

Modification des règles de clôtures des lots.

Le cahier des charges de 1975 stipule des obligations de clôture qui ne correspondent plus au mode de vie d'aujourd'hui

Le comité souhaite alléger les contraintes tout en restant fidèle à l'esprit du Parc de Sénart
Crée par les architectes de Kaufman & Broad le Parc de Sénart est un lotissement à l'américaine, qui se caractérise par l'absence de clôture entre les pavillons et la voie.

Cet esprit, vert et ouvert peut être conservé tout en donnant à chacun une plus grande intimité sur la partie arrière de son lot.

C'est dans ce but que le comité présente ce document à l'assemblée générale pour validation.

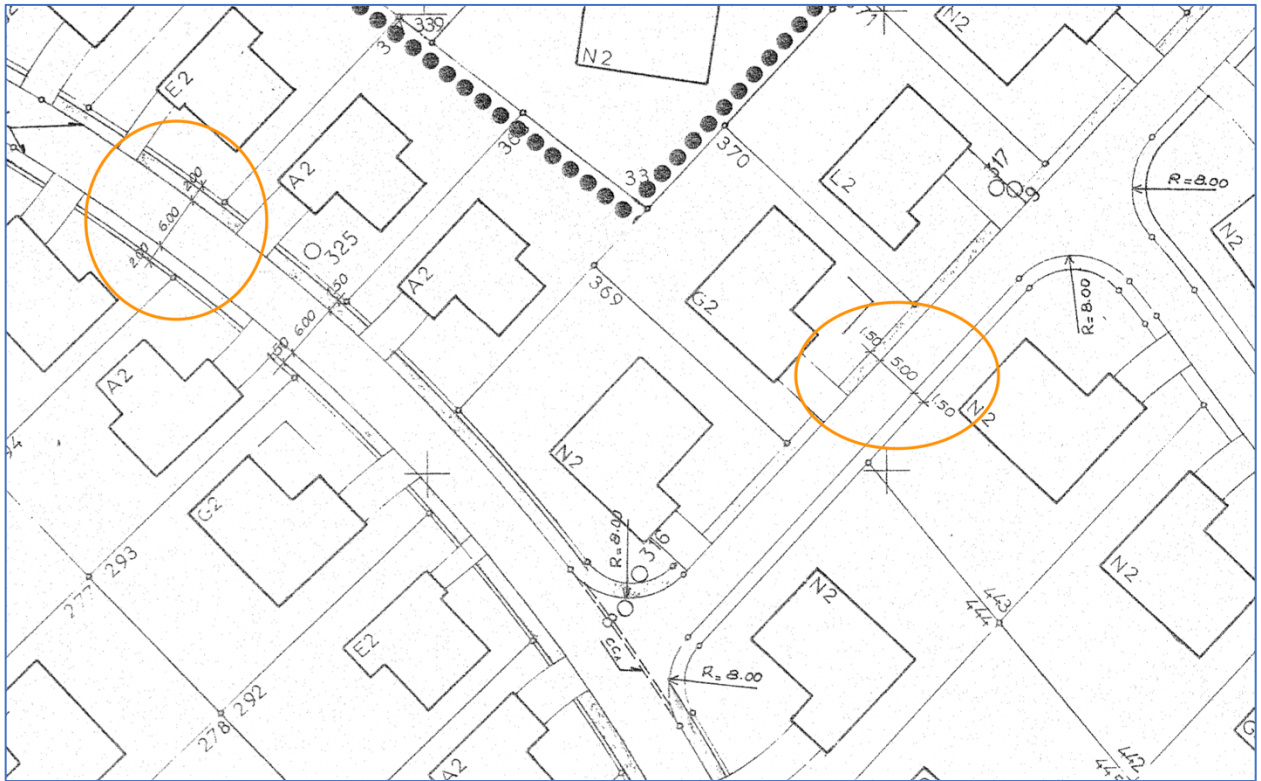
Définitions

- **Façade du lot** : limite du lot par laquelle on pénètre sur celui-ci. Il s'agit de la limite sur laquelle se trouve la descente de garage. Elle est séparée de la voie par l'emprise verte
- **Limites latérales** : limites de part et d'autre du lot. Si le lot est mitoyen d'une voie la limite latérale est séparée de la voie par l'emprise verte.
- **Limite arrière (ou fond)** : limite opposée à la façade ; Si le lot est mitoyen d'une voie le fond du lot est séparé de la voie par l'emprise verte.
- **Recul** : distance minimale entre la limite et l'implantation :
plantation : le code civil impose 50cm pour les plantes de moins de 2m de haut, et 200cm pour celles supérieures à 2m.
implantation d'un grillage : Tout grillage devra être implanté avec un recul de 20cm par rapport à la limite pour que la haie puisse pousser au travers et le masquer sans qu'elle ne dépasse sur l'espace public
