 2° a), b) et c).

e) lorsqu'une association, un syndicat ou un propriétaire dispose d'un espace vert en commun et en indivision avec d'autres associations, syndicats ou propriétaires, les "points terrain" correspondant audit espace vert sont répartis entre les groupes concernés au prorata de leurs surfaces respectives décomposées comme il a été dit en a) - b) et c) et, après répartition, ajoutés aux points correspondant aux dites surfaces respectives.

5°) Au titre des "points construction", il est affecté :

a) Aux associations syndicales particulières et aux syndicats de copropriété, autant de fois cinq points que, dans le périmètre de ladite association, il y a de m² de surface développée hors œuvre nette de constructions achevées.

b) Aux propriétaires divers au sens du 2° c) ci-dessus, autant de fois cinq points qu'ils ont de m² de surface développée hors œuvre nette de constructions achevées.

c) A la Société aménageur ou promoteur, constructeur, aucun point, sauf s'il s'agit de bâtiments donnés par elle en location.

Pour l'application des règles ci-dessus, il est précisé que la surface hors oeuvre développée correspond à la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) des constructions, définie par le Code de l'Urbanisme.

Pour information à ce jour, la surface hors œuvre brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.
La surface hors œuvre nette (SHON) d'une construction est égale à la SHOB de cette construction après déduction :

a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités caractère professionnel, artisanal, ou commercial (hauteur sous-plafond inférieure à 1,80 m)
b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée
c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

Le nombre de m² construction après multiplication est arrondi au nombre rond inférieur.

6°) La somme des charges de l'exercice est divisée en trois fractions égales et chaque fraction est répartie entre les propriétaires en fonction du nombre de points à eux affectés pour chaque quadrimestre. Lorsque le Syndicat de l'ASL CHEVRY 2 considère que la réalisation et la commercialisation de CHEVRY 2 sont achevées, il peut, s'il le juge opportun, renoncer à la règle de la répartition par quadrimestre.

Le nombre de points est alors déterminé seulement au premier jour de l'exercice et la répartition entre les propriétaires se fait de la totalité des charges de l'exercice. Après que la décision ait été ainsi prise par le syndicat, il est affecté à la Société aménageur ou promoteur, constructeur les "points construction" correspondant aux constructions achevées et non vendues.

7°) Toute dépense qui est occasionnée par le fait ou la faute d'un propriétaire, au sens ci-dessus, est mise à sa charge.

CHAPITRE SIXIEME

DISPOSITIONS AFFERENTES A LA COMMISSION D'ARCHITECTURE ET A L'ARCHITECTE DE L'ASL

ARTICLE 35 - PRINCIPE ET INSTITUTION.

1°) Ainsi qu'il a été dit sous le chapitre troisième, l'harmonie esthétique de l'ensemble immobilier de Chevry 2 est placée sous le contrôle du Syndicat de l'ASL CHEVRY 2.

2°) Sur tout projet de construction, de reconstruction, d'aménagement, de modification de l'aspect extérieur ou de remplacement d'éléments d'origine envisagé par tout propriétaire particulier ou personne morale sur les parcelles soumises au présent cahier des charges, le Syndicat susvisé doit, obligatoirement et préalablement à toute décision, consulter la Commission d'Architecture de l'ASL CHEVRY 2, définie à l'article 36, laquelle formulera un avis sur le projet qui lui aura été présenté. Cet avis, favorable ou défavorable, sera consigné dans le compte-rendu mensuel de la dite Commission. Le Syndicat de l'ASL CHEVRY 2 notifiera par écrit alors au propriétaire demandeur son accord ou son refus au projet présenté.

ARTICLE 36 – MISSION, COMPOSITION, DESIGNATION ET REUNIONS

1°) La mission de la commission d'architecture confiée par le Syndicat de l'ASL CHEVRY 2 est de :

- Vérifier la conformité des dossiers présentés par rapport au chapitre trois du cahier des charges
- Vérifier la conformité des travaux réalisés par rapport au dossier approuvé par le Syndicat
- Proposer au Syndicat les évolutions des règles du chapitre trois.

2°) La Commission d'Architecture est composée de 4 membres titulaires et de 4 membres suppléants

- 2 membres titulaires et 2 membres suppléants du Syndicat de CHEVRY 2
- 2 membres titulaires et 2 membres suppléants de l'ASL CHEVRY 2

La Commission d'Architecture peut se faire assister de personnalités ou prestataires extérieurs dont les avis lui semblent utiles pour mener à bien sa mission et les inviter à ses réunions.

3°) Les membres du Syndicat de l'ASL CHEVRY 2, membres de la Commission d'Architecture, sont désignés par le Syndicat de l'ASL CHEVRY 2.

