

Association syndicale Libre de Chevry 2

Extrait du Cahier des Charges
Concernant les règles architecturales mises à jour suite AGO 2025

Association Syndicale Libre de Chevry

Rond-point du Golf

91190 GIF-SUR-YVETTE

Tél/fax : 01 60 12 37 19

SOMMAIRE

.....	1
CHAPITRE TROISIEME - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS, CLOTURES ET ESPACES NON CONSTRUITS	3
Article 12 – Dispositions résultant du plan local d’urbanisme.....	3
Article 13 - Constructions	3
Article 14 – additions – modifications de l’aspect extérieur - Sinistre – reconstructions.....	3
Article 15 – Harmonie extérieure	4
A - GENERALITES.....	4
B - REGLES EN ZONE D'HABITAT PAVILLONNAIRE ISOLE (zone UH).....	5
C- REGLES EN ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE ET D'HABITAT COLLECTIF (zone UE).....	8
D- REGLES EN ZONE D'EQUIPEMENTS ET D'HABITAT COLLECTIF (Zone UA).	11
Article 16 – Entretien extérieur des constructions.....	13
Article 17.- Clotures.....	14
Article 17 bis.- Equipements additionnels	15
Article 18.- Espaces non construits - jardins	15
Article 19.- Manquement aux obligations d’entretien.	16
1/ règles concernant les piscines	28
2/ règles concernant les portails	28
3/Abris de jardin, appentis, BÛchers, SERRES.....	29
4/ Volets roulants	30
5/ Caissons extérieurs (climatisation, pompe à chaleur).....	30
6/EQUIPEMENTS D’ENERGIE RENouvelable	30
7/Vérandas.....	30
8/ Fenêtre de toit.....	31
9/Divers	31
1/Cernay	32
2/ Fontenay.....	32
3/Essart.....	32
4/kyoto.....	33
6/Rambouillet, Mansart, Rochefort.....	33

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.
Des dispositions particulières peuvent être admises pour faciliter l'accès des handicapés.

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** :

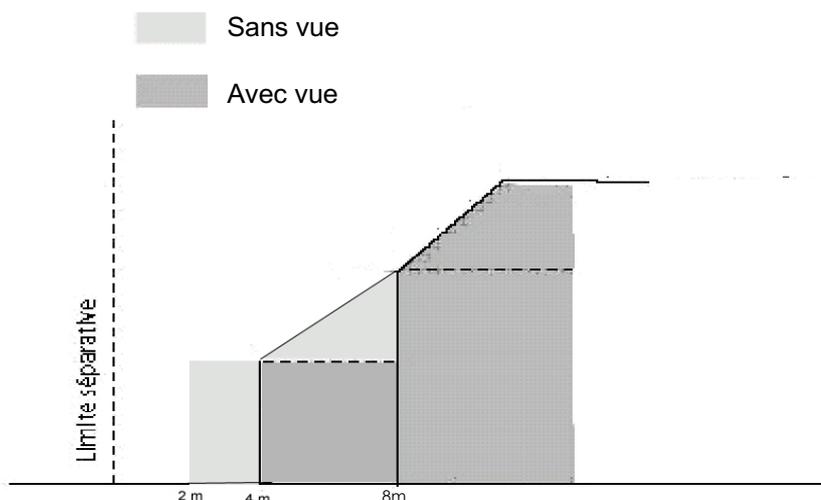
Marges d'isolement :

La largeur des marges d'isolement (distance 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 :

