LIVRET D'ACCUEIL

ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES DE LA CHATAIGNERAIE*

* autorisée par l'arrêté préfectoral du 4 Avril 2008

Sommaire

7

Préservons et respectons notre environnement

5&6

- Ramassage des déchets
- Déchets spéciaux

8

Construction et boisement

- Le mot du président *3*
- Contacts *4*
- Le cahier des charges *9*

Le mot du président

Bienvenue à La Châtaigneraie, dans notre environnement tranquille et verdoyant.

En devenant propriétaire à La Châtaigneraie, vous intégrez de fait l'ASA La Châtaigneraie, Association Syndicale Autorisée par le Préfet en mars 1931 et confirmée dans son mandat le 4 avril 2008.

Ce mandat consiste principalement à faire respecter notre Cahier des Charges, qui définit des règles relatives au boisement, aux clôtures, aux haies, aux constructions, ainsi que toutes sortes de nuisances qui pourraient dégrader les relations de bon voisinage.

Pour faciliter votre installation dans le quartier, vous pouvez joindre les Syndics de l'association. Ce sont des bénévoles, répartis en commissions spécialisées (accueil, environnement, sécurité, circulation, etc.), qui interviennent auprès des propriétaires et des pouvoirs publics. N'hésitez pas à contacter les responsables des commissions pour les questions que vous vous posez.

Un site très complet est également à votre disposition ***www.chataigneraie.info*** Vous y trouverez toutes les informations utiles ainsi que l'actualité de votre quartier. Toutes vos suggestions pour améliorer notre cadre de vie sont les bienvenues. Pensez à vous y inscrire pour recevoir nos flashs d'information qui concernent souvent des travaux de voirie ou la sécurité du quartier.

Abonnez-vous à notre page Facebook pour bénéficier en direct des dernières infos concernant le quartier. **www.facebook.com/chataigneraie**

Enfin une assemblée des propriétaires, qui est avant tout un lieu d'échange et de communication, a lieu chaque année, .

Vous pouvez vous impliquer dans votre Association en devenant Syndic : pour ce faire, renseignez-vous auprès de notre secrétariat.

Bonne installation et à bientôt.

Le Président, Jean-Pierre Lieubray

Contacts

www.chataigneraie.info

Retrouvez toutes les informations utiles et inscrivez-vous à notre newsletter

www.facebook.com/chataigneraie

Suivez les actualités sur Facebook et devenez membre

Secrétariat : Violaine de Kerautem

secretariat@chataigneraie.info

Tél : 07 60 24 62 35

65, allée Jules Verne – La Châtaigneraie – 78170 La Celle Saint Cloud

informations@chataigneraie.info

En pratique : ramassage de vos déchets

A sortir la veille uniquement, à partir de 19 heures

Mardi et samedi : ordures ménagères
Bacs couvercles verts

Jeudi : recyclables
Bouteilles plastique, boîtes métalliques, papier
Bacs couvercles jaunes

Lundi : végétaux
Bacs couvercles marron (pour déchets en vrac)
Sacs biodégradables non fermés (3 max – non fournis)
Fagots de branchages 1m de long, 10 cm de diamètre et attachés (3 max)

2ème vendredi du mois : encombrants
Il est rappelé que les déchets polluants (peinture, acides, batteries, appareils électro-ménagers….) ne sont pas ramassés par les encombrants mais sont à déposer directement en déchetterie.

Déchets spéciaux

Peinture, produits polluants

Au camion place du Jumelage le 1er samedi du mois

Ou bien

À la Déchetterie

SITRU à Carrières sur Seine 2 Rue de l'Union. 01 39 15 88 74. Dépôts limités à 15 apports par année calendaire ou jusqu'à 3 tonnes de dépôts max. www.sitru.fr

Horaires : Lundi au vendredi : 10h - 17h (19h d'Avril à Sept)

week-end et jours fériés : 9h - 17h. (19h d'Avril à Sept)

Carte d'accès : sur place ou à macarte.sitru.fr. Pièce d'identité, justificatif de domicile récent et dernier avis d'imposition de la taxe d'habitation nécessaires

DECHETTERIE à Bois d'Arcy Rue Abel Gance ZAC de la Croix Bonnet Dépôts limités à 20 apports par année calendaire sans limite de volume. Fermée les jours fériés. www.vgp.fr

Horaires : Mardi au vendredi : 9h - 13h et 14h - 18h

Samedi : 9h - 18h Dimanche : 9h - 13h

Carte d'accès : Sur place ou sur versaillesgrandparc.fr. Pièce d'identité et justificatif de domicile récents nécessaires.