Les membres de l'ASL CHEVRY 2, membres de la Commission d'Architecture sont élus par l'Assemblée Générale de l'ASL CHEVRY 2 pour un mandat de trois ans. Ils ne peuvent être simultanément membre du Syndicat de l'ASL CHEVRY 2.

En cas de démission, de défaillance ou d'empêchement au cours de leur mandat, constaté par le Syndicat de l'Association, il sera procédé à leur remplacement jusqu'au terme de leur mandat par un des suppléants élus à cet effet par l'Assemblée Générale. Ces suppléants devront remplir les mêmes conditions d'éligibilité que les membres titulaires.

Après la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire de l'Association Syndicale, les membres titulaires désignent son Président.

4°) La Commission d'Architecture se réunit à l'initiative de son Président dans les locaux de l'ASL CHEVRY 2 une fois par mois. En cas de défaillance ou d'empêchement du Président de la Commission d'Architecture, elle peut être convoquée par le Président du Syndicat de l'ASL CHEVRY 2.

La Commission d'Architecture peut valablement statuer lorsqu'au moins trois de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents. Les personnalités extérieures invitées par la Commission d'Architecture ne participent pas aux votes. En cas d'égalité, la voix du Président de la Commission d'Architecture est prépondérante.

La convocation aux réunions doit comporter la liste des dossiers complets mis à l'ordre du jour et doit être envoyée aux membres de la Commission et aux propriétaires demandeurs au moins 10 jours avant la date de la réunion.

Pour être déclarés complets par l'ASL CHEVRY 2, les dossiers devront comporter en particulier les plans masse, plans de façades et de toitures et plus généralement tous documents listés en annexe n°5 permettant à la Commission de se prononcer sur le projet envisagé, ainsi que l'avis du Syndicat de l'ASL particulière ou du syndicat de copropriété pour les copropriétés, ne faisant pas partie du périmètre d'une association syndicale libre. A réception du dossier, le Syndicat donnera récépissé de son dépôt par tout moyen à sa convenance.
Pour garantir la qualité des projets, les dossiers portant sur des modifications de volume ou d'emprise au sol devront être établis par un homme de l'art.
Lors de la réunion de la Commission d'Architecture, les dossiers mis à l'ordre du jour peuvent être présentés par le demandeur qui peut se faire assister de toute personne de son choix.

ARTICLE 37- DESIGNATION ET HONORAIRES DU OU DES PRESTATAIRES EXTERIEURS

La Commission d'Architecture peut consentir toute délégation suivant l'article 19 des statuts de l'ASL CHEVRY 2.

CHAPITRE SEPTIEME

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX SERVITUDES ET SUJETIONS DIVERSES

ARTICLE 38 – RESEAUX ET CANALISATIONS

Tout propriétaire, occupant, gestionnaire, affectataire de propriété située dans la zone régie par le présent cahier des charges, ou toute association syndicale particulière ou syndicat de propriété de la zone du présent cahier des charges confère à tous autres, en ce compris la commune de GIF-SUR-YVETTE, la servitude de passage dans les dites propriétés de tous réseaux et canalisations, à condition que le passage se fasse hors l'alignement de ses bâtiments.

Pour les réseaux ou canalisations d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées cédés à la Commune de GIF-SUR-YVETTE, celle-ci aura à sa charge l'entretien, la réparation et la réfection des parties cédées avec tous les droits y afférents, la Commune agissant soit directement, soit indirectement par un entrepreneur chargé des travaux.

Les agents communaux ou entrepreneurs de la Commune pourront pénétrer chez les particuliers, même en leur absence, s'il y a urgence, à charge de :

- remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient au moment de la création de la servitude (date du premier transfert entre la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE et le propriétaire du lieu).
- remettre en état les clôtures pour autant qu'elles aient été réalisées conformément au présent cahier des charges et au PLU..
- reconstituer les portes, portails et aménagements s'ils ont été réalisés conformément au présent cahier des charges et au PLU.
- faire en sorte que les remises en état ci-dessus soient effectuées dans les meilleurs délais possibles compte tenu notamment des saisons à respecter pour les plantations.

ARTICLE 39- OPERATIONS DE COMMERCIALISATION

1°) Pour permettre de commercialiser les constructions dont la commune de GIF-SUR-YVETTE autorise la construction dans l'ensemble immobilier, celle-ci se réserve, pendant tout le temps nécessaire, d'autoriser l'édification, dans la partie qu'elle choisira, des bureaux de vente, des bureaux administratifs, des halls d'accueil et des maisons ou appartements témoins ainsi que d'aménager leurs abords et de créer toutes autres installations, telles que parc de stationnement.

