



DOCUMENT EXTRAIT DES REGLES ARCHITECTURALES EDICTEES PAR L'ASL CHEVRY II

1) GENERALITES

Mis à jour le 13 07 2006

COMPOSITION DE LA COMMISSION

La commission est composée des personnes suivantes et se réunit une fois par mois :

Mme Guétienne (Présidente) Tel : 01 60 12 25 98
M. Aucouturier
M. Bourée
M. Dollfus
M. Gauthier Tel : 01 60 12 16 82
M. Saintot (architecte du cabinet d'architecture Cornet Vernet)

ROLE DE LA COMMISSION

La commission a été créée en décembre 1989 par décision de l'assemblée générale de l'ASL de Chevry 2. Toute modification des maisons situées à Chevry doit faire l'objet d'un dossier et la commission a pour rôle de donner un avis qui est transmis au syndicat de l'ASL de Chevry 2 qui notifie sa décision au demandeur.

La commission doit, bien sûr, faire respecter certaines règles indiquées de façon précise dans le CDC, mais elle doit également veiller à l'application de règles plus générales comme l'harmonie de Chevry, l'aspect extérieur des maisons.... Pour satisfaire à ces règles générales, la commission les a déclinées en un certain nombre de règles précises qui permettent de résoudre les cas les plus fréquemment rencontrés (pose de VELUX, abris de jardins...). Certaines de ces règles ont été votées par l'assemblée générale extraordinaire du 1er décembre 2005 et sont en cours d'intégration dans le Cahier des Charges de l'ASL de Chevry 2.

Il est capital d'insister sur le fait que le CDC impose que chaque modification soit présentée à la commission. A ce sujet nous citons ci-après 2 paragraphes importants du CDC :

Au cas où des travaux auraient été entrepris sans cet accord préalable comme au cas où ils n'auraient pas été réalisés selon les plans acceptés, le syndicat de l'ASL de Chevry 2, intéressé au maintien de l'harmonie de l'ensemble des quartiers, est habilité à intenter devant le tribunal compétent les actions en référé ou d'autre nature pouvant conduire à la suspension des travaux et à la démolition éventuelle des ouvrages réalisés. Le propriétaire ne pourra exciper d'aucune autorisation administrative pour s'opposer à la suspension des travaux ou à la démolition des ouvrages qui auraient été entrepris sans respecter les dispositions ci-dessus qui déterminent les obligations réciproques des parties.

Pour faire court, l'obtention d'un permis de construire ou d'une autorisation de travaux délivré par la mairie ne peut dégager un propriétaire de respecter le CDC et donc de soumettre son projet à la commission d'architecture.

L'intégralité du CAHIER DES CHARGES de l'ASL de Chevry 2 ainsi que le modificatif des articles 15 et 17 peuvent être consultés à partir de la rubrique liens et en cliquant sur le site de l'ASL de la Ferme d'Armenon dans la rubrique cadre de vie

Ces textes n'ayant pas été validés par un notaire ne peuvent cependant en aucun cas se substituer aux documents officiels consultables à l'ASL de Chevry 2.



PROCEDURE CONCERNANT LES DOSSIERS

Composition du dossier

Afin d'éviter de refaire un projet, la commission recommande de prendre rendez-vous avec un membre de la commission avant de finaliser un projet.

Le dossier à remettre à l'ASL de Chevry 2 doit comprendre les documents suivants :