DECHETTERIE provisoire 14 route de Saint Germain, au Chesnay-Rocquencourt. Mêmes conditions d'accès que Bois d'Arcy.

Horaires : Lundi au vendredi : 9h30 à 13h30

Samedi : 8h30 à 12h00 et 14h00 à 17h00.

Préservons et respectons notre environnement

Les feux

Nous vous rappelons que les feux sont interdits.

Les tondeuses et engins à moteur

La tonte et/ou toute utilisation d'engins bruyants sont autorisées

- ✓**jours ouvrables de 9h à 12h et de 15h à 19h**
- ✓**samedi de 10h à 12h et de 15h à 19h**
- ✓**dimanche et jours fériés de 10h à 12h uniquement**

Nos amis les chiens

L'article 8 de l'arrêté n° 92.303 stipule : «Les propriétaires d'animaux et ceux qui en ont la garde sont tenus de prendre toutes mesures propres à préserver la tranquillité du voisinage. Les propriétaires de chiens doivent éviter que ceux-ci n'aboient de façon répétée ou intempestive : les conditions de détention de ces animaux et la localisation de leur lieu d'attache ou d'évolution doivent être adaptées en conséquence».

Veillez à ramasser les déjections de vos animaux afin que la rue soit un lieu de promenade serein.

Construction et boisement

Vous arrivez dans notre beau quartier de la Châtaigneraie et vous vous installez peut-être dans votre première maison. Soyez les bienvenus.

Vous allez découvrir les plaisirs et les joies du jardinage et du bricolage et désirez peut-être apporter des modifications à votre maison ou votre jardin. Sachez que pour ce faire, il existe des règles d'urbanisme qui sont spécifiées dans le plan local d'urbanisme et dans le cahier des charges de notre quartier, consultables tous deux sur notre site internet.

Tout changement que vous désirez apporter à l'aspect de votre maison (terrasse, véranda, changement de toiture, création de vélux, modification de votre clôture, ravalement, changement d'huisseries, …) doit faire l'objet d'une demande préalable de travaux (formulaire Cerfa 13703). La demande est à transmettre au service de l'urbanisme de la mairie. Une copie doit être envoyée au secrétariat de l'ASA par mail de préférence.

Si vous désirez agrandir votre maison, un certain nombre de règles sont à respecter et vous devrez cette fois-ci déposer une demande de permis de construire (formulaire Cerfa 13406) auprès du service de l'urbanisme.

Le service de l'urbanisme rendra son avis après consultation de l'architecte des bâtiments de France (notre quartier est dans l'environnement proche du château de Versailles).

Pour l'installation d'un abri à jardin, des règles déclaratives sont à respecter en fonction de la taille de votre abri.

Afin de préserver l'aspect verdoyant de notre quartier, l'abattage d'arbres de haute tige est soumis à l'accord du service de l'urbanisme via une demande préalable. Pour l'entretien de vos arbres, n'hésitez pas à faire appel à des professionnels de l'élagage afin de garantir à vos arbres une longue vie et une croissance harmonieuse (nous ne pouvons que déplorer la présence d'arbres qui ont été massacrés).

Le cahier des charges

(Modifié les 6 janvier 1950, 27 mai 1977 et 14 mars 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 ultérieures, 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'œuvre) 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-œuvre 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.