- **Emprise verte** : C'est une bande de terrain qui appartient à la commune. Elle est entre la limite du lot et le caniveau de la voie. Cette emprise est large de 150cm à partir du caniveau, sauf rue Jean de la Fontaine ou elle est de 200cm. Cette emprise verte permet aux piétons de se mettre en sécurité si un véhicule s'engage sur la voie. Pour cette raison elle ne peut être ni construite ni plantée, uniquement engazonnée et entretenue par le riverain
- **Distances à respecter** : A l'exception des haies et grillages mitoyen entre deux lots, voici les distances à respecter :
 - **Plantation des haies** : à distance de 2m du caniveau minimum sauf rue Jean de la Fontaine ou la distance est de 2,5m minimum
 - **Implantation de grillage** : à distance de 1,70m du caniveau minimum sauf rue Jean de la Fontaine ou la distance est de 2,20m minimum

Emprise verte

Rue Jean de la fontaine (trottoir 150cm, Emprise 200cm)

Rue Marcel Aymé, Emprise verte – avec ou sans trottoir – 150cm



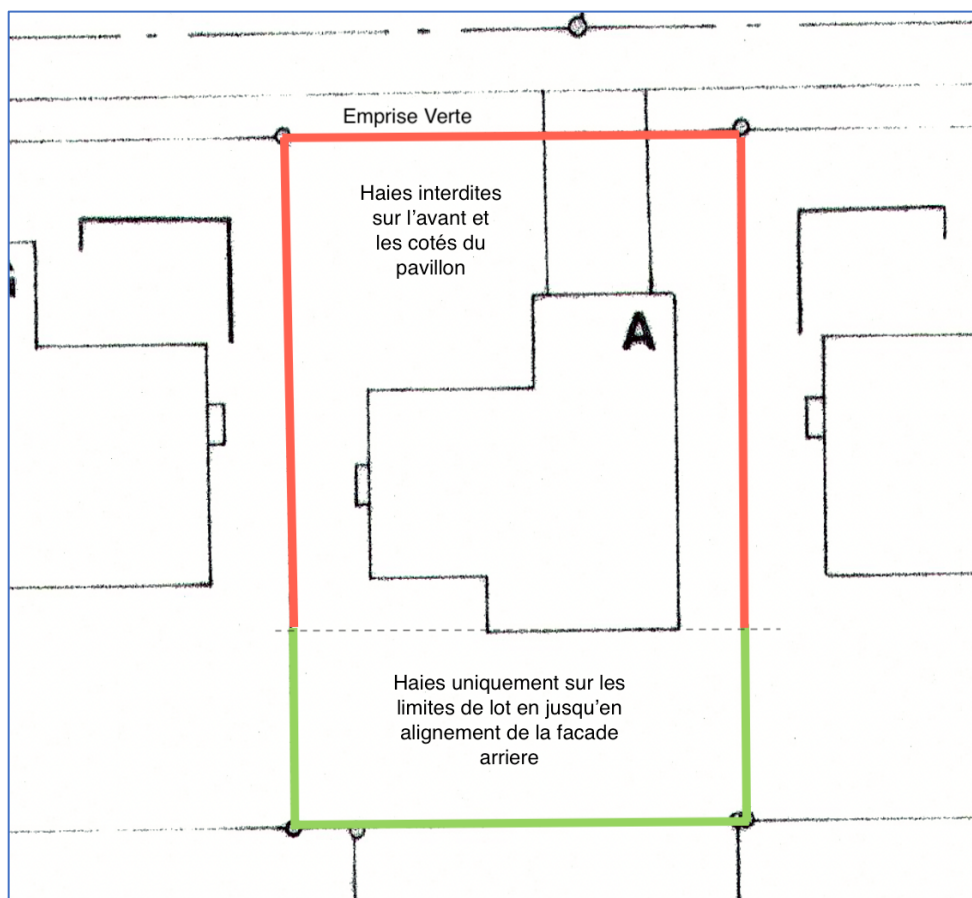
Règles de 1975

Le cahier des charges de 1975 stipule les obligations suivantes en termes de clôture des lots :

L'édification de clôture est rigoureusement prohibée, sauf pour une partie du jardin sise à l'arrière de la maison, qu'il sera possible de clore en élevant à la limite de propriété à partir d'un point situé à hauteur du mur de la façade arrière, des simples haies végétales dont les essences pourront être différentes, mais qui ne devront jamais dépasser un mètre de hauteur.

Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour l'édification en mitoyenneté, à la limite séparative des deux lots, mais uniquement pour la partie définie ci-dessus, clôture en grillage plastifié vert, encadrée de deux haies situées sur l'un et l'autre fonds. La hauteur du grillage ne devra jamais excéder celle des haies prévues ci-dessus.

Selon les règles ci-dessus une haie, éventuellement doublée d'un grillage est donc limité à 1 mètre de hauteur et à la configuration suivante :



En rouge la zone où les haies sont interdites.

En vert, où elles sont autorisées jusqu'à 100cm de hauteur

Nouvelles règles votées lors de l'assemblée générale de 2021

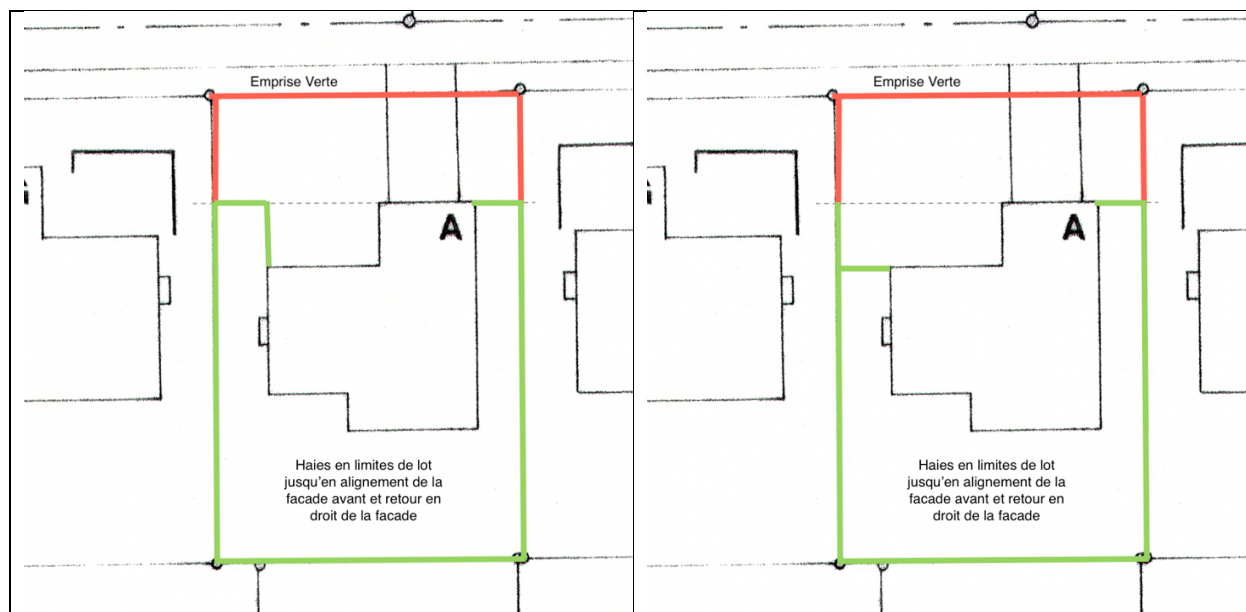
Cette nouvelle règle reprend le cahier des charges et autorise la clôture jusqu'à l'alignement avec la façade avant.

Les termes modifiés ou ajoutés sont en gras italique :

L'édification de clôture est rigoureusement prohibée, sauf pour une partie du jardin sise à l'arrière de la maison, qu'il sera possible de clore en élevant à la limite de propriété à partir d'un point situé à hauteur du mur de la façade **avant**, des simples haies végétales dont les essences pourront être différentes, **y compris des plantes grimpantes**, mais qui ne devront jamais dépasser **un mètre quatre-vingts** de hauteur

Cette haie pourra être doublé d'un grillage vert (souple ou rigide) a mailles larges d'une hauteur maximale d'un mètre quatre-vingts de hauteur implanté avec un recul des limites du lot de 20cm minimum. Si nécessaire des portillons d'un mètre de largeur maximale et d'une hauteur d'un mètre quatre-vingts maximum peuvent être aménagés. Ces portillons doivent être visuellement semblables au grillage (vert et non plein).