- 1) Un plan masse coté faisant notamment apparaître les distances de la construction par rapport aux limites séparatives du terrain et par rapport aux maisons voisines.
- 2) Les plans cotés de façades faisant apparaître l'état existant et les modifications projetées ainsi que les coupes et vues en plans permettant de calculer la surface hors d'œuvre nette. Echelle recommandée 1/100. Pour garantir la qualité des projets, les dossiers portant sur des modifications de volume ou d'emprise au sol doivent être établis par un homme de l'art (Chapitre 6 article 36 du CDC).
- 3) L'avis du syndicat de quartier (à renouveler en cas de demande de nouveaux plans).
- 4) Un papier signé du demandeur autorisant les membres de la commission et de l'ASL de Chevry 2 (accompagnés éventuellement d'un huissier) à pénétrer sur la propriété du demandeur pour vérifier la conformité des réalisations par rapport aux documents fournis à l'ASL de Chevry 2.
- 5) Une attestation des voisins les plus proches certifiant que les plans leur ont été montrés. Si un voisin émet des réserves, la commission peut, à la demande d'une des parties, organiser une réunion de concertation en présence d'un représentant du quartier.
- 6) Une copie de la demande de permis de construire ou de la demande de travaux. Les formulaires correspondants sont à retirer à la mairie de Gif vallée. Il est nécessaire de prévoir un permis de construire si la SHOB (surface hors d'œuvre brute) dépasse 20 m².
- 7) Un prix est demandé pour l'examen de chaque dossier important (chèque à libeller à l'ordre de l'ASL de Chevry 2) :
 - 150 € pour un rehaussement,
 - 75 € pour une extension entraînant une augmentation de la surface au sol (sauf abri de jardin).
 - 225 € pour un rehaussement extension,
 - Gratuit pour toutes les autres modifications et les abris de jardin.

Avis de l'ASL de Chevry 2

Le demandeur est invité par lettre ou par téléphone à venir présenter son projet en commission. Il peut se faire accompagner ou représenter par un architecte ou un constructeur. Par ailleurs, il est souhaitable qu'un représentant du quartier soit également présent lors de l'examen d'un dossier concernant un propriétaire de son quartier.

Sur chaque dossier, la commission émet un avis favorable ou défavorable. Cet avis est transmis au syndicat qui donne ou refuse son accord. Les refus doivent être motivés.

Dès que le dossier est complet, le temps de traitement par l'ASL de Chevry 2 est de :

- 1 mois pour les modifications non volumiques,
- 2 mois s'il y a modification de volume.



Après l'accord de l'ASL de Chevry 2, le demandeur transmet son dossier à la mairie avec la lettre d'accord ASL. La suite de la procédure est inscrite dans le formulaire de permis de construire ou de demande de travaux.

2) REHAUSSEMENTS ET EXTENSIONS

(mis à jour le 04 08 05)

Cette rubrique s'applique aux rehaussements, extensions, vérandas, fermeture de pergola, fermeture de porche, toutes ouvertures (portes, fenêtres) Les règles indiquées sont celles du CDC ou du RAZ ou encore celles votées lors de l'assemblée générale du 14 avril 2004 (règles en majuscules).

Avant de consulter les règles, il faut savoir dans quelle zone (UH ou UE) est situé votre quartier (consulter le lexique). Les paragraphes ci-dessous reprennent les titres indiqués dans le CDC ou le RAZ.

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (alignement pour les voies publiques et bornage pour les voies privées)

4 m minimum.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES AUTRES QUE LES VOIES

1) Entre mur et limite propriété : 4 M S'IL EXISTE UNE BAIE TRANSPARENTE ou 2 m dans le cas contraire. Toutefois, aucune construction ne sera édifiée à moins de 10 m de la limite du Plan d'Aménagement de Zone.

2) Possibilité d'être en limite séparative en zone UE uniquement.

3) La distance horizontale entre tout point d'une baie transparente et la maison voisine doit être au moins égale à 8 m (consulter la commission ou le RAZ pour connaître la règle exacte).

4) LA MISE EN PLACE D'UNE FENETRE VERTICALE EN HAUTEUR EST AUTORISEE SI LA DISTANCE, MESUREE HORIZONTALEMENT PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE, AUTRE QU'UNE VOIE OU UN ESPACE VERT EST AU MOINS EGALE A 8 M.

EMPRISE AU SOL

1) Maximum 33,3 % de la surface du terrain en zone UH et 0,60 % en zone UE. Toutefois, en zone UE, l'édification d'une véranda de SHON < 15 m² est toujours possible.

2) Extension possible uniquement sur l'arrière ou une façade latérale.

HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

A) REHAUSSEMENT D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE (Zone UH)

1) Autorisé dans le cas d'une construction sans étage.



2) La hauteur à l'égout du toit doit être conservée AINSI QUE LA LARGEUR DU DEBORD DE TOITURE.

