

ENSEMBLE IMMOBILIER

**“LES RESIDENCES DU CHATEAU ”**  
78320 LE MESNIL SAINT DENIS

**CAHIER DES CHARGES**  
**DE L’ASSOCIATION SYNDICALE**

Cahier des charges modifié le 11 mars 2017

Projet modifications (suppression, évolution, rajout)

## CHAPITRE III

### Article NEUF - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

#### **INTERDICTION DES ETABLISSEMENTS CLASSES DANGEREUX, INSALUBRES OU INCOMMUNES**

Il est interdit sur toute l'étendue de l'Ensemble Immobilier, d'installer des établissements classés dans la nomenclature de la loi de mil neuf cent dix sept sur les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, modifiée par la loi du trente avril mil neuf cent trente deux. *(pas de modification dans CDC ASLO)*

Sont de même interdits en tous points de l'Ensemble Immobilier, les établissements dont le bruit, la trépidation et l'odeur, les fumées ou l'aspect, pourraient être une gêne pour le voisinage.

Toute subdivision d'un lot individuel est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les co-indivisaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à ce principe. *(pas de modification dans CDC ASLO)*

Chaque lot devra également souffrir une servitude de passage, d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines (eau, égout, électricité, gaz, téléphone, etc...) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds. Mais cette servitude ne pourra s'exercer dans chaque lot que dans la zone non aedificandi définie à l'article DIX ci-après. En conséquence, le propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour une vérification ou une réparation, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en état dans les plus brefs délais.

Une propriété en aval devra supporter les eaux de ruissellement du propriétaire en amont.

### Article DIX - SERVITUDES DE CONSTRUCTION

#### **I - 407 PAVILLONS INDIVIDUELS (PROGRAMME C)**

- Toitures : tuile en terre cuite, coloris vieilli : vert bronze, ou marron foncé pour les types Arcy, Barbizon, Beaulieu, Bel-Air, Chevreuse ;

- Toitures : ardoise naturelle noire pour le type Dampierre ;

#### ***Proposition ASLO Toiture***

***En cas de réfection de toiture, celle-ci restera identique à l'original :***

***• Tuiles en terre cuite type « tuiles mécaniques terre cuite du grand moule BISCH », coloris brun, vert bronze ou***

***noir pour les types Arcy, Barbizon, Beaulieu, Bel Air et Chevreuse.***

***• Ardoises naturelles pour le type Dampierre.***

***Tout conduit de cheminée sera maçonné et crépi.***

***Les antennes paraboliques et antennes de CB sont interdites.***

- Les portes d'entrée auront l'une des couleurs de la gamme ci-dessous :

- Les portes de garages seront toujours de couleur blanche ;

- Les volets seront obligatoirement de couleur uniforme pour chaque maison. Les couleurs seront prises dans la gamme ci-dessous :
- Les portes et volets devront être de même couleur. Néanmoins la porte d'entrée pourra être blanche quelle que soit la couleur des volets.
- **Pour un ensemble de maisons mitoyennes, tous les volets seront de la même couleur (Proposition ASLO)**
- **Les volets roulants sont autorisés et seront de couleur blanche. (Proposition ASLO)**

#### Maisons individuelles :

<i>Rouge</i>	RAL 3005 Rouge foncé « Conga-Malaga-Vin » RAL 3004 Rouge moyen « Samba-Margo-Pourpre » RAL 3003 Rouge vif « Rubis »
<i>Vert</i>	RAL 6005 Vert Sapin RAL 6025 Vert clair « Scottish-Fougère » RAL 5018 Vert-bleu turquoise « Mazurka »
<i>Bleu</i>	RAL 5001 Bleu foncé « Chaconne 1160 » Sigma Reflets RAL 5003 Bleu foncé « nuit » RAL 5005 Bleu vif
<i>Noir</i>	RAL 9005
<i>Blanc</i>	RAL 9003
<i>Jaune</i>	vif « Cotillon 3018 » Sigma Reflets moyen « Soleil 3012 » Sigma Reflets, « 102 Soleil » Tollens