Selon les règles ci-dessus une haie, éventuellement doublée d'un grillage est donc limité à la configuration suivante :



En rouge la zone où les haies sont interdites.

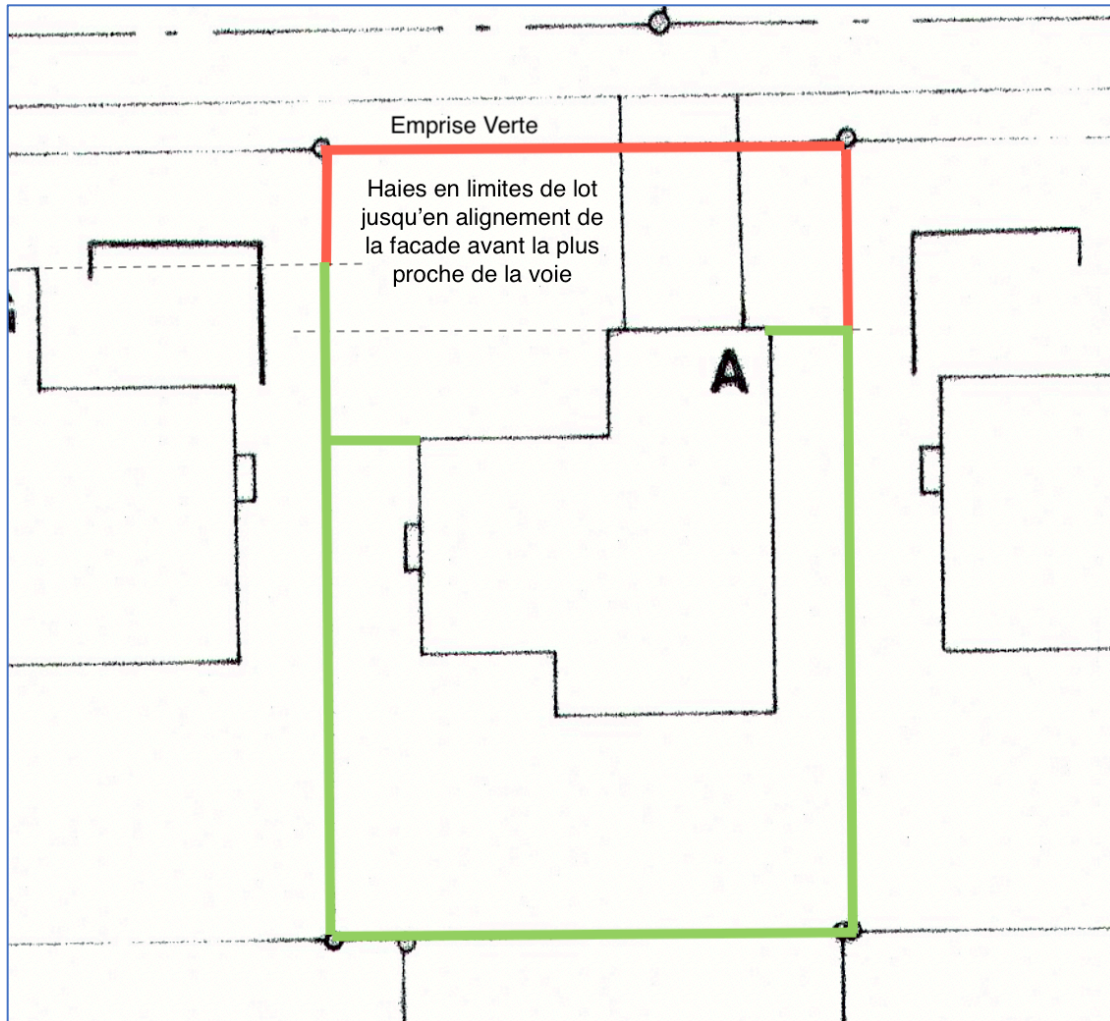
En vert, où elles sont autorisées jusqu'à 180cm de hauteur

Dans la zone encadrée en rouge ci-dessus il est autorisé de planter des bosquets, des buissons et autres arbustes dans le but de limiter la visibilité vers l'intérieur du domicile.

