

**Association Syndicale Libre
du Domaine des Hautes Bruyères
95130 FRANCONVILLE**

dhbruyeres@hotmail.com

Franconville le 5 Mai 2007

Il y a lieu de modifier le cahier des charges au chapitre II, article 9

– constructions 1°, deuxième tiret de la manière suivante :

- supprimer de la parenthèse le mot « véranda »,
- et rajouter : les vérandas seront tolérées, si leur édification répond aux règles légales et administratives ainsi qu'au descriptif énoncé dans « le projet de vérandas » approuvé lors de l'Assemblée Générale du 4 avril 2007, dont un exemplaire est ci-annexé.

Il y a lieu de modifier le cahier des charges au chapitre II, article 14

– jardins 11°, de la manière suivante :

- ajouter à ce paragraphe, ce qui suit : l'Association Syndicale Libre se réserve également le droit de poursuivre judiciairement le propriétaire qui aurait édifié une véranda en contravention avec « le projet de véranda » ci-annexé.

Cet Avenant est à joindre à votre cahier des charges en cas de cession de votre propriété.

PROJET DE VERANDAS

Domaine des Hautes Bruyères de Franconville

Introduction :

Ce projet d'autorisation de construction de vérandas, doit permettre d'intégrer au mieux ces constructions pour maintenir au sein de notre domaine une harmonie tant au niveau des matériaux utilisés comme pour le respect des couleurs.

La véranda est une extension habitable agréable et apporte une valorisation supplémentaire à nos habitations.

Démarche administrative obligatoire :

Quelle que soit la surface, la construction d'une véranda nécessite une autorisation administrative auprès du service technique de la mairie.

Pour une surface inférieure à 20m² il suffit de déposer à la mairie une simple déclaration de travaux, au dessus de 20m² un permis de construire est obligatoire (délai d'instruction entre 2 et 3 mois).

Pour les habitations supérieures à 170 m² habitable, l'intervention d'un architecte DPLG est requise.

« Attention la loi sur l'Urbanisme va changer et cette surface de 170 m², risque de diminuer »

Chaque parcelle a un COS (coefficient d'occupation de sol) différent en fonction de la surface habitable totale et la surface du terrain.

Article UG-Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

Cette emprise est la superficie du sol qu'occupe la base du bâtiment. Elle est constituée de la superficie hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pour les terrains bâtis d'une superficie inférieure à 200m², le COS est fixé à 0,6

Pour les terrains bâtis d'une superficie entre 200m² et 400m², $COS = (800 - S/1000)$

Pour les terrains bâtis d'une superficie supérieure à 400m², le COS est fixé à 0,4

(S= superficie du terrain)

DESCRIPTIF

Emplacement par rapport à la maison

Le POS impose un certain nombre de règles à respecter, notamment sur les distances minimales obligatoires entre la véranda et la limite du terrain privé.

Article UG6-Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise de voies privées existantes.

Article UG7-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales, Dans ce cas, elles ne devront pas comporter de baies éclairant des pièces d'habitation.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur de la construction par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 4 m.

Cette largeur peut être réduite à 1,5 m maximum si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation.

Dans le cas de nos habitations, la véranda devra se situer à l'arrière de la maison avec une possibilité pour les terrains qui le permettent d'avoir un retour sur le côté ainsi qu'une possibilité de modification du balcon pour les modèles Fontainebleau.
La hauteur de la véranda ne devra pas dépasser le niveau du 1 étage.

Obligations administratives :

Chaque projet de véranda devra être proposé au bureau pour validation avant d'effectuer la déclaration officielle au service technique de la Mairie.

Il devra comprendre le plan d'implantation, le descriptif de la véranda et le calcul du COS.

Matériaux autorisés :

Vérandas en aluminium couleur Ivoire, blanche, marron, vert ou couleur des volets.
Vérandas en bois, même couleur que le bois des maisons

Vérandas mixtes couleurs ci-dessus

Type de toiture :

Pente de toit mini 5%

Polycarbonate, verre ou isotoit, pas de tuiles ni de toit métallique.

Hauteur :

Maximum limite du 1 étage

Vitrages :

Verres classiques ou verres teintées autorisées

Volets roulants :

Couleur blanc ou marron.

Muret de support :

Muret de base véranda hauteur maximum 80cm.

Climatisation :

Les appareillages de climatisation ne pourront être installés qu'au sol avec si possible une intégration à la véranda la plus harmonieuse possible.

Les fluides froids et électriques ainsi que les évacuations de condensats doivent, pour des raisons esthétiques, être le plus discret possible et ne pas traverser les pignons et façades de manière anarchiques. Insister auprès des installateurs, il y a toujours des solutions. Il est conseillé d'utiliser, par exemple, des descentes de gouttières pour les camoufler.