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 brunies 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 (D 307) et L. R. Duchesne (D 322). - Latéralement, une zone non aedificandi d'un seul côté, pour les terrains dont la façade mesure moins de 14 mètres ou deux zones 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 – CLOTURES

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 mêmes 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 détritus 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 des 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 cm par are pour les terrains de moins de 400 m² (4 ares) ou supérieure à 30 cm 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 de 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 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 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 actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut (…), 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 (…) 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. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Art. 672 du Code civil : Le voisin peut exiger que les arbres (…) 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 (…) prescription trentenaire. Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

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 les 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 ou arbrisseaux est imprescriptible.

Conformément à ces textes, celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres du voisin peut contraindre celui-ci à les élaguer à l'aplomb de la limite des propriétés. Mais il ne peut procéder lui-même à cet élagage à moins d'y avoir été autorisé par jugement. Il pourra commencer par mettre en demeure le propriétaire de couper ses branches, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, à moins de faire appel à l'Association qui pourra désigner un expert aux frais du plaignant dans le but d'arriver à un règlement amiable évitant que le litige ne soit porté devant le Tribunal d'instance compétent en cette matière.

VI – REGLEMENTS DE VOIRIE, DE POLICE ET D'HYGIENE

A – Hygiène

Propriétaires et locataires doivent se conformer aux règlements municipaux, en vigueur, notamment en ce qui concerne les eaux usées, les ordures ménagères, les détritus et les déjections d'animaux domestiques. Les fosses septiques sont interdites. Sont interdites les étables, les porcheries et toutes loges d'animaux dégageant de mauvaises odeurs.

B – Bruit

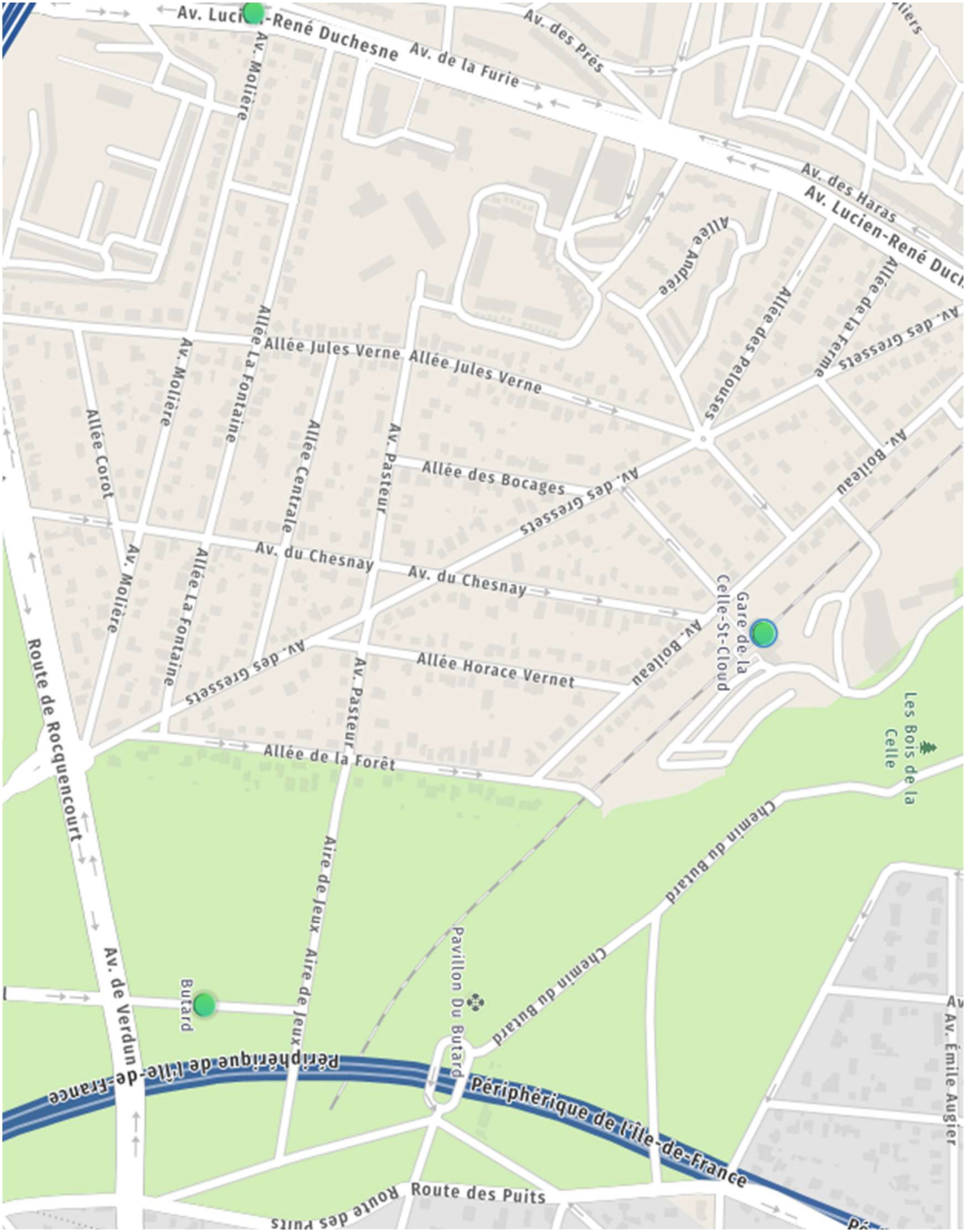
Sont interdits les animaux bruyants, notamment ceux de basse-cour. Les propriétaires d'animaux sont tenus de respecter les règlements en vigueur et de prendre toute mesure pour que la tranquillité ne soit pas troublée. La tonte des pelouses au moyen de tondeuses à moteurs thermique et l'utilisation de tronçonneuses se feront soit en semaine entre 9 heures et 12 heures ou entre 15 heures et 19 heures, soit le samedi entre 10 heures et 12 heures ou entre 15 heures et 19 heures soit encore le dimanche entre 10 heures et 12 heures. Les utilisateurs d'appareils bruyants ou de radios doivent respecter les règlements en vigueur de façon à n'apporter aucune gêne à leur entourage.