3) La pente de toiture doit être inférieure à 75 % (Cernay 5,8 m max au sommet charpente. Fontenay 6,5 m max au sommet charpente).

4) Les pentes de toitures doivent être identiques sur tous les corps du bâtiment.

B) HAUTEUR D'UNE EXTENSION INSCRITE DANS UN PIGNON (Zone UH)

1) Hauteur au plus égale à celle du bâtiment principal.

2) Hauteur égout du toit identique à celle du bâtiment principal AINSI QUE LA LARGEUR DU DEBORD DE TOITURE.

3) Pentes identiques à celles du bâtiment principal.

4) Si l'extension est traitée en toit terrasse : H max = 3m.

C) REHAUSSEMENT D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE (Zone UE)

1) Autorisé dans le cas d'une construction sans étage.

2) La hauteur à l'égout du toit doit être conservée.

3) La pente de toiture doit être inférieure à 75 %.

5) Le rehaussement doit être inscrit dans le pignon de la construction mitoyenne si tel est le cas avant le rehaussement, conserver les continuités existantes d'égout de toit et de pente de toiture entre les constructions mitoyennes et enfin conserver les continuités existantes d'égout de toit et de pente de toiture de la construction initiale dans le cas de bâtiment non rectiligne.

D) AUTRES CAS :

LORSQU'UNE MAISON EST ELARGIE ET REHAUSSEE, LA HAUTEUR DE REHAUSSEMENT NE DOIT PAS DEPASSER CELLE QUI SERAIT PERMISE SANS ELARGISSEMENT.

Autres cas : Consulter la commission.

ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions et des aménagements de sol devra respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants et s'intégrer au site et au paysage.

C'est l'architecte de la commission qui, dans le cadre de chaque projet, détermine les règles particulières à respecter pour satisfaire à cette règle générale. Cependant, les règles particulières indiquées ci-après sont d'application constante. Celles en majuscule ont été validées par l'assemblée générale du 14 avril 2005 :



- 1) Pose de VELUX : voir la rubrique correspondante.
- 2) FENETRES VOLETS, PORTES DOIVENT AVOIR MEME ASPECT QUE CEUX EXISTANTS. EN CAS DE MISE EN PLACE DE VOLETS ROULANTS, LES CAISSONS DOIVENT ETRE INVISIBLES ET LES VOLETS BATTANTS DOIVENT RESTER EN PLACE.
- 3) CLINS : LES CLINS DOIVENT ETRE CONSERVES MEME EN CAS DE REHAUSSEMENT. LA COULEUR DOIT RESTER IDENTIQUE A CELLE D'ORIGINE.
- 4) TUILES : LES TUILES DOIVENT AVOIR DES DIMENSIONS ET UNE COULEUR LES PLUS PROCHES DES TUILES D'ORIGINE.
- 5) LORS D'UN REHAUSSEMENT, LES DEBORDS DE TOITURE DOIVENT RESTER D'UNE LARGEUR IDENTIQUE A CELLE D'ORIGINE, TOUTEFOIS UN DEBORD DE 1 M AVEC POTEAUX EST TOLERE AU DESSUS DU GARAGE D'UNE MAISON TYPE CERNAY.
- 6) Pas de fenêtres sur les petits pignons des maisons rehaussées.
- 7) UNE VERANDA NON INSCRITE DANS UN PIGNON DOIT ETRE PREVUE EN DESSOUS DE L'EGOUT DU TOIT ET AVOIR UNE PENTE DE TOITURE FAIBLE ET CACHEE PAR UN BANDEAU.
- 8) UNE FERMETURE DE PORCHE EST AUTORISEE SI ELLE EST EN RETRAIT DES POTEAUX ET SI LE VITRAGE EST CONTINU SUR TOUTE LA HAUTEUR
- 9) Lors d'un ravalement, le ton pierre d'origine doit être conservé

STATIONNEMENT

Tout logement doit disposer d'au moins 2 places de garage.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

- 1) ZONE UH
Coefficient d'Occupation des Sols (COS) < 37,5 %.
Surface Hors d'Oeuvre Nette (SHON) < 350 m².
- 2) ZONE UE
Coefficient d'Occupation des Sols (COS) < 60 %.
Surface Hors d'Oeuvre Nette (SHON) < 200 m².