#### Maisons jumelées (couleur et teinte en harmonie pour tout le bâtiment) :

<i>Jumelage rouge :</i>	RAL 3005 (foncé) ou 3004 (moyen) (2 teintes en harmonie)
<i>Jumelage vert :</i>	RAL 6025
<i>Jumelage bleu foncé :</i>	RAL 5001
<i>Jumelage bleu turquoise :</i>	RAL 5018
<i>Jumelage noir :</i>	RAL 9005
<i>Jumelage jaune :</i>	« 102 Soleil » Tollens ou « Soleil 3012 » Sigma Reflets

- **(interdiction)** : Il ne pourra être élevé de constructions annexes quelconques, telles que poulaillers, pigeonniers, clapiers, hangars.
- **(Autorisation)** : Néanmoins les abris de jardin seront permis sous réserve qu'ils soient en bois et avec un toit à une ou 2 pentes. Les portiques de jeux seront également permis. La surface maximum d'un abri ne pourra excéder **8 m<sup>2</sup>** de surface intérieure et une hauteur de 2,5 m toit compris. Ces abris ou portiques ne pourront pas être installés sur le devant des maisons coté rue jusqu'à l'aplomb de la façade. Les abris devront être camouflés par des végétaux.

*Carport rejeté car remet en cause l'unité architectural des maisons, remet en cause la standardisation des différents types de maison : un des fondements de notre résidence.*

*Lecture 12 mars : l'idée est de soumettre cette évolution de façon séparée dans le cadre d'une résolution spécifique.*

- **Marqueses (rajout proposition ASLO) (autorisation)**  
*Les marqueses sont tolérées. L'armature sera en métal, de couleur blanche, la couverture sera transparente. Les armatures en bois, les poteaux et les tuiles sont interdits.*
- **Panneaux solaires (rajout proposition ASLO) (autorisation)**  
*Les panneaux solaires sont autorisés sur la toiture, ou intégrés à celle-ci.  
La pente du toit sera respectée.  
Ils sont interdits dans les jardins.*

- **Pompe à chaleur et climatiseur (rajout proposition ASLO) (autorisation)**  
L'installation de pompe à chaleur et de climatiseur doit être effectuée dans le respect des dispositions législatives, des normes et des règles de l'art en vigueur, par un professionnel notoirement compétent et dûment assuré pour cette activité. Pour s'assurer que l'installation n'induira aucune nuisance pour le voisinage, la réalisation d'une étude acoustique est recommandée. L'échangeur devra être dissimulé par de la végétation. Son installation en façade est interdite.
- **Réservoirs d'eau de pluie (rajout proposition ASLO) (autorisation)**  
Les réservoirs de récupération des eaux de pluie sont autorisés. Ils ne seront pas installés en façade. Ils ne doivent pas être visibles de la rue, et seront dissimulés par de la végétation. Ils peuvent être enterrés.

## **Article ONZE - SERVITUDES D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVEES**

### **8 – Remplacement partie extérieure (porte, fenêtre, balcon, velux...),**

#### **Cas général**

Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à remplacer une partie extérieure de sa construction (porte, fenêtre, balcon), il ne pourra le faire qu'avec des matériaux d'aspect similaire à ceux existant et la forme de la partie d'immeuble remplacée devra être la même que celle existant précédemment. Les fenêtres pourront être remplacées par des portes fenêtres sur la façade arrière des maisons sans agrandir l'ouverture en largeur. Les volets, portes-fenêtres et porte en PVC et aluminium seront autorisés

#### **Cas particuliers :**

##### **Velux**

L'ajout de fenêtre de toit de type velux sur les façades avant et arrière sera également permis. Sur le devant des maisons, les fenêtres de toit sont limitées au nombre de deux maximum dont la surface totale ne devra excéder 2 m<sup>2</sup>. Elles sont de couleur bois ou noires, extra plates et ne doivent pas dépasser du toit de plus de 10 cm.

