

ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES DE LA CHATAIGNERAIE

Autorisée par les arrêtés préfectoraux des 11 Mars 1931 et 4 Avril 2008
Siège social : mairie de la Celle Saint Cloud

CAHIER DES CHARGES modifié les 6 .01.1950 , 27.05.1977 et 14.03.2009

Le premier cahier des charges était imposé par la société venderesse aux acquéreurs du lotissement de la Châtaigneraie. Il visait à préserver la nature et à assurer l'agrément et la tranquillité du quartier, tant en ce qui concerne les constructions et les activités privées que dans l'entretien des espaces publics, dont les propriétaires avaient alors la charge.

Se ralliant spontanément à ces objectifs, les propriétaires se sont constitués très tôt en une association syndicale fondée sur la loi du 21 Juin 1865 réglementant les réalisations d'intérêt commun. Conférée sur une telle base, l'autorisation préfectorale du 11 mars 1931, mandatant l'association pour faire respecter le cahier des charges, instituait l'espace urbain de la Châtaigneraie considéré dans son ensemble en une sorte de bien public, dont chaque propriétaire devenait co-gérant, chacun pour une part proportionnelle à la surface de son terrain.

Ce respect librement consenti du cahier des charges a assuré à la Châtaigneraie la qualité de vie que nous apprécions aujourd'hui et que chacun doit ressentir comme un devoir de transmettre intacte aux générations futures.

Remplaçant la loi du 21 Juin 1865 et ses compléments et modifications ultérieurs, les nouveaux textes des 1er Juillet 2004 et 3 Mai 2006 régissant les associations syndicales de propriétaires ont réaffirmé les objectifs de respect de l'environnement, de la nature et des personnes, qui sont les nôtres depuis l'origine. C'est donc logiquement que l'autorisation préfectorale du 4 Avril 2008 a confirmé notre association syndicale dans son mandat de faire respecter le cahier des charges.

Aujourd'hui, même si l'exécution de travaux d'intérêt collectif ne relève plus de sa responsabilité, même si la réglementation des constructions privées donne aux municipalités un rôle prépondérant, l'association peut et doit remplir ce mandat en exerçant auprès de la municipalité un rôle de conseil, qui sera d'autant plus écouté qu'il traduira l'opinion du plus grand nombre.

I. Construction des maisons

Les constructions doivent avoir le caractère de villas, cottages, pavillons et conserver ce caractère en cas de transformation. Sont interdites les maisons de rapport et les constructions ayant l'aspect de maisons de rapport. Le respect de cette prescription devra être vérifié sur plans puis contrôlé durant l'exécution des travaux par un service public administratif habilité, un bureau d'études ou une personne physique (architecte ou maître d'oeuvre) ou morale reconnue compétente par la loi.

Au surplus, les constructions devront respecter le règlement de voirie, le règlement sanitaire et le plan d'occupation des sols de la commune de la Celle Saint Cloud

A- Permis de construire

Tout propriétaire désirant entreprendre une construction doit au préalable obtenir un permis de construire. Le permis est aussi exigé pour les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, les reprises en sous-oeuvre et les surélévations.

Pour les travaux de moindre importance, un permis simplifié (déclaration de travaux) doit aussi être demandé.

La liste des pièces à fournir et les formulaires à remplir en vue de la demande de permis de construire doivent être demandés à la mairie.

La demande de permis doit être déposée à la mairie. Une copie sera adressée au syndicat de l'association. La demande sera instruite par les services municipaux, qui recueilleront l'avis du syndicat sur le projet de construction.

Les demandes de permis de construire ne recevront l'avis favorable du syndicat que dans la mesure où les conditions de boisement seront respectées (voir IV Boisement). Si ce n'est pas le cas, le visa sera subordonné à un engagement écrit de reconstitution du boisement dans un délai fixé par le syndicat, délai qui ne devra pas dépasser trois ans.

Les constructions ne peuvent être entreprises qu'après l'obtention du permis de construire délivré dans les formes requises par la législation en vigueur. Aucun apport de matériaux ni aucune fouille ne seront tolérés avant la délivrance du permis de construire.