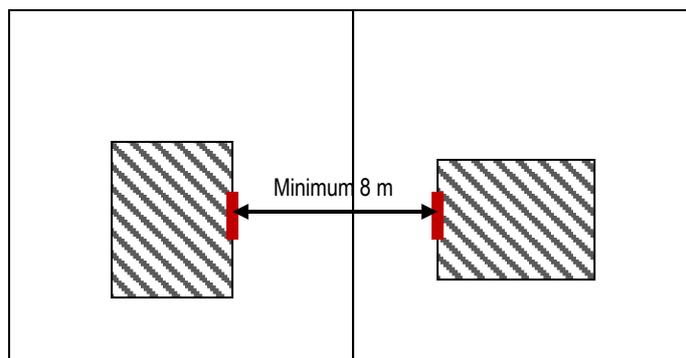
- s'il n'y a ni étage, ni vue, cette largeur peut être réduite de moitié, avec un minimum de 2 m
- s'il n'y a pas d'étage mais une vue implantée au rez-de-chaussée, cette largeur ne peut être inférieure à 4 m
- s'il y a un étage sans vue, cette largeur ne peut être inférieure à 4 mètres, cependant, en cas de rehaussement de constructions existantes et non implantées à l'origine conformément aux dispositions ci-dessus, la largeur de 4 mètres peut être réduite à 2 mètres dans la configuration pignon contre pignon à la condition de ne pas créer de nuisance (visuelle ou ensoleillement) dans les pièces de vie ou de travail des maisons voisines,
- S'il y a une vue implantée en hauteur, cette largeur (mesurée horizontalement) ne peut pas être inférieure à 8 mètres

Schéma récapitulatif :



Vues directes en rez-de-chaussée :

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



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 la façade comportant la porte d'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, 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 être identiques à celles d'origine.

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

Une souche de cheminée (partie du conduit de cheminée visible de l'extérieur), qu'elle soit nouvelle, remplacée ou rallongée, doit conserver l'aspect des souches d'origine du quartier.

Fenêtres de toit :

Voir annexe 3 article 8

Fenêtres - Volets – Portes :

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

Cependant le remplacement de portes-fenêtres avec panneau plein inférieur par des portes-fenêtres vitrées sur toute la hauteur est accepté.

La mise en place de baies coulissantes est également possible si l'harmonie de la façade est respectée.

Dans le cas spécifique des maisons de type Kyoto une baie coulissante à 2 vantaux est autorisée sur la baie à 4 vantaux.

Ces modifications et remplacements sont à réaliser par façade complète.

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 :**

Se référer au Plan local d'urbanisme de Gif sur Yvette.

7°) **Possibilités maximales d'occupation au sol :**

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

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 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 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 :

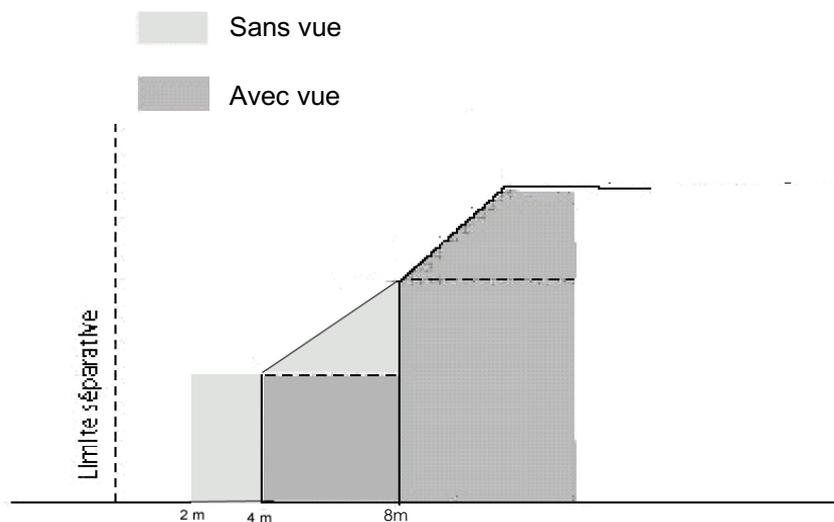
Marges d'isolement (habitat individuel) :

La largeur des marges d'isolement (distance 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 :