##### **Fenêtre pignon Chevreuse, velux Dampierre**

L'ajout d'une fenêtre en pignon pour les maisons de type « Chevreuse » sera autorisé sous réserve qu'il n'y ait pas de vis-à-vis, ou dans le cas où il y a un vis-à-vis, d'obtenir l'accord du résident concerné, que les dimensions de la fenêtre ajoutée soient identiques aux dimensions d'une fenêtre à 2 battants type de la résidence.

**L'ajout d'un vélux au maison Dampierre à l'étage sur le côté qui donne sur le garage est autorisé.**

##### **Conduits de cheminées**

L'ajout d'un conduit de cheminée de forme, de revêtement et de taille identiques à ceux existants sur des maisons comparables de la résidence est également permis. **Egalement, sont autorisés des conduits de cheminées extérieures en inox placés à l'arrière des maisons de couleur assortie à la couleur des tuiles.**

##### **Les vérandas**

Les vérandas sont interdites. **Lecture 12 mars : l'idée est de soumettre cette évolution de façon séparée dans le cadre d'une résolution spécifique.**

#### *Proposition ASLO*

##### *Véranda*

*Elles sont autorisées uniquement sur l'arrière des maisons, sans dépasser le pignon de la maison. Chaque projet doit être approuvé par les représentants de l'ASL.*

*Dans le cas des maisons de type Chevreuse, une véranda est autorisée sur l'arrière du garage, sans toutefois dépasser le pignon du garage.*

*Les pergolas et vérandas sont exclusives l'une de l'autre (cf. article 11 § 3.4.5.7).*

*Elles sont interdites sur la façade, ainsi qu'au-dessus des garages pour les maisons de types Arcy.*

*Les servitudes associées au passage de tous les réseaux souterrains doivent être respectées.*

*Caractéristiques :*

- **Distances minimales par rapport aux limites séparatives du lot :**

↳ Par rapport aux limites séparatives latérales, les règles du PLU s'appliquent, mais cette distance ne sera jamais inférieure à 4 m.

↳ Par rapport aux limites de fond de parcelle, les règles du PLU s'appliquent, mais cette distance ne sera jamais inférieure à 6 m.

**• Surface maximale : 25 m<sup>2</sup>.**

**• Règles architecturales :**

↳ La véranda aura son côté le plus important adossé à la façade arrière, en retrait par rapport aux pignons.

↳ Ses côtés seront essentiellement transparents ou translucides pour les murs de côté.

↳ Elle sera construite de plain-pied, en rez-de-chaussée, ce qui interdit les vérandas en terrasse au-dessus des garages ou les vérandas en double niveau.

↳ La hauteur maximum, adossée à la maison, ne dépassera pas le bas du toit, soit environ 2.50 m.

↳ La profondeur maximale est de 4 m.

↳ Les volets roulants sont tolérés et devront être blancs.

↳ Les matériaux utilisés respecteront la légèreté de la ligne de la construction :

o Ossature acier, aluminium ou PVC renforcé,

o Toit en verre renforcé ou matériau synthétique translucide.

o Parois vitrées en verre, l'emploi de verre à effet miroir n'est pas autorisé. Une légère teinture permettant de limiter l'effet du soleil est autorisée.

o La forme s'appuiera sur une surface de plancher de géométrie simple, de parois périphériques verticales et d'un toit en appui sur l'habitation et sous le rebord du toit. Aucune modification de la toiture de la maison n'est autorisée.

o Le style ne comportera que des lignes simples, pures et sobres.

o Si la véranda est démontée, les volets battants originaux devront être remontés.

**• Elle doit être composée :**

↳ D'une ossature la plus légère possible, de couleur blanche ou de la couleur des volets.

↳ D'un toit à une seule pente, dont la pente sera au minimum de 10% (fixe ou ouvrant) également transparent ou translucide, et d'une gouttière.

↳ D'un éventuel muret de soubassement d'une hauteur maximale de 30 cm sur les côtés de la véranda.

↳ D'équipements divers (aération, ventilation, stores intérieurs, etc. ...) qui ne pourront, en aucun cas, rompre l'harmonie de la résidence ou apporter une nuisance quelconque au voisinage.

