



TRAVAUX ET RÉNOVATIONS :

Ce qu'il faut savoir avant de commencer

Vous avez acquis récemment un pavillon dans la résidence Les Hameaux de la Roche et vous souhaitez faire des modifications, quelles sont les contraintes liées à notre copropriété organisée en ASL ?

Concernant votre pavillon et votre jardin, vous devrez respecter certaines règles spécifiques. Ces règles veillent à conserver un aspect harmonieux des façades et des jardins, dans l'esprit de l'ensemble architectural en préservant la valeur de nos biens dans son contexte.

N'OUBLIEZ PAS !

Toutes modifications extérieures des pavillons et jardins doit faire l'objet :

- D'une demande auprès du conseil CAS des Hameaux en passant par notre Syndic
- D'un accord avec le voisin concerné pour changement des haies mitoyennes ou pour la pose de grillage
- D'une demande en mairie, pour véranda, terrasse (vérifiez le dernier PLU de la ville avant de vous lancer)
- Dans le cas d'une extension en dur, d'une demande de permis de construire en mairie.



*Les Hameaux
de la Roche*
Résidence à Ris-Orangis

Présentation simplifiée du RÈGLEMENT s'appliquant aux PAVILLONS ET JARDINS

ASL Les Hameaux de la Roche - Ris-Orangis

Version du 06/12/2022

Mis en place par le CAS

- Ne se substitue pas au règlement -



Sommaire

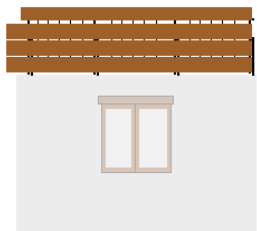
- Huisseries et menuiseries 1
- Garage et façade 2
- Toiture 3
- Matériels externes liés au chauffage 4
- Jardins 5

Pourquoi ce livret ?

L'idée de ce livret est apparue à la suite de dérives qui se multiplient au cours des rénovations de pavillons. La question se pose de savoir si chacun pense à relire le règlement avant de commencer ses travaux. D'où cette idée de version simplifiée pour retenir l'ESSENTIEL en cas de travaux.

Huisseries et menuiseries

L'aspect bois des éléments des huisseries et des menuiseries est une identité forte des Hameaux de pavillons construits par l'architecte Claude Balick. Il est important que chacun des colotis conservent cet aspect bois pour chacun des éléments suivants :



Planches de Garde-corps

- Planches de garde-corps obligatoirement conservées
- Planches de couleur bois
- Structure en métal couleur noir

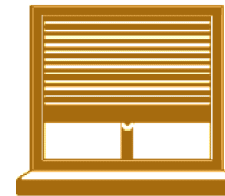


Huisseries et menuiseries (suite)



Fenêtres

- Fenêtres couleur BOIS (marron, chêne doré), JAMAIS DE BLANC
- Subdivisions des menuiseries conservées
- Petits bois (non obligatoires mais recommandés)



Volets

- Volets identiques ou similaires à l'ancien
- Couleur bois (marron, chêne doré), JAMAIS DE BLANC
- Volets roulants (pas de volets battants)
- Coffre couleur bois



Porte d'entrée

- Porte couleur bois, JAMAIS DE BLANC
- Proche du modèle d'origine,
- Hublot autorisé



Garage et façade

La fermeture de la Façade

Elle doit faire l'objet d'une demande écrite avec un plan présentant votre projet, auprès du Conseil de l'ASL des Hameaux, à envoyer au syndic.