C – Nuisances diverses

Le brûlage des déchets végétaux est soumis aux règlements municipaux en vigueur. Le séchage du linge domestique à l'extérieur est autorisé en semaine et interdit le dimanche. Il se fera à l'intérieur des propriétés et ne sera pas visible de la voie publique. Il est interdit de garer des caravanes ou des bateaux sur les voies publiques et sur les terrains non bâtis. Sur les autres, il est interdit de les garer sur les zones non aedificandi. A l'intérieur des propriétés, on devra les masquer par de la verdure hors de la vue des voisins.

Il est impossible de dresser une liste exhaustive de toutes les nuisances possibles. Chacun est invité à agir dans le respect de l'environnement et des personnes, afin de maintenir des relations de bon voisinage, qui sont un élément essentiel de la qualité de vie dans le quartier. Si des litiges devaient survenir entre voisins, le syndicat ne pourra s'en charger que dans la mesure où ils concerneraient l'intérêt général. Dans tous les autres cas, les litiges devront être réglés, à la diligence des intéressés, par les voies de droit habituelles.

L'association se réserve le droit de se constituer partie civile lorsqu'elle le jugera utile.


Av. Lucien-René Duchesne
Av. de la Furie
Av. des Prés
Av. Molière
Av. des Haras
Allée Andrée
Allée des pelouses
Allée de la Ferme
Av. des Gressets
Allée Jules Verne
Allée Jules Verne
Allée La Fontaine
Allée Corot
Av. Molière
Allée Centrale
Av. Pasteur
Allée des Bocages
Av. des Gressets
Av. Boileau
Av. du Chesnay
Av. du Chesnay
Gare de la Celle-St-Cloud
Av. Boileau
Allée Horace Vernet
Av. des Gressets
Av. Pasteur
Allée La Fontaine
Av. Molière
Route de Rocquencourt
Allée de la Forêt
Les Bois de la Celle
Chemin du Butard
Aire de Jeux
Aire de Jeux
Pavillon Du Butard
Chemin du Butard
Butard
Av. de Verdun
Périphérique de l'île-de-France
Périphérique de l'île-de-France
Av. Émile Augier
Route des Puits
Route des Puits