Exception pour les lots mitoyens

Dans le cas d'une haie mitoyenne de deux lots, la plantation de celle-ci est autorisée jusqu'à la façade avant du pavillon le plus proche de la voie

Exemple de l'exception définie ci-dessus



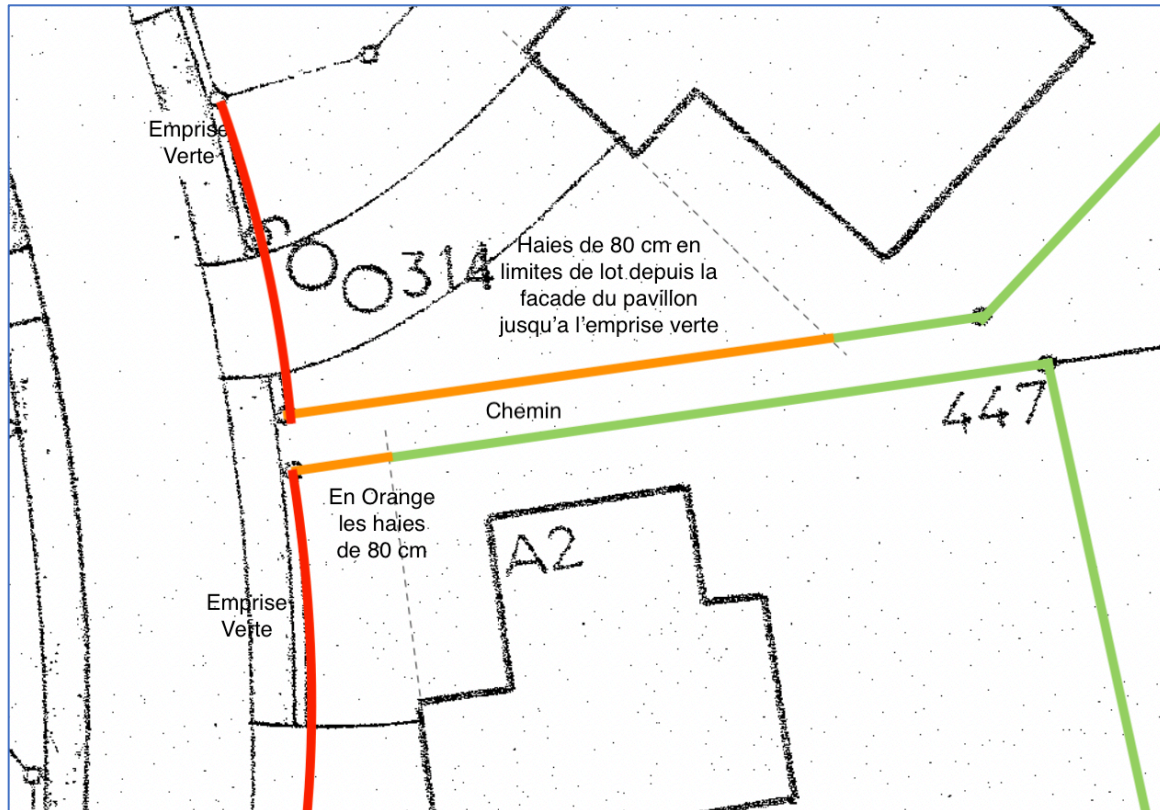
En rouge la zone où les haies sont interdites.

En vert, où elles sont autorisées jusqu'à 180cm de hauteur

Exception pour les lots mitoyen d'un chemin de l'ASL

Il sera possible de clore en élevant à la limite de propriété à partir d'un point situé à hauteur du mur de la façade avant, jusqu'en façade de lot, une haie de 80 cm de hauteur maximum

Exemple de l'exception définie ci-dessus



En rouge la zone où les haies sont interdites.