**Article DOUZE - REGLES D'INTERET GENERAL D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVEES**

**Généralité**

- Les constructions doivent être tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

- **Dans tous les cas, la façade de la maison doit rester visible dans sa plus grande partie. (proposition ASLO)**

**Jardins (entretien / sanctions)**

- Tout propriétaire d'une maison individuelle devra arroser et tondre le jardin pour maintenir le gazon ras, à l'anglaise, **entretenir son jardin avec les plantations et les pelouses seront tondues afin d'assurer en permanence l'aspect esthétique soigné d'un tapis vert de la reprise de la végétation à l'automne**, ce qui, avec les plantations, doit donner à l'Ensemble Immobilier l'aspect d'une "Cité Verte".

~~La même obligation devra être remplie par les propriétaires de lots privés pour les pelouses comprises dans leurs lots.~~

En cas de violation par les propriétaires susvisés de ladite obligation d'entretien du jardin ou de pelouses, l'Association Syndicale assurera elle-même, après un rappel à l'ordre, cette obligation, en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés. En outre, tout manquement à ladite obligation sera sanctionné, après un rappel à l'ordre, par une pénalité en espèces dont le montant est fixé chaque année par le Comité Syndical.

**Persiennes et portes :**

- Les persiennes et portes seront toujours soigneusement entretenues et les peintures refaites régulièrement dans les couleurs de la gamme indiquée comme ci-dessus.

**Ravalement des murs**

- Le ravalement des murs devra être effectué **si l'état et/ou la propreté du crépi le nécessitent** ~~au moins tous les quinze ans.~~

### **Les stores**

- Les stores ~~devront être de couleurs vives et franches : bleu roi, jaune, rouge, vert.~~ Ils devront être remplacés quand ils seront défraîchis **et / ou abîmés**.

### **A propos du séchage de linge**

- Il est interdit d'étendre le linge sur tout l'Ensemble Immobilier notamment aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels et voies d'accès, aires de stationnement réservées aux voitures ainsi que dans toutes les parties à usage collectif. Toutefois, l'usage d'un séchoir mobile, à l'exclusion de tout étendoir, dans la partie arrière du jardin des maisons individuelles sera toléré tous les jours ~~à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés~~ et sous la condition expresse que ce séchoir soit entreposé dans la maison après usage.

~~Suppression des contraintes temps car aujourd'hui les membres du couple travaillent en semaine donc c'est pendant le week-end que la tâche linge est plus souvent réalisée. La pratique n'a montré aucun débordement, excès.~~  
Maintenu le 12 mars

### **A propos affichages ou toutes publicités**

- Tous affichages ou toutes publicités quelconques dans tout l'Ensemble Immobilier, notamment par écriteaux, enseignes, tôle, réclames, lanternes ou calicots, sont formellement interdits. Toutefois, seront admises les enseignes accompagnant la devanture des locaux commerciaux, lesquels ne pourront être installés sans permis de construire.

### **A propos des décharges**

- Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont proscrites sur les lots, voies et espaces libres.

### **A propos de l'enlèvement de la terre**

- L'enlèvement de la terre végétale des parties à usage collectif est rigoureusement interdit.

### **A propos des appareils de reproduction des sons**

- L'usage des appareils de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins.

### **A propos des bornes de distribution électrique**

- Les bornes de distribution électrique édifiées en façade de certaines maisons individuelles devront être entourées d'un rideau d'arbustes à feuillage persistant.

### **A propos des murs mitoyens**

- Lorsque deux maisons individuelles auront comme mur pignon un mur mitoyen, le propriétaire de chacun de ces deux lots ne pourra effectuer aucun travail, trou ou scellement dans ce mur qui puisse causer un trouble ou préjudice quelconque au propriétaire du lot mitoyen.

