

MEMENTO Cahier des Charges

Afin de conserver l'harmonie de notre Domaine, **TOUS les thèmes listés ici nécessitent une demande préalable et écrite à l'ASLGDGP.**

Le dossier sera identique à celui déposé en Mairie et devra fournir l'ensemble des éléments nécessaires à la bonne compréhension du projet. Les dossiers seront analysés au cas par cas.

Il appartient au demandeur de déposer son dossier à la Mairie **APRES avoir obtenu l'accord écrit de l'ASLGDGP** >>> voir site internet Mairie – démarches administratives – formulaires d'urbanisme

Les demandes et dossiers nécessitant l'approbation de l'ASLGDGP sont à envoyer :

- par courrier ou dépôt BAL : ASLGDGP – Le Point-Parc, 4 avenue Jean de la Bruyère – 78590 Noisy le Roi
- par mail : contact@ledomaineduparc.org

Préalablement vous pouvez-venir discuter de votre projet lors des **permanences au Point-Parc** (voir site)

ATTENTION : en cas de vente il pourra vous être demandé une régularisation pour pouvoir effectuer la mutation si les modifications n'ont pas été approuvées par le bureau.

Si ce n'est pas le cas il faudra le faire et déposer un dossier en Mairie qui pourra vous retarder au moment de la vente.

1. PORTAILS (création / changement) – cf. Cahier des Charges Art.8

Toute demande de portail d'une hauteur inférieure ou égale à 1m50, de couleur blanche ou de même coloris que les menuiseries extérieures de la maison dont il dépend est conforme par défaut.

Les ferronneries ne sont pas autorisées. Cela concerne aussi bien les portails que les garde-corps. Le dossier doit faire apparaître les modifications projetées avec les côtes. S'il y a création d'un mur, il doit être enduit et peint.

2. ABRIS – cf. Cahier des Charges Art.5 Al.3

Sont autorisés les abris (y compris les abris buche) :

- de moins de 20m² de surface,
- adossés à la maison,
- construits en maçonnerie, couverts de tuiles et d'un enduit à l'identique du bâtiment principal.

Le dossier doit faire apparaître les modifications projetées avec les côtes précises.

3. VOLETS – cf. Cahier des Charges Art.5

Les volets battants peuvent être en bois, aluminium ou PVC mais doivent être d'aspect identique à l'existant et conformes à la palette de couleurs (voir chapitre COLORIS)

Les volets roulants avec coffre d'enroulement posé à l'extérieur sont interdits et donc systématiquement refusés. Sont autorisés les volets roulants avec coffre d'enroulement posé à l'intérieur.

Les volets battants extérieurs doivent dans tous les cas être conservés.

4. CLOTURES (création / rénovation) – cf. Cahier des Charges Art.8

Le dossier devra comprendre une proposition incluant un dessin faisant apparaître les modifications projetées avec les côtes précises. Les dossiers seront analysés au cas par cas.

Palissades, canisses, brandes et bâches posées sur le grillage ne sont pas autorisées.

5. OUVERTURES DE TOIT / VELUX (création / rénovation) – cf. Cahier des Charges Art.5 Al.3

MEMENTO Cahier des Charges

Sont autorisées les ouvertures de toit dont la surface ne dépasse pas 7,5% de la surface du pan de toiture concerné par l'ouverture. Le dossier doit faire apparaître les modifications projetées avec les côtes précises.

6. PANNEAUX SOLAIRES – cf. Cahier des Charges Art.5 A1.3

Un dossier devra comprendre une proposition incluant un dessin faisant apparaître les dispositions projetées avec les côtes précises. On vous recommande des panneaux à cadre extérieur et panneaux noirs et en harmonie avec les velux et ouverture des façades : jouer les symétries et la simplicité.

Nous vous conseillons de **ne pas les encastrier** afin d'éviter les infiltrations ou incendies : ISB plutôt que IAB.

7. EXTENSIONS ET VERANDAS – cf. Cahier des Charges Art.5

Si votre maison avec l'extension dépasse 150m² il faudra passer par un architecte. La construction d'une extension ou l'ajout d'une véranda style général de la construction et modifie l'aspect extérieur des maisons.

Elles doivent donc faire l'objet d'un dossier détaillé qui sera soumis à l'ASL. En cas de non-conformité au Cahier des charges, il sera soumis au vote de l'Assemblée Générale. Le dossier doit alors être déposé au bureau de l'ASLGDP avant fin janvier pour pouvoir être intégré dans l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante. Le dossier est présenté à l'AG par le demandeur.

8. POMPES A CHALEUR / CLIMATISATIONS (voir memento CLIMS pour plus de détails)

Les goulottes apparentes sont à camoufler au maximum pour ne pas défigurer les façades. Une pompe à chaleur provoque des nuisances sonores de jour comme de nuit. Il convient donc de prévoir des dispositifs d'atténuation. Indiquer les émergences prévues par le poseur, dans votre dossier.

Une loi d'août 2006 fixe un seuil d'émergence acoustique (égal au bruit de fonctionnement moins le bruit résiduel, mesurés en limite de propriété) à ne pas dépasser de 5 dB(A) le jour (7 à 22 h) et de 3 dB(A) la nuit. Il est donc fortement conseillé, pour une PAC ou un climatiseur installé à moins de 10 m de la limite de propriété, de mettre en place un **caisson d'insonorisation** performant pour respecter ces seuils.

9. ENTRETIEN / RAVALEMENTS – cf. Cahier des Charges Art.6

Les propriétaires sont tenus de maintenir les constructions en bon état extérieur, c'est à dire d'en assurer l'entretien et de procéder lorsqu'il sera nécessaire à la réfection des peintures, vernis ou enduits extérieurs et au ravalement des pierres de taille ou briques de parement, s'il y en a.

Les portes, volets et tout autre élément extérieur doivent être soigneusement entretenus et vernis, peints ou nettoyés, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les goûts ont évolué depuis le nuancier d'origine, aussi nous vous recommandons de regarder les 2 **NUANCIERS** qui nous semblent de bon goût, si vous souhaitez des teintes plus « actuelles ». Attention à les faire approuver et de respecter les normes pour harmoniser les couleurs entre les fenêtres, volets, portes, portes de garage et portails. **Voir page travaux du site et le cahier des charges.**

10. ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Il est nécessaire de procéder à un vrai diagnostic DPE avant d'envisager de faire cette isolation : vous saurez alors si c'est plutôt l'isolation des combles ou le changement des ouvertures qui est prioritaire.

L'ASLGDP ne souhaite pas favoriser l'isolation extérieure qui modifie sérieusement l'aspect d'origine de nos maisons, surépaisseur des murs à l'extérieur, et arcs en briques au-dessus des ouvertures n'apparaissant plus. Si besoin nous vous conseillons d'utiliser le système EXTOPLUS pour le prolongement des toitures, afin d'éviter que les nouvelles parois ne débordent du toit.