Toute modification extérieure qui pourrait être apportée ultérieurement au projet doit faire l'objet d'une nouvelle demande dans les mêmes formes que la demande initiale.

B - Spécifications des constructions

Les dispositions ci-après ne préjugent pas de l'avis des Bâtiments de France ou de celui de la Commission des Sites dans les périmètres protégés.

Sont interdits sur toute l'étendue du lotissement, les abris et baraques ainsi que toute installation risquant de dénaturer le site.

Toute construction visible ou non d'une voie publique devra se présenter sous toutes ses faces en matériaux d'un aspect esthétique garantissant une harmonie de l'ensemble.

La construction principale sera d'un style dépouillé, conforme à la simplicité des formes traditionnelles. Les constructions annexes devront être édifiées dans le style de la construction principale et avec les mêmes matériaux.

L'implantation, l'emprise au sol et la hauteur des constructions sont déterminées par les lois et règlements en vigueur. En hauteur, la construction ne comportera pas plus d'un étage entre le rez de jardin et d'éventuels combles aménageables.

Les revêtements extérieurs exécutés en mortier de ciment devront être teintés, dans des couleurs claires. Les revêtements en plâtre nu sont interdits.

Hormis le cas des terrasses, les toitures seront de tuiles bruniées petit moule (plates ou mécaniques) ou d'ardoise. L'emploi de nouveaux matériaux pourra être autorisé après avis motivé du syndicat qui se réserve le droit de consulter à cet effet tout organisme compétent.

C- Zones non aedificandi

Les constructions à édifier sont tenues de respecter :

- En façade, une zone non aedificandi de 5 mètres sur les voies de 12 - 10 et 8 mètres de largeur, ou de 10 mètres sur les avenues de Verdun (D307) et L.R Duchesne (D322)

- Latéralement, une zone non aedificandi d'un seul côté pour les terrains dont la façade mesure moins de 14 mètres ou deux zones non aedificandi, soit une de chaque côté, pour ceux dont la façade mesure 14 mètres ou plus.

Dans ces zones aucune construction autre que celles permises par les règlements en vigueur ne pourra être édifiée. Le respect de ces dispositions sera vérifié lors de l'examen des demandes de permis de construire.

II. Clôtures

Les lots doivent être clos et maintenus en état de propreté par les propriétaires qui doivent se conformer aux lois et usages en vigueur.

Les propriétés devront être fermées à l'alignement sur rue au moyen d'une clôture conforme au présent règlement.

Les clôtures sur rues doivent être simples et esthétiques. Pour ces clôtures sur rues et éventuellement celles en limite séparative, la hauteur maximum et leur construction sont déterminées par les règlements municipaux en vigueur.

Les murs pleins pour l'établissement d'une clôture sur rue ou entre voisins sont interdits. Sont de même interdits les panneaux pleins masquant totalement la vue sur les jardins.

Si, pour une raison impérative, telle la nécessité de construire un mur de soutènement, une clôture en murs pleins doit être édifiée entre voisins, un accord devra intervenir entre les intéressés.

L'usage de fil de fer barbelé est interdit.

Aux carrefours des voies, les propriétaires doivent veiller à ce que les angles soient dégagés, pour assurer une bonne visibilité.

III Voies publiques

Elles appartiennent à la ville de la Celle Saint-Cloud qui en assure la gestion et l'entretien.

Néanmoins, les résidents sont invités à les maintenir en état de propreté, en évitant les excréments d'animaux, les jets de liquides (eaux savonneuses, essences etc..) et les débris de toutes sortes.

En aucun cas les pierres, briques, sables, charpentes et autres matériaux ou éléments de construction ne peuvent être déposés sur les trottoirs ou sur la chaussée. Ils doivent l'être à même le sol de la propriété où ont lieu les constructions ou démolitions. A la fin de tous travaux, la rue et le trottoir détériorés par l'apport ou l'enlèvement des matériaux doivent être réparés par les auteurs des dégradations, et remis en l'état initial. Le propriétaire fera son affaire personnelle de cette remise en état, quitte à exercer son recours contre les responsables des détériorations.

Les propriétaires doivent accepter l'établissement et le maintien sur leur clôture, et ce sans indemnité, des signes indicateurs du nom de la rue.