Nota : se reporter au lexique pour la définition du COS et de la SHON

3) AUTRES MODIFICATIONS

Mis à jour le 13 12 2005

Cette page traite des modifications suivantes :

- 1) Piscines,
- 2) Portails,
- 3) Abris de jardin,

Les règles en caractères majuscules ont été votées par l'assemblée générale extraordinaire du 1er décembre 2005.

1) REGLES CONCERNANT LES PISCINES

-Le groupe de filtration ne doit pas occasionner de nuisance sonore pour les voisins.

-La protection du bassin doit se faire par une bâche ou toute structure rigide de faible hauteur à l'exclusion de toute structure de type véranda permettant l'utilisation de la piscine en tant que piscine couverte.

-Les dispositions légales concernant le non rejet des eaux de vidange dans le réseau des eaux usées et l'accès au bassin des enfants doivent être respectées.

2) REGLES CONCERNANT LES PORTAILS

-L'accord (et non l'avis du quartier) est imposé par le CDC. C'est en effet l'affaire du quartier de fixer la forme et la couleur du portail.

-LE PORTAIL DOIT S'OUVRIRE VERS L'INTERIEUR DE LA PROPRIETE DU DEMANDEUR OU ETRE COULISSANT.

-Les poteaux en maçonnerie de section supérieure ou égale à 30 x 30 cm² doivent être recouverts d'un enduit identique à celui de la maison.

-LA HAUTEUR DU PORTAIL NE DOIT PAS DEPASSER 1,4 M SAUF SI LA HAUTEUR D'ORIGINE ETAIT SUPERIEURE.



3) ABRIS DE JARDIN

31) Généralités

Compte-tenu de la présence de nombreux abris de jardin en zone UH, la commission autorise les abris de jardin sous certaines conditions. Plusieurs de ces conditions ont d'ailleurs été précisées par l'assemblée générale du 1er décembre 2005.

Par ailleurs, la commission (comme la Mairie) considère qu'un abri adossé à un mur de la maison ne relève pas des règles indiquées ci-dessous mais des règles d'extension.

Note de la commission : Le RAZ n'autorisant pas les abris de jardin en zone UH, il est possible d'obtenir de la mairie l'enlèvement d'un abri gênant. La commission appuiera toute demande d'enlèvement d'abris ne respectant pas les règles ci-dessous (voir la rubrique actualités).

32) Règles

-L'abri de jardin doit entrer dans le COS sans majoration. Le COS de la maison d'origine + celui de l'abri de jardin doit rester inférieur à 25 % en zone UH et à 40 % en zone UE.

-LA SURFACE COUVERTE PROJETEE AU SOL DE L'ABRI DE JARDIN NE DEVRA PAS DEPASSER 7 M².

-L'ABRI DOIT ETRE ENTOURE DE VEGETAUX A FEUILLAGE PERSISTANT ET DE HAUTEUR SUFFISANTE POUR CACHER LA VUE DE L'ABRI DEPUIS N'IMPORTE QUEL POINT SITUE A 1,6 M DU SOL EN DEHORS DE LA PROPRIETE.

-LES MATERIAUX ADMIS SONT LE BOIS NATUREL LAZURE DANS LES TEINTES BOIS, COUVERTURE EN BARDEAUX OU TUILES EN HARMONIE AVEC L'HABITATION PRINCIPALE.

34) Composition du dossier

Le dossier à présenter à la commission d'architecture doit comporter les documents suivants :

- Une autorisation de l'ASL de quartier.
- Un plan de situation.
- Un plan coté de l'emplacement sur la propriété (par rapport à l'habitation et aux limites de propriété).
- Un plan coté de l'abri de jardin (Largeur, profondeur, hauteur hors tout, emplacement des fenêtres).
- Une description précise de l'entourage végétal envisagé.
- Un engagement à n'utiliser l'abri de jardin qu'à des fins de rangement pour outils de jardin, produits de jardinage ou vélos).

Nota : L'examen d'un dossier d'abri de jardin par la commission est gratuit.