2°) Après achèvement de la commercialisation, le commercialisateur procèdera à toutes démolitions de ces locaux. Si la commune de GIF-SUR-YVETTE et/ou l'ASL CHEVRY 2 l'acceptent par décision de l'autorité délibérante, ces locaux pourront être conservés avec une destination qu'elles auront décidée

3°) Pendant la même durée, la commune de GIF-SUR-YVETTE autorisera, dans le cadre des règlements existants, à apposer tous panneaux publicitaires destinés à l'information de la clientèle.

ARTICLE 40 – ORDURES MENAGERES

1°) La commune de GIF-SUR-YVETTE, ou les autorités compétentes se chargent de l'enlèvement des ordures ménagères, moyennant les taxes spécifiques qu'ils établissent.

Ils recueillent ces ordures en principe le long des voies dites secondaires définies en l'article vingt et un, plusieurs fois par semaine. Ils pourront également le faire, s'ils le jugent bon et possible, en utilisant les voies dites particulières définies audit article vingt et un ; en cette hypothèse, les

propriétaires riverains de ces voies devront entreposer les ordures à l'extrémité de la bande de roulement donnant accès à leur garage.

2°) Le Syndicat de l'ASL CHEVRY 2 prend toutes dispositions utiles, sous forme de règlement intérieur, pour que l'entreposage des ordures au lieu où passent les véhicules municipaux ou du syndicat intercommunal ne soit pas générateur de nuisances pour les riverains et pour les passants.

A ce titre, le Syndicat de ladite Association peut prescrire l'utilisation d'emballages perdus, ainsi que le lieu et les heures d'entreposage. Les décisions du Syndicat de cette association priment les dispositions éventuellement prises par les associations syndicales particulières ou les syndicats de copropriété.

ARTICLE 41 – STATIONNEMENT SUR LES VOIES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER CHEVRY 2

Sans préjudice de toutes dispositions éventuellement plus contraignantes des autorités compétentes, il est interdit sur toutes les voies dites de circulation générales, de circulation secondaires et d'intercommunication au sens de l'article vingt et un, fussent-elles transférées à des associations syndicales particulières et ces associations édictassent-elles des prescriptions plus libérales, de laisser stationner des bateaux , caravanes, camping car et véhicules de plus de 3,5 tonnes, d'autre part le stationnement gênant les véhicules de services est interdit .

Les associations syndicales particulières et les syndicats de copropriété prendront les dispositions qu'ils jugeront opportunes pour les voies de circulation particulières au sens dudit article vingt et un ; dans le cas où ils décideraient la création d'un sens unique sur une voie de circulation secondaire, ils pourraient autoriser un stationnement unilatéral sur pareille voie nonobstant les dispositions ci-dessus. (voir article vingt huitième).

CHAPITRE HUITIEME

DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DES PRESENTES ET DE LEURS MODIFICATIONS

ARTICLE 42 – CARACTERE DES REGLES POSEES PAR LE PRESENT CAHIER DES CHARGES

Les règles posées dans le présent cahier des charges sont des règles d'intérêt privé. Leur respect est assuré par l'ASL CHEVRY 2 et les associations syndicales particulières, les syndicats de copropriété. Tout propriétaire peut également en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.
En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages-intérêts. En aucun cas, la Société aménageur ou promoteur, constructeur ne peut être mise en cause, si ce n'est en la qualité de propriétaire ou au titre des obligations contractées par elle par les présentes.

ARTICLE 43.- MODIFICATIONS DES PRESENTES

Les règles posées par le présent cahier des charges peuvent être modifiées, entre parties, par voie de décision de l'Assemblée Générale de l'ASL CHEVRY 2, suivant ce qui est précisé dans ses statuts.

CHAPITRE NEUVIEME

DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSOCATION SYNDICALE LIBRE CHEVRY 2

ARTICLE 44.- OBLIGATION D'ADHERER A L'ASSOCIATION SYNDICALE

Tout propriétaire au sens défini en l'article 34 - 2° d'une parcelle comprise dans l'assiette foncière du présent cahier des charges, à l'exclusion des propriétaires des parcelles visées en l'article sixième fait obligatoirement partie de l'association syndicale des propriétaires, association régie par l'ordonnance du premier juillet deux mil quatre et le décret du trois mai deux mil six, consolidée par l'article vingt-cinq de la loi numéro deux mille six- mille sept cent soixante douze du trente décembre deux mil six. et les textes subséquents.