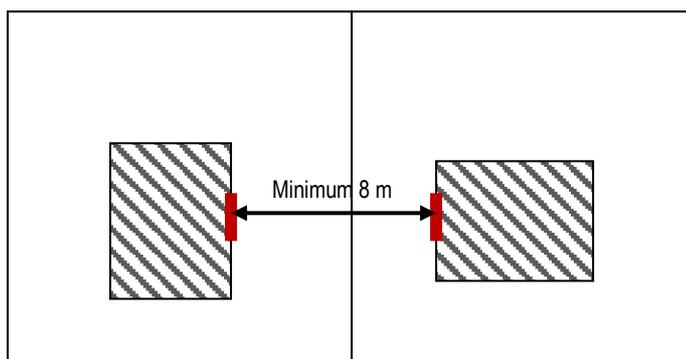
- S'il n'y a ni étage, ni vue, cette largeur peut être réduite de moitié, avec un minimum de 2 m
- S'il n'y a pas d'étage mais une vue implantée au rez-de-chaussée, cette largeur ne peut être inférieure à 4 m
- S'il y a un étage sans vue, cette largeur ne peut être inférieure à 4 mètres, cependant, en cas de rehaussement de constructions existantes et non implantées à l'origine conformément aux dispositions ci-dessus, la largeur de 4 mètres peut être réduite à 2 mètres dans la configuration pignon contre pignon à la condition de ne pas créer de nuisance (visuelle ou ensoleillement) dans les pièces de vie ou de travail des maisons voisines,
- S'il y a une vue implantée en hauteur, cette largeur (mesurée horizontalement) ne peut pas être inférieure à 8 mètres

Schéma récapitulatif :



Vues directes :

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



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 faitages 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 faitage 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 faitage 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 être identiques à celles d'origine.

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

Une souche de cheminée (partie du conduit de cheminée visible de l'extérieur), qu'elle soit nouvelle, remplacée ou rallongée, doit conserver l'aspect des souches d'origine du quartier.

Fenêtres de toit :

Voir Annexe 3 article 8

Fenêtres - Volets - Portes :

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

Cependant le remplacement de portes-fenêtres avec panneau plein inférieur par des portes-fenêtres vitrées sur toute la hauteur est accepté.

La mise en place de baies coulissantes est également possible si l'harmonie de la façade est respectée.

Ces modifications et remplacements sont à réaliser par façade complète.

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 publiques :

Alignement des voies publiques - bornage des voies privées.

Pour mémoire, se reporter à l'article UA 6 du PLU.

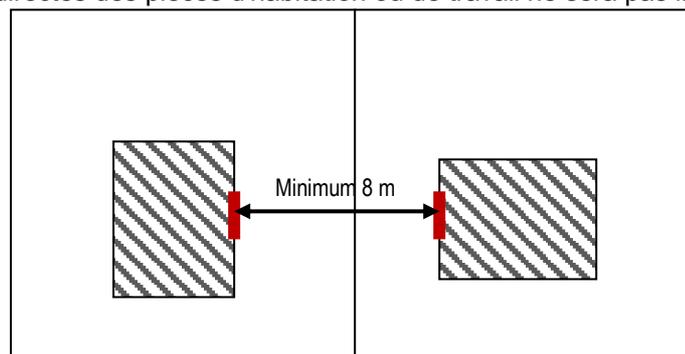
2°) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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 m.



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 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 être identiques à celles d'origine.

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

Une souche de cheminée (partie du conduit de cheminée visible de l'extérieur), qu'elle soit nouvelle, remplacée ou rallongée, doit conserver l'aspect des souches d'origine du quartier.

Fenêtres de toit :
Voir Annexe 3 article 8

Fenêtres - Volets - Portes :

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

Cependant le remplacement de portes-fenêtres avec panneau plein inférieur par des portes-fenêtres vitrées sur toute la hauteur est accepté.

La mise en place de baies coulissantes est également possible si l'harmonie de la façade est respectée.

Ces modifications et remplacements sont à réaliser par façade complète.

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 :**

Se référer au Plan local d'urbanisme de Gif sur Yvette.

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.

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 (bois, métal, ...), 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 a 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 a 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 a une hauteur supérieure.