La fermeture se fait sur un mode vitré avec un muret de 1m devant la cuisine

Mur du garage

- Mur latéral doit être enduit à l'identique de l'enduit du pavillon

Muret cache-poubelle et MURET DE JARDINET

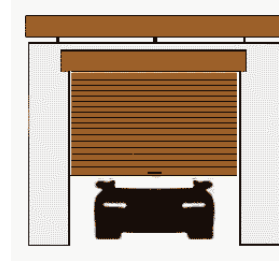
- Hauteur maximum 1m 10
- mur enduit couleur identique au pavillon
- muret de jardinet maximum 30 cm de hauteur



Garage et fermeture façade (suite)

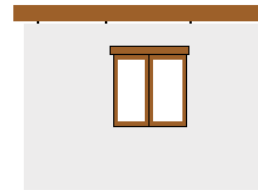
Porte de garage

- Porte de garage couleur bois, JAMAIS DE BLANC
- Entièrement pleine
- Pas de fenêtre



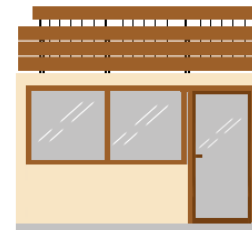
Fenêtre de garage

- Fenêtre de 1 m² maximum
- Hauteur, largeur : de 1 m maximum sur sa plus grande dimension
- Couleur bois



Fermeture façade (entrée)

- Fermeture autorisée ne dépassant pas l'aplomb du balcon
- Menuiseries de la même couleur bois des garde-corps
- Menuiserie posées sur muret de 1m10 maximum, enduit couleur pavillon
- Porte du sas entièrement vitrée





Toiture et matériels liés au chauffage

Toiture

La pente du toit ne doit pas être modifiée.

La référence actuelle des tuiles est Double canal 12 (grand moule du sud) de chez Terra

Pas de tuiles plates

Nos modes de chauffage évoluent...

Pompe à chaleur, climatisation, panneaux solaires ...



Toiture et autres matériels (suite)



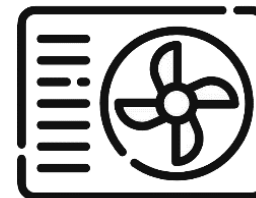
Tuiles pour la toiture

- tuiles remplacées à l'identique
- même nature, même forme et couleur



Panneaux solaires en toiture

- Ne sont pas autorisés pour le moment
- A l'étude pour prochaine AG



BLOCS Pompe à chaleur et/ou Climatisation

- possible si Cachée par le garde-corps côté rue
- sans nuisance sonore (db inférieur à ...)



Côté jardin

Nos jardins d'agrément

Nos jardins doivent conserver un aspect de jardin d'agrément, pelouse, rocaille et arbuste. Les arbres doivent être de petite taille et ne pas empiéter sur les surfaces voisines. Les végétaux suivants sont recommandés pour les haies de séparation : thuyas, cyprès, laurier, troènes.

Haies de délimitation et haies mitoyennes



- Haies buissonnières obligatoire, hauteur de 2 m maximum
- Pas de clôture, sauf grillage de couleur verte
- Les haies sont plantées sur la limite de propriété. (Si vous arrachez vos haies pour les remplacer, pensez à remesurer la limite de votre propriété ; si vous installez un grillage, il doit être à l'intérieur)



Côté jardin



Abris de jardin

- Abris démontable, couleur et aspect bois
- Hauteur maximum 2m maximum ?

(recommandation : surface inférieur à 2 m2)



Véranda

- Pergola, en harmonie avec la maison
- Véranda de la largeur de la maison, selon plans pour extensions



Piscine

- Piscine uniquement type plastique, gonflable



Participer

Comment faire évoluer le règlement ?

Pour pouvoir changer certains articles du règlement sur les pavillons et jardins, les propositions doivent être mises au vote en Assemblée Générale, et obtenir une majorité de vote POUR.

Le « bien vivre », c'est grâce au respect de ces petites règles que nous pourrions bien vivre ensemble.

Qui peut proposer des changements du règlement ?

Si vous êtes propriétaire d'un pavillon dans Les Hameaux, vous pouvez proposer un texte sur le sujet qui vous tient à cœur.

Proposer un texte de règlement au vote ?

Vous devez envoyer votre texte au syndic, qui pourra vérifier l'aspect légal de la proposition, informera le conseil syndical.

Le texte une fois validé sera ajouté aux questions mises au vote de la prochaine A.G.



Vos notes