## **Article TREIZE - SERVITUDES DE CLOTURE**

### ***« Bandes des trois mètres (proposition ASLO) »***

*Pour rappel, la plupart des lots constituant la Résidence sont bordés, côté rue, d'une bande de terrain appartenant à l'ASL. Les dimensions exactes de cette bande de terrain sont inscrites dans le cadastre. En première approche, sa largeur est de 3 m à partir du caniveau. Dans le texte du cahier des charges, cette bande de terrain sera désignée sous le nom de « bande des 3 m ». Dans tous les cas, la voie et le trottoir appartiennent à la commune.*

#### *3.6.1.1. Règles de servitude d'utilisation de la « bande des 3 m »*

*La « bande des 3 m » est propriété de l'ASL. Le propriétaire riverain en a la jouissance mais est contraint à certaines règles :*

- La végétation plantée dans cette bande sera entretenue par le propriétaire riverain (taille des arbustes et des haies, tonte des gazons).*
- Si des arbres existent dans cette bande de terrain, le propriétaire riverain concerné ne pourra les élaguer ou les abattre, de sa propre initiative et à ses frais, qu'après avoir obtenu l'accord du Comité Syndical de l'ASL, qui devra lui répondre dans un délai de deux mois (hors congés scolaires). L'ASL conserve la possibilité de procéder elle-même à ces travaux, au titre de l'entretien des parties communes. Dans cette hypothèse, le propriétaire*

riverain concerné devra, le cas échéant, prendre toutes dispositions pour faciliter ces travaux.

- L'abattage d'un arbre ne sera accepté uniquement si cela est justifié par l'état sanitaire de l'arbre concerné ou rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Dans le cas où l'arbre est situé sur la limite de terrain, les frais d'élagage ou d'abattage seront partagés, en parts égales, entre le propriétaire et l'ASL.24
- La suppression ou l'ajout d'objets ornementaux (lisse) est soumis à l'approbation du Comité Syndical de l'ASL qui devra répondre dans les deux mois.
- Leur entretien est à la charge du propriétaire riverain.
- Dans cette bande, seules les plantations ci-dessous sont autorisées :
  - Gazon.
  - Parterre de fleurs.
  - Quelques arbustes plantés de façon éparse, ne devant en aucun cas dépasser 1,5 m.
  - Haie ne devant en aucun cas dépasser 0,5 m à 0,8 m de hauteur.
- Le propriétaire riverain s'engage à assurer un entretien régulier normal de cette bande de terrain : taille des arbustes, peinture des bois ou chaînes. En l'absence d'entretien, le Comité Syndical est habilité à faire procéder à cet entretien après rappel, sous forme d'envoi recommandé avec accusé de réception, auprès du propriétaire concerné. La charge en sera imputée au propriétaire riverain concerné ; Elle pourra être majorée d'une pénalité prévue en application de l'Article Onze, point n°5 des statuts de L'Association Syndicale Libre.
- Dans cette bande des 3 mètres, les grillages, palissades, portails et tout type de clôture sont interdits.

### **Pour le centre commercial**

Pour les lots réservés au Centre Commercial figurant sous teinte mauve et désignés par la lettre "F" au plan parcellaire ci-joint (annexe n° 2) et à l'aménagement de parkings privés ou à usage collectif, l'édification de clôtures est interdite. Toutefois, il pourra être planté des arbustes à fleurs ou à feuillage persistant autour des parkings et auprès du Centre Commercial.

### **Pour les maisons (Le CDC de l'ASLO propose un plan d'aménagement des clôtures)**

#### **Cas général : en façade**

En ce qui concerne les lots destinés à la construction de maisons individuelles, l'édification de clôture est rigoureusement prohibée en façade.

#### **A l'arrière des maisons**

En revanche, il sera possible de clore une partie du jardin, sise à l'arrière de la maison, en élevant dans le prolongement des murs latéraux et à la limite de propriété de simples haies dont les essences pourront être différentes, mais qui ne devront jamais dépasser 2 mètres.

#### **Cas particuliers**

##### **Maisons en angle de rue**

Il sera également toléré pour les maisons qui sont en angle de rue, l'implantation d'une haie dont la hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres.