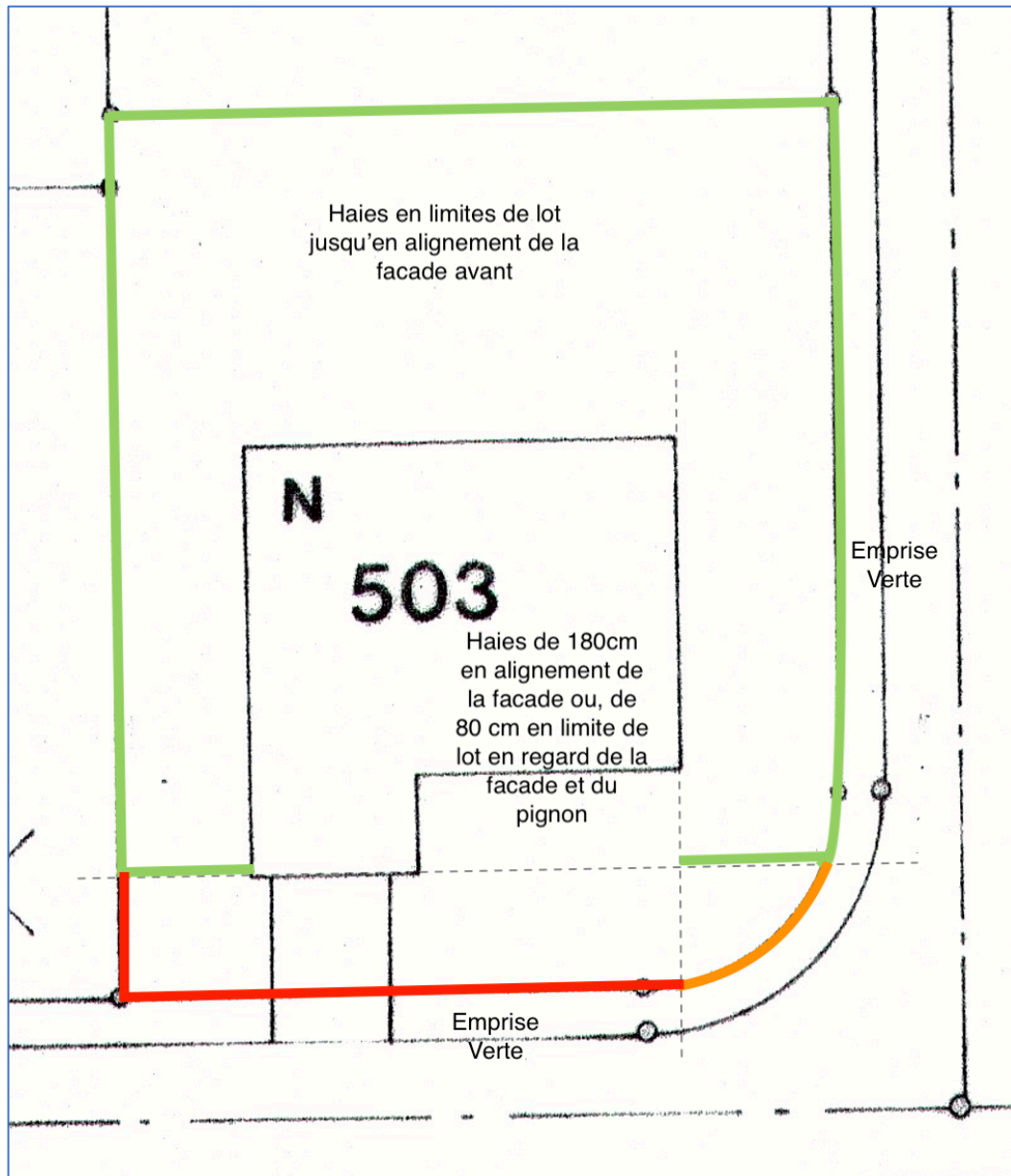
En orange, où elles sont autorisées jusqu'à 80cm de hauteur maximum.

En vert, où elles sont autorisées jusqu'à 180cm de hauteur

Exception pour les lots mitoyen d'une voie communale

Pour les lots mitoyens aux voies par les limites latérales, il sera possible de clore en élevant à la limite de propriété à partir d'un point situé à hauteur du mur de la façade avant, jusqu'en alignement avec le mur latéral du pavillon, une haie de 80 cm de hauteur maximum

Exemple de l'exception définie ci-dessus



En rouge la zone où les haies sont interdites.

En orange, où elles sont autorisées jusqu'à 80cm de hauteur maximum.

En vert, où elles sont autorisées jusqu'à 180cm de hauteur

Demande de dérogation

Si un propriétaire de lot, considère que la configuration spécifique de celui-ci ne permet pas d'appliquer les règles ci-dessus, il pourra faire une demande de dérogation auprès du comité l'ASL.

Chaque lot peut déposer une seule demande par année civile.

La décision du comité sera communiquée accompagnée d'un plan précis des implantations autorisées et interdites.

La décision du comité est sans appel.