La réalisation d'une bordure posée au fond d'un "bateau" doit faire l'objet d'une demande adressée à Monsieur le Maire.

IV Boisement

Afin de conserver son caractère boisé et vert au lotissement, les propriétaires s'engagent formellement à maintenir ou à rétablir le boisement de leurs lots dans les conditions ci-après.

A-Volume de boisement

1 / On appelle "arbre" toute espèce ligneuse susceptible de se développer sur un tronc de plus de deux mètres de hauteur. Les arbres d'un diamètre inférieur à 4 cm ne sont pas pris en compte.

L'importance du boisement d'un lot est mesurée par "l'indice forestier", qui tient compte à la fois de la taille et du nombre des arbres qui se trouvent sur ce lot : c'est la somme des diamètres de ces arbres, mesurés à 1m30 du sol et exprimés en centimètres. L'indice forestier n'est pas une donnée fixe. En l'absence de toute autre action, la croissance naturelle de la végétation l'augmente chaque année d'environ 1 cm par arbre.

La densité de boisement d'un lot est le quotient de son indice forestier par sa surface exprimée en ares : c'est la "densité forestière" à l'are.

Cette densité doit être supérieure à 20 cms/par are pour les terrains de moins de 400 m² (4 ares) ou supérieure à 30 cms/par are pour ceux de 400 m² (4 ares) et plus.

2/ Les propriétaires devront s'assurer du boisement correct de leur lot. Le processus est le suivant :

- Multiplier la surface du lot exprimée en ares (1/100e de la surface en m²) par 20 pour les lots de surface inférieure à 4 ares et par 30 pour ceux de surface égale ou supérieure à 4 ares. Le produit est P.

- Mesurer en centimètres le diamètre de chaque tronc à 1,30 m du sol et faire la somme S (Indice forestier).

- Comparer S au produit P.

Si S est supérieur ou égal à P, le boisement est correct.

Si S est inférieur à P, le propriétaire devra compléter le boisement en plantant un ou plusieurs arbres d'au moins 2 m de hauteur et d'au moins 4 cm de diamètre dont les diamètres totaliseront au moins P-S centimètres.

Si par exemple, cette différence est 8, il faudra soit un sujet de 8 cm de diamètre, soit deux sujets de 4 cm de diamètre chacun.

Les propriétaires peuvent demander au syndicat de faire effectuer gratuitement la mesure du boisement de leur terrain.

3/ Tout propriétaire d'un lot insuffisamment boisé est tenu de remédier à cette situation en plantant des arbres d'au moins de 4 cm de diamètre et 2 mètres de hauteur qu'il peut répartir à son gré sur la surface de son terrain. Les opérations de reboisement peuvent être réalisées au gré des propriétaires. Ceux-ci peuvent demander conseil au syndicat pour étudier le reboisement de leur lot.

En outre, les propriétaires s'engagent à laisser accéder à leur propriété, sur demande écrite du syndicat, les membres du syndicat ou les experts mandatés par celui-ci pour mesurer la densité forestière de leur terrain. Si le syndicat de l'association est amené à prescrire un reboisement, cette opération doit être réalisée en une seule fois à l'automne suivant, sauf autorisation exceptionnelle d'un étalement sur un maximum de trois années. L'association syndicale peut demander par voie judiciaire l'exécution d'un reboisement.

4/ Tout propriétaire amené à faire abattre un arbre d'un diamètre supérieur à 30 cm est prié d'en avertir le syndicat.

B- Plantations aux limites de propriété

Les propriétaires doivent respecter l'ensemble des textes officiels en vigueur concernant les plantations et notamment :

1/ Distance des plantations aux limites séparatives.

Art 671 du Code Civil : Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers existants ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbrisseaux et arbustes de toute espèce peuvent être plantés en espaliers de chaque côté du mur séparatif sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Ces prescriptions s'appliquent également en limites séparatives côté voies publiques.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire du mur seul a le droit d'y appuyer ses espaliers.

Art 672 du Code Civil : Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes plantés à une distance moindre que la distance légale soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

2/ Elagage, coupe des racines et des ronces

Art 673 du Code Civil : Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont des racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles, ou de faire couper les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux est imprescriptible.