ARTICLE 45.- OBJET DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

L'objet de l'ASL CHEVRY 2 est défini en l'article III de ses statuts, à savoir:

- de veiller à l'application du présent cahier des charges et de statuer sur les éventuelles modifications de celui-ci
- de s'approprier les biens et éléments d'équipements à usage commun visés sous le chapitre quatrième
- de gérer et d'entretenir ceux-ci
- de fixer le montant de la contribution des membres aux frais de gestion et d'entretien de ces biens et éléments d'équipements et de la recouvrer.

ARTICLE 46.- STATUTS DE L'ASSOCIATION

La formation, l'objet, la dénomination, le siège et la durée de l'association syndicale, ainsi que son fonctionnement font l'objet des statuts établis en suite sous la deuxième partie du présent acte, conformément aux textes législatifs cités en l'article quarante-quatrième.

ANNEXES

ANNEXE 01 :

LISTE DES TERRAINS SOUMIS AU CAHIER DES CHARGES DE L'ASL CHEVRY 2 SUIVANT REFERENCES CADASTRALES DE LA COMMUNE DE GIF-SUR-YVETTE.

ANNEXE 02 :

PLANS DES SECTIONS CADASTRALES AB, AC, AD, AE, AH, AI, AK, AL ET EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE DU PLU

ANNEXE 03 :

EQUIPEMENTS ADDITIONNELS AUX CONSTRUCTIONS AUTORISES.

ANNEXE 04 :

MODALITES D'APPLICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.

ANNEXE 05 :

LISTE DES DOCUMENTS NECESSAIRES PERMETTANT A LA COMMISSION DE SE PRONONCER SUR LES DOSSIERS AVANT LEUR DEPOT EN MAIRIE.

ANNEXE 1

LISTE DES TERRAINS SOUMIS AU CAHIER DES CHARGES DE L'ASL CHEVRY 2 SUIVANT REFERENCES CADASTRALES DE LA COMMUNE DE GIF-SUR-YVETTE

ANNEXE 2

PLANS DES SECTIONS CADASTRALES AB, AC, AD, AE, AH, AI, AK, AL ET EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE DU PLU

Les plans sont consultables au bureau de l'ASL CHEVRY sur rendez-vous.

ANNEXE 3

EQUIPEMENTS ADDITIONNELS AUX CONSTRUCTIONS AUTORISES

1/ REGLES CONCERNANT LES PISCINES

- Les types de piscines autorisés sont les suivantes :
  - Piscine hors-sol gonflable qui doit être démontée après la période d'utilisation et stockée à l'intérieur. La hauteur est limitée à 1m et la surface de bassin à 10 m².
  - Piscine hors-sol à structure bois ou autres de hauteur limitée à un mètre et de surface de bassin inférieure à 20 m².
    Elle doit :
    - être dissimulée par une haie vive à feuillage persistant de hauteur suffisante dès la création de la piscine afin de n'être pas visible en toute saison depuis n'importe quel point situé à 1,60 m du sol en dehors de la propriété
    - ou être démontée après la période d'utilisation et stockée à l'intérieur.
  - Piscine enterrée : la hauteur de la margelle ne doit pas excéder 20 cm par rapport au niveau du sol.

Les piscines semi-enterrées sont interdites.
Les couvertures de piscines ouvertes permettant leur utilisation en tant que piscine fermée sont interdites.
Les règles suivantes sont à respecter pour tous les types de piscines autorisés :

- les groupes de filtration doivent être soit enterrés, soit intégrés dans un local fermé de l'habitation.
- les piscines doivent être installées à 4 m des limites séparatives et des voies.
- l'évacuation des eaux devra être raccordée sur un système d'évacuation règlementaire, conformément au PLU et règlements sanitaires en vigueur.
- couverture et protection de piscines autorisées :
  - couvertures plates au niveau de la margelle ou bord de la piscine : bâches, couvertures à barres ou similaires, manuels ou motorisées (selon NF P 90-308). Couleur : écrue ou vert gazon
  - abri de piscine (selon NF P 90-309) dont le point le plus haut doit être de 80 cm par rapport au sol, manuel ou motorisé. Les structures doivent être de couleur vert gazon
  - les barrières de sécurité ne sont pas autorisées

- le respect de la loi et des normes relatives à la sécurité des piscines est de la seule responsabilité du propriétaire et du maitre d'ouvrage, l'autorisation accordée par l'ASL CHEVRY 2 ne préjuge en aucun cas de la conformité de la construction avec les règles en vigueur, en particulier celles concernant la sécurité
- l'utilisation de la piscine ne doit pas provoquer de nuisance sonore pour le voisinage

2/ REGLES CONCERNANT LES PORTAILS

Les portails ou portillons doivent suivre les règles suivantes :

- La hauteur du portail au point le plus haut doit être inférieure à 1,40 m sauf si celui installé à l'origine lors de la construction était de hauteur supérieure.
- Le portail ne doit pas être plein sauf si le portail installé à l'origine lors de la construction est plein. Le soubassement plein ne doit pas excéder 30% de la hauteur du portail.
- Le portail doit être implanté à l'intérieur des limites du terrain.
- Le portail doit s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété. Un portail s'ouvrant vers l'extérieur de la propriété est accepté à condition que son débattement reste à l'intérieur de la propriété .
- Les portails coulissants sont également autorisés à condition que le débattement reste dans les limites de la propriété.