##### **Maisons mitoyennes**

Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour l'édification en mitoyenneté, à la limite séparative des deux lots, mais uniquement dans la partie définie ci-dessus, d'une clôture en grillage plastifié vert encadrée de deux haies situées sur l'un et l'autre fonds dont la hauteur pourra atteindre 2 mètres. La hauteur du grillage ne devra jamais excéder celle des haies prévue ci-dessus. Si un seul propriétaire désire installer, à ses frais, dans la partie autorisée, une clôture en grillage plastifié vert, il devra le faire sur son propre fonds en ayant soin d'encadrer de deux haies ce grillage dont la hauteur ne devra jamais dépasser celle des haies visée ci-dessus. Dans le prolongement des murs latéraux et à l'arrière uniquement, deux propriétaires mitoyens pourront aussi choisir de poser des panneaux de bois dans les mêmes conditions que celles édictées pour les grillages et les haies à l'arrière des maisons

#### **Entretien des haies végétales**

Ces haies devront être taillées régulièrement aux époques d'usage. En cas de violation de cette obligation, l'Association Syndicale assurera elle-même, après un rappel à l'ordre, l'entretien des haies en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés. En outre, tout manquement à ladite obligation sera sanctionné, après un rappel à l'ordre, par une pénalité **équivalente à 100% des travaux** en espèces dont le montant est fixé chaque année par le Comité Syndical.

## **Article QUATORZE - SERVITUDE D'UTILISATION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES A USAGE COLLECTIF**

### **Généralités**

L'usage et la jouissance des parties à usage collectif désignées au paragraphe "e" de l'article CINQ ci-dessus, destinées à devenir la propriété de l'Association Syndicale, seront réservés à tous les habitants, usagers et visiteurs de l'Ensemble Immobilier "LES RESIDENCES DU CHATEAU".

Ainsi qu'il en a été décidé à l'article DIX ci-dessus, ces parties sont frappées de servitudes réciproques non aedificandi et affectées à perpétuité à usage de voirie, aires de stationnement de voitures et espaces verts. Outre les propriétaires, les personnes à leur service et les visiteurs pourront jouir des servitudes et des travaux auxquels elles auront donné lieu.

### **Les voies et allées**

Les ~~voies et allées~~ de desserte sont affectées à perpétuité à la circulation des piétons ~~et des véhicules, notamment à celles des véhicules des services publics.~~ Les chemins piétonniers prévus dans les espaces verts et les allées des bois des parties communes, sont à l'usage des piétons. Ils sont formellement interdits aux engins à moteur hormis pour l'entretien des parties communes.

~~Le stationnement de tous véhicules, de type caravanes, remorques, canots, barques, etc... est rigoureusement interdit sur les voies publiques ou privées.~~ *Cet article n'a plus de raison d'être car les voies sont toutes rétrocedées et c'est désormais la réglementation communale qui s'applique.*

### **Aménagement végétal**

L'espace vert frappé de servitudes non aedificandi **maintiendra la densité d'arbres** (~~sera planté d'arbres de haute tige, forestiers, d'ornement ou fruitiers,~~) à raison d'un arbre au minimum pour deux ares de terrain, les sujets à planter devront être âgés de quatre ans. Ils devront être (~~soigneusement~~) entretenus. (~~Les arbres morts devront être remplacés dans les moindres délais par l'Association Syndicale.~~)

### **Autres aménagements**

Il pourra être établi des allées pour la promenade et le repos, des parterres, pelouses, bassins, piscine, terrains de tennis, décoration d'agrément.

### **Entretien des pelouses**

Les pelouses seront tondues **afin d'assurer en permanence l'aspect esthétique soigné d'un tapis vert de la reprise de la végétation à l'automne** — arrosées et tondues par l'Association Syndicale pour maintenir le gazon ras à l'anglaise qui, avec les plantations, caractérise la "Cité Verte".

Il est ~~interdit de marcher sur les pelouses~~, de cueillir les fleurs, d'abattre les arbres **« sauf si le Comité l'estime nécessaire »** ou de graver des inscriptions dans leurs écorces.

**« il est interdit de stationner et de circuler sur les allées des parties communes sauf autorisation du Comité. »**

### **Les voies et allées**

Il ne pourra, sans aucun prétexte, être fait sur les ~~voies et~~ allées de desserte aucun dépôt de matériaux, marchandises, détritiques ou objets quelconques.