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

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

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

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

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

ARTICLE 17 BIS.- EQUIPEMENTS ADDITIONNELS

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

ARTICLE 18.- ESPACES NON CONSTRUITS - JARDINS

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

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

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

4°) S'agissant des espaces non construits, de propriété 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 déposer des ordures, d'y installer, même dans des conditions convenables des clapier ou poulailler et d'y entreposer bateau, caravane, camping-car et véhicule à usage utilitaire ou commercial.

c. Aucune construction additionnelle n'est autorisée, 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 défini en l'annexe 03 du présent cahier des charges et que le projet soit agréé par l'ASL CHEVRY 2.

d. Aucun revêtement bitumineux noir n'est autorisé.

e. Les surfaces engazonnées, plantées ou de plans d'eau doivent représenter 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 à l'origine 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 – GENERALITÉS

- 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 faite, 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 générales 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 divisée, aux associations syndicales particulières ou aux syndicats de copropriété riverains dans le cas contraire. Toutefois, au cas où serait créé, sur le faite 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 ou la commune, 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 divisée. 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 USÉES

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, ELECTRICITÉ, 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 générales 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 particulière 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 Chevy 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 régie 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 Chevy2.

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 BÂTIMENTS 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) :

- A -un bâtiment utilisé en bureaux
- B -un bâtiment initialement utilisé en hall de vente
- C -trois bâtiments accolés à usage de lieu de réunion, bar, restaurant, vestiaires et locaux techniques et les espaces verts entourant les bâtiments
- D -4 courts de tennis
- E -des parkings
- F -le terrain de " pitch and put " du Golf, cadastré commune de GIF-SUR-YVETTE parcelle AI 326
- G-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 30 - A – CESSION D'ÉLÉMENTS DE PROPRIÉTÉ DE L'ASL CHEVRY 2

L'ASL CHEVRY 2 pourra transférer la propriété des bâtiments concernés par l'article 30 alinéa C et des surfaces d'espaces verts afférentes à l'activité énoncée dans cet alinéa par cession à titre onéreux.

Cette cession comportera une servitude d'usage concernant le respect de l'environnement et du niveau de nuisances.

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.

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 œuvre développée correspond à la surface de plancher (ordonnance n° 2011-1539 du 16/11/2011).

Ne sont donc pas pris en compte :

- a) Les surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, ou commercial (hauteur sous-plafond inférieure à 1,80 m)
- b) Les surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que les surfaces non closes situées au rez-de-chaussée
- c) Les 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 a 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 CHEVRY 2

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 ladite 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 plus tard 5 jours ouvrables 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.

La liste des documents requis pour constitution du dossier est disponible sur le site internet de l'ASL CHEVRY 2.

ARTICLE 37- DÉSIGNATION 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 procédera 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 MÉNAGERES

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 ; elles doivent être compatibles avec celles de la commune et du SIOM.

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 RÈGLES POSÉES 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'ASL 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.

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 autre de hauteur limitée à un mètre et de surface de bassin inférieur 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 réglementaire, conformément au PLU et aux 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, manuelles ou motorisées (selon réglementation en vigueur). Couleur : écru ou verte ou grise
 - abri de piscine (selon réglementation en vigueur) dont le point le plus haut doit être de 80 cm par rapport au sol, manuel ou motorisé. Les structures doivent être de couleur : écru ou verte ou grise
 - concernant les barrières de sécurité : se référer aux réglementations en vigueur

Le respect de la loi et des réglementations relatives à la sécurité des piscines est de la seule responsabilité du propriétaire et du maître 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 doit respecter les modèles et couleurs de portails existant dans le quartier et être en conformité avec le règlement intérieur de quartier.
- 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 et soit placé derrière une haie ou une lice.
- Les poteaux, qu'ils soient en maçonnerie ou non, doivent harmonisés avec l'esthétique de la maison et du quartier. Leur hauteur ne doit pas excéder de plus de 10 cm celle du portail. Les

poteaux en maçonnerie, d'une section maximale de 40 cm x 40 cm, doivent être recouverts d'un enduit identique à celui de la maison. Dans le cas de poteaux non maçonnés, ils doivent avoir un revêtement ou habillage uniforme, assorti au portail, afin de garantir une cohérence visuelle.