-les poteaux en maçonnerie de section 30 cm x 30 cm maximum doivent être recouverts d'un enduit identique à celui de la maison, leur hauteur ne doit pas excéder de plus de 10 cm celle du portail.

3/ABRIS DE JARDIN ET APPENTIS

Les équipements suivants sont exclusifs l'un de l'autre sur une même propriété.
Leur aspect extérieur doit se conformer aux règles émises à l'article 18-4.

Abri de jardin :

- Implantation : il doit être implanté à au moins 2 m des limites séparatives. Il doit être entouré de végétaux à feuillage persistant de hauteur suffisante dès la création de l'abri afin de n'être pas visible en toute saison depuis n'importe quel point situé à 1,60 m du sol en dehors de la propriété. Il ne doit pas être implanté le long des voies principales et secondaires.
- hauteur maximale : leur hauteur totale ne pourra excéder 2,20 m.
- Emprise au sol : la surface couverte projetée au sol de l'abri de jardin ne devra pas dépasser 7m².
-Matériaux et couleur : les matériaux admis sont le bois naturel lasuré dans les teintes bois foncé ou vert foncé, couverture en bardeaux ou en tuiles de couleur, dimensions et forme identiques à celles de l'habitation principale.

Appentis :
Tout abri adossé à un mur de la maison est considéré comme un appentis qui doit respecter les conditions suivantes :
- Caractéristiques :
Il pourra être soit complètement ouvert soit comporter une partie fermée.
Il sera centré sur la façade d'appui avec un décroché.
L'appentis ne peut être adossé que sur un mur aveugle de la construction.
Chaque extrémité ouverte comportera un poteau de soutien de la charpente. La charpente et les poteaux doivent être en bois de même couleur que les menuiseries extérieures de la maison .
La partie fermée doit être enduite d'un crépi de même aspect et couleur que celui de la maison.
La porte doit être de couleur blanche.
-Implantation :
Il doit être implanté à au moins 2 m des limites séparatives et à 4 m des voies concernant les flans.
Il doit être dissimulé par des végétaux à feuillage persistant de hauteur suffisante, dès sa création, afin de n'être pas visible en toute saison depuis n'importe quel point situé à 1,60 m du sol depuis la voie publique.
Il ne doit pas être implanté le long des voies principales et secondaires.
-- Dimensions :
La partie fermée doit être au centre de la construction et sa longueur ne doit pas excéder 50% de la longueur de l'appentis, sa surface ne doit pas excéder 5 m².
-Emprise au sol :
La surface couverte projetée au sol de l'appentis ne doit pas dépasser 9m².
La longueur totale de l'appentis ne peut pas excéder 70% de la façade d'appui contre laquelle il est installé.
La largeur totale de l'appentis ne peut pas excéder 1,50 m
-Toiture :
La hauteur maximum de l'appentis ne pourra excéder l'égout du toit de la construction à laquelle il est adossé.
Les tuiles doivent être de couleur, dimensions et forme identiques à celles de la maison.

4/ VOLETS ROULANTS

Des volets roulants avec coffret d'enroulement intérieur ou avec coffret d'enroulement extérieur sont autorisés sous réserve que :
- les volets d'origine restent installés
- la couleur du coffret et du volet doit être la même que celle de la fenêtre

-le coffret d'enroulement extérieur doit être complètement encastré dans l'épaisseur du tableau (pas de saillie hors du tableau les murs).

5/ CAISSONS EXTERIEURS (CLIMATISATION, POMPE A CHALEUR)

L'installation de caissons extérieurs (climatisation, pompe à chaleur) est autorisée à condition que les caissons soient posés au niveau du sol ou sur le sol d'un balcon ou d'une terrasse. Cette installation ne doit pas être visible de la voie publique. Les gaines de liaison doivent être installées sur la façade arrière ou sur les façades latérales le long des éléments en saillie par rapport au plan de la façade tels que les descentes d'eau pluviale et les débords de toiture.
Les climatisations et pompes à chaleur ne doivent pas entraîner de nuisances sonores.