3/ABRIS DE JARDIN, APPENTIS, BÛCHERS, SERRES

Leur aspect extérieur doit se conformer aux règles émises à l'article 18-4.

Abri de jardin :

Implantation :

Ils doivent être implantés à au moins 0,50 m des limites séparatives. Ils doivent être entourés de végétaux à feuillage persistant de hauteur suffisante dès la création de l'abri afin de n'être pas visibles, en toute saison, depuis n'importe quel point situé à 1,60 m du sol en dehors de la propriété. Ils ne doivent pas être implantés 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 ne devra pas dépasser 7m² pour les abris de jardin et les bûchers et 4m² pour les serres.

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 (sauf dans le cas des volets pliants qui peuvent être enlevés sous réserve de respecter l'harmonie)
- La couleur du coffret et du volet soit la même que celle de la fenêtre
- Le coffret d'enroulement extérieur soit complètement encastré dans l'épaisseur du tableau (pas de saillie hors du tableau).

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/EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE

Panneaux solaires, pompes à chaleur, etc. : se référer aux textes et lois en vigueur.

En fonction du classement des sites des prescriptions peuvent être émises au titre du Plan local d'urbanisme de Gif sur Yvette et du cahier des charges de l'ASL Chevry.

7/VERANDAS

Les vérandas et pergolas fermées doivent suivre les règles suivantes :

- Implantation sur façade arrière ou sur les façades latérales lorsque celles-ci ne sont pas visibles de la voie publique (sauf en ce qui concerne les maisons des quartiers de Hauterive, des Fours Blancs, des Cardinales).
- 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 » (10% de pente maximale) 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 minimum 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).
- Les fenêtres de toit juxtaposées en hauteur ou largeur ne sont pas autorisées sauf si cette configuration existait à l'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.
- 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.
- 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 les plus proches possible des couleurs d'origine et rester dans les mêmes nuance et aspect.

Portes :

Lors du changement des portes d'entrée, celles-ci doivent respecter le style architectural de la maison et l'harmonie du quartier.

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, les portes secondaires et les volets étaient de la même couleur, ce principe doit être conservé.

Les portes de garage de remplacement doivent respecter le style architectural de la maison et l'harmonie du quartier.

Les portes de garage peuvent comporter une rangée de lucarnes disposées sur un même alignement horizontal ou vertical.

Couleurs des portes et des volets :

En ce qui concerne la zone UH, la palette de couleurs est disponible auprès de l'ASL CHEVRY2 ; pour les autres zones, se référer au Cahier des Charges des quartiers.

Création d'ouvertures et remplacement de fenêtres :

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.

Les petits bois des fenêtres doivent être conservés pour les maisons qui en possèdent à l'origine (exemple Mansart).

Les verrières équipant certains types de maisons doivent être remplacées au plus proche de l'original (configuration, positionnement).

Bac de récupération d'eau :

Ils sont à positionner soit en face arrière des maisons soit dissimulés par de la végétation.

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 :

Toutes les fenêtres de toit, situées sur une même façade, doivent être de la même dimension.

2/ FONTENAY

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 6,7 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 :

Toutes les fenêtres de toit, situées sur une même façade, doivent être de la même dimension.

Fermeture de porche (Fontenay 3) :

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

Les vitres doivent être 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/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.

Les fenêtres de toit doivent être installées à deux ardoises minimum du changement de pente de toiture en premier niveau et l'installation de fenêtres de toit sur 2 niveaux (en cas d'aménagement des combles) ne peut se faire qu'en façade arrière.

Une baie coulissante à 2 vantaux est autorisée en remplacement de la baie à 4 vantaux.

Une petite fenêtre de 40X80 en façade peut être créée pour éclairer les sanitaires du rez-de-chaussée.

Les deux fenêtres à trois vantaux de l'étage peuvent être remplacées par des fenêtres à deux vantaux (la modification doit être faite sur les deux pignons simultanément).

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.