6/PANNEAUX SOLAIRES

- Les panneaux solaires doivent avoir une surface inférieure à 3 m² .
- Chaque groupe de panneaux solaires doit avoir une surface inférieure à 1,50 m².
- Conditions de pose, la pose est celle recommandée pour les velux châssis de toit, c'est-à-dire :
  -Les faces extérieures des panneaux solaires doivent être à l'affleurement des tuiles.
  -Chaque groupe de panneaux solaires doit être centré sur les ouvertures basses ou en l'absence d'ouverture basse sur le trumeau.
  -La largeur maximale d'un groupe de panneaux solaires doit être inférieure à celle de l'ouverture basse sur laquelle il est centré. La taille maximum d'un groupe de panneaux solaires autorisée est de 114 cm x 118 cm.

-Les groupes de panneaux solaires doivent être installés uniquement sur les versants de toiture non visibles depuis les voies publiques ou privées ;
-Ils ne doivent pas être constitué de filaments visibles de couleur « aluminium » et doivent être de couleurs sombres : noir, gris anthracite.
-L'implantation de panneaux solaires exclut celle de fenêtres de toit supplémentaires par rapport à celles d'origine et vice versa.

7/VERANDAS

Les vérandas doivent suivre les règles suivantes :
- Implantation seulement sur façade arrière.
- Pour les vérandas édifiées contre les façades avec des gouttières pendantes, celles-ci devront être construites sous le niveau du coffre de toiture, avec une couverture « plate » (environ 5 à 6 % de pente) dissimulée par un bandeau horizontal avec retour sur le ou les côtés de la véranda.
- En cas de construction en bord de pignon, le ou les côtés de la véranda seront en retrait de ce pignon.
- La solution avec vitrage sur toute la hauteur sera privilégiée. Dans le cas de murets bas, leur hauteur sera de 0,50 m au maximum et la hauteur du vitrage sera d'un seul tenant.
- Les vitrages ne doivent pas comporter de décoration.
- Les profils métalliques seront de la même couleur que les menuiseries extérieures.
- Tout point de la véranda doit se trouver à au moins 4 m de la limite de propriété (ou 2m si la baie est opaque et non ouvrante) et au moins 4 m des voies, ainsi qu'à au moins 8 m des façades des maisons voisines.
- Quel que soit le type de maison, et dans tous les cas, les volets, fenêtres, portes-fenêtres doivent rester installés.
- La profondeur de la véranda devra être inférieure à sa largeur.

8/ FENETRE DE TOIT

La pose de fenêtre de toit doit suivre les règles suivantes :
-Les fenêtres de toit doivent être centrées sur les ouvertures basses ou en l'absence d'ouverture basse sur le trumeau.
-Les fenêtres de toit doivent être posées à deux tuiles minimums du faitage.
-Dans le cas de pose de plusieurs fenêtres de toit sur le même plan de toiture, les côtés bas des fenêtres de toit doivent être alignés .

-Les faces extérieures des fenêtres de toit doivent être à l'affleurement des tuiles (N.B. : dans le cas où les fenêtres de toit d'origine ne seraient pas posées à l'affleurement, les faces extérieures des nouvelles fenêtres de toit doivent être posées dans le même plan que celles des fenêtres d'origine) .
Si une nouvelle fenêtre de toit est posée à l'affleurement, la ou les fenêtres de toit existantes, si elles ne sont pas posées ainsi, doivent être reposées à l'affleurement.
-L'allège (distance entre le plancher et le bas de la vitre de la fenêtre) doit être au minimum de 1,30 m.
-La largeur maximale d'une fenêtre de toit doit être inférieure à celle de l'ouverture basse sur laquelle elle est centrée. La taille maximum d'une fenêtre de toit autorisée est de 114 cm x 118 cm en premier niveau mais nous recommandons de préférence des fenêtres de toit de 78 cm x 98 cm.
- Pas de fenêtre de toit supplémentaire en façade avant en plus de celles d'origine.
- Stores extérieurs : leur couleur doit être gris foncé ou de la couleur sélectionnée par le quartier.
- Volets extérieurs, manuels, motorisés avec ou sans capteurs solaires:
    - la couleur doit être gris foncé (équivalent RAL 7043)

Le positionnement des fenêtres de toit pour certains types de maisons est donné en annexe n°4.

9/DIVERS

Ravalement :
Les couleurs choisies pour les ravalements doivent être le plus proche possible des couleurs d'origine et rester dans la même nuance et aspect.

Portes :
Lors du changement des portes d'entrée celles-ci doivent présenter les caractéristiques les plus proches de celles d'origine en particulier l'aspect et la décoration doivent rester similaires (par exemple nombre de caissons, moulures. Une partie vitrée peut être mise en place en partie haute en respectant au plus près la forme des moulurations (caissons) d'origine. La couleur doit rester identique à celle définie à l'origine selon les quartiers (voir le cahier des charges de chaque quartier) .
Si à l'origine, la porte d'entrée et les volets étaient de la même couleur, ce principe doit être conservé.

Les portes d'entrées secondaires doivent rester de couleur et d'aspect identique à celles d'origine.

Les portes de garage de remplacement doivent présenter les caractéristiques les plus proches de celles d'origine. En particulier l'aspect et la décoration doivent rester similaires (par exemple si la porte d'origine présente des caissons la nouvelle doit aussi présenter des caissons).
Les portes de type enroulable sont proscrites.
Les portes d'entrées secondaires et les portes de garage ne doivent pas comporter des lucarnes.

Couleurs des portes et des volets : En ce qui concerne la zone UH la palette de couleur est disponible auprès de l'ASL CHEVRY2.
Pour les autres zones, se référer au Cahier des Charges des quartiers.

Création d'ouvertures :
Les fenêtres et portes-fenêtres supplémentaires doivent être de dimensions et d'aspect identiques à celles installées à l'origine sur la maison afin de respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes.

ANNEXE 4

MODALITES D'APPLICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Les fiches descriptives des quartiers insérées dans le règlement du PLU décrivent les principales caractéristiques d'origine des constructions.

Pour tous travaux de modifications dans les quartiers, des plans types sont consultables à l'ASL CHEVRY 2.

1/CERNAY

- ❑ Rehaussement :

Dans ce cas, le rehaussement des deux corps de bâtiment est obligatoire et avec le même angle de toiture.
Rehaussement du grand corps de bâtiment à 6 m de hauteur (5,8m au sommet de la charpente) .
Rehaussement des petits corps de bâtiment à 5,35 m de hauteur avec un débord de 1 m au-dessus de la porte de garage et dans l'angle formé par le grand corps de bâtiment et le petit corps arrière.
Des poteaux de soutien (ou décoratifs) sont prévus aux extrémités des débords et, dans le cas d'une Cernay 2, entre la porte de garage et la porte d'entrée

- ❑ Fenêtres de toit :

Sur le grand corps de bâtiment :
-sur l'avant : 2 fenêtres de toit 114 cm x 118 cm ou 78 cm x 118 cm axées sur la fenêtre de la chambre et sur la fenêtre de la salle de bain jouxtant la chambre ;
-sur l'arrière : 2 fenêtres de toit 114 cm x 118 cm ou 78 cm x 118cm axées sur les fenêtres des chambres.

Sur le petit corps de bâtiment comportant le garage :
-1 fenêtre de toit 114 cm x 118 cm centrée sur la porte de garage
-1 fenêtre de toit 114 cm x 118 cm à l'arrière du garage centrée sur le trumeau.

Variante : 78 cm x 118 cm

Des fenêtres peuvent être ouvertes sur le pignon du grand corps de bâtiment si ces derniers se trouvent à au moins 4 m de la limite de propriété. Toutefois, lorsqu'une telle ouverture est gênante pour le voisinage, d'autres dispositions peuvent être prévues par la commission.

Toutes les fenêtres de toit doivent être de la même dimension soit 114 cm x 118 cm ou 78 cm x 118 cm.

2/ FONTENAY

- ❑ Rehaussement :

Rehaussement du grand corps de bâtiment à 6,7 m de hauteur (6,5 m au sommet de la charpente) .
Rehaussement du petit corps de bâtiment de façon à ce que la pente de toiture soit parallèle à celle du grand corps.

- ❑ Fenêtres de toit :

Sur le grand corps de bâtiment :
-sur l'avant : 2 fenêtres de toit 114 cm x 118 cm sur l'avant axées sur les fenêtres d'extrémité
-sur l'arrière : 2 fenêtres de toit 114 cm x 118 cm axées sur les 2 fenêtres.

Sur le petit corps de bâtiment comportant le garage :
-1 fenêtre de toit 114 cm x 118 cm sur l'avant, centrée sur la porte de garage
-1 fenêtre de toit 114 cm x 118 cm sur l'arrière, centrée sur la toiture (Fontenay 1) ou sur le trumeau de la porte-fenêtre cuisine et de la fenêtre du cellier (Fontenay 3) .

Variante : fenêtres de toit 78 cm x 118cm
Toutes les fenêtres de toit doivent être de la même dimension soit 114 cm x 118 cm, soit 78 cm x 118 cm.

- ❑ Fermeture de porche (Fontenay 3) :

-Fermeture vitrée située en arrière des poteaux de façon à laisser les cintres supérieurs non recouverts par une vitre.

-Pas de murets bas (ou de faible hauteur) et des vitres d'un seul tenant du bas jusqu'en haut (pas de menuiseries métalliques coupant la hauteur vitrée en deux parties) .
-Menuiseries métalliques blanches.

Nota : Sur une Fontenay 1, la fermeture du porche est également possible mais la porte du garage doit rester en place et une place de parking dument matérialisée et facilement accessible doit être créée dans la propriété du demandeur.

3/ESSART

- Rehaussement :

Agrandissement du garage sur l'arrière en léger retrait (20 à 30 cm) de la façade arrière ou en dépassant le pignon de 1 m maximum.
Mise en place d'un toit au-dessus de l'agrandissement et d'une partie du garage d'origine de façon à ce que :
-le toit de l'agrandissement soit réalisé : dans le même plan que l'existant côté entrée ou en retrait de celui-ci
-la pente du toit soit identique à celle du bâtiment principal
-la hauteur de ce toit soit inférieure de 50 cm à celle du bâtiment principal.

Ces conditions laissent persister une partie de la terrasse d'origine côté entrée ce qui permet de conserver le charme de cette maison.

- Fenêtres de toit :

Pose d'une fenêtre de toit 114 cm x 118 cm de chaque côté de la toiture et dans l'axe de la porte du garage ou de l'ouverture côté façade arrière.

Des fenêtres peuvent être ouvertes sur la façade latérale si la distance de cette façade à la limite séparative dépasse 2,4 m et si la distance de cette façade à la maison voisine est supérieure à 8 m (voir la règle exacte dans les articles sur les marges d'isolement et règles de vues directes) .

4/RAMBOUILLET, LOUISIANE, ANDELLE, ROCHEFORT

Aucune fenêtre de toit n'est autorisée en façade avant pour ce type de maison. Les seules configurations autorisées sont sur les façades jardins.
Des illustrations et modèles-types sont consultables auprès de l'ASL CHEVRY 2.

- Aménagement d'un troisième niveau :

Rambouillet :
Sur l'arrière de la maison, pose de 3 ou 4 fenêtres de toit de 78 cm x 98 cm, identiques à celles existant des salles de bains. Deux posées juste au-dessus des deux fenêtres de toit existantes et étant de même largeur (78 cm) ; les deux autres fenêtres de toit optionnelles étant axées conformément au document disponible auprès de l'ASL CHEVRY 2.
Dans le cas où les dimensions des nouvelles fenêtres de toit seraient de 78 cm x 118 cm ; les deux velux existants des salles de bains seraient à remplacer pour des fenêtres de toit de 78 cm x 118 cm.
L'ensemble des fenêtres de toit sur la toiture devant être de même dimension.

Louisiane et Rochefort :
Pose de trois fenêtres de toit au-dessus des fenêtres de toit existantes 78 cm x 98 cm, la fenêtre de toit de droite de la seconde rangée étant optionnelle.
Des illustrations et modèles-types sont consultables auprès de l'ASL CHEVRY 2.

Andelle :
Pose de 3 fenêtres de toit de 78 cm x 98 cm en second niveau axées sur les ouvertures basses.
En variante les 5 fenêtres de toit peuvent être de dimensions 78 cm x 118 cm.
Une fenêtre de 0,80 m x 1,25 m peut être prévue sur la façade latérale si les autres règles du Cahier des charges sont respectées.
Des illustrations et modèles-types sont consultables auprès de l'ASL CHEVRY 2.

5/KYOTO

Dans le cas où une extension serait envisagée, celle-ci devra obligatoirement se situer sur la façade arrière. La couverture de cette extension reprendra la pente de la toiture de bas de versant de la maison. Les matériaux utilisés seront identiques à ceux existants dont notamment les volets coulissants en façade afin de conserver le style particulier de ce modèle de maison. Les extensions aux deux extrémités ne seront pas acceptées.
Fenêtre de toit de 134 cm x 98 cm autorisée centrée sur le trumeau à 3 ardoises de la rupture de toiture.

Vérandas :
Des illustrations et modèles-types sont consultables auprès de l'ASL CHEVRY 2.

6/RAMBOUILLET, MANSART, ROCHEFORT

Garde-corps et bacs de terrasses :

Les équipements d'origine peuvent être remplacés par :

- un garde-corps en ferronnerie (plan disponible auprès de l'ASL CHEVRY 2)
- un garde-corps en ferronnerie avec bacs de dimensions similaires à celles d'origine (bois, béton, pvc... à structure décorative verticale)

Les équipements installés sur une extension éventuelle se conformeront aux règles précédentes.