



Assemblée Générale Extraordinaire
ASL Chamfleury
14 avril 2021

**Motions d'amendements au Cahier
des Charges**

Préambule

Depuis le début des années soixante-dix, l'existence et le respect d'un Cahier des Charges instituant des règles de droit privé s'ajoutant aux réglementations publiques (PLUI) ont contribué à maintenir à CHAMFLEURY un environnement agréable dans l'ensemble, en comparaison avec d'autres résidences de même type.

Dans cette perspective, les règles instituées par le Cahier des Charges révisé de 2002 sont maintenues et opposables à tous les résidents de CHAMFLEURY. Mais dans un souci de réalisme, il est décidé, d'une part d'assouplir dans un certain nombre de cas leur application par l'établissement de tolérances, d'autre part de rappeler un petit nombre de règles dont le respect paraît intangible.

Dans ce dernier cas, si une contravention manifeste à ces règles est relevée, le Comité Syndical décidera, après enquête et avis de la Commission des Travaux Privatifs et du Respect du Cahier des Charges d'engager une démarche à l'amiable. Si nécessaire, elle sera suivie par l'intervention d'un conciliateur. En cas d'échec, le Comité Syndical en rendra compte en Assemblée Générale et il y sera décidé s'il y a lieu de poursuivre ou non le propriétaire contrevenant à travers une procédure judiciaire.

1. Présentation de CHAMFLEURY

5ème DECISION

Page 5

Première réalisation en France de Kaufman & Broad, notre Résidence est un modèle de construction à l'américaine.

Composée de 356 maisons, la spécificité première de ce lotissement est le fait qu'il n'y ait pas de limites afin de former un parc continu.

Il est obligatoire de conserver les caractéristiques qui fondent sa spécificité : interdiction de clôtures et haies sur rue (excepté la rue de la Mérantaise), interdiction d'extensions entre la façade principale et la rue, obligation de garder les façades visibles depuis la rue.

En 2017, le PLUI a désigné notre Résidence en tant qu' »ENSEMBLE URBAIN REMARQUABLE ».

1. Présentation de CHAMFLEURY

5ème DECISION (suite)

Page 5

AVANT

Ce chapitre est consacré à une description de CHAMFLEURY. Il souligne les éléments constitutifs du caractère de la résidence ressentis par un observateur extérieur.

Il n'a pas été rédigé pour le plaisir de décrire mais pour mieux faire comprendre au lecteur, et aux habitants du domaine l'objectif du Cahier des Charges qui s'impose à tout propriétaire.

Par delà toutes les considérations développées ci-après de façon thématique, l'impression générale produite par CHAMFLEURY est celle d'un ensemble homogène avec une contrepartie : une uniformité qui se traduit par l'absence de points de repère bien lisibles. A l'exception, il faut le regretter, de quelques modifications de volume mal évaluées qui se distinguent.

APRES

Ce chapitre est consacré à une description de CHAMFLEURY. Il souligne les éléments constitutifs du caractère de la résidence ressentis par un observateur extérieur.

Il a été rédigé pour mieux faire comprendre au lecteur, et aux habitants du domaine l'objectif du Cahier des Charges qui s'impose à tout propriétaire.

Par delà toutes les considérations développées ci-après de façon thématique, l'impression générale produite par CHAMFLEURY est celle d'un ensemble homogène avec une contrepartie : une uniformité qui se traduit par l'absence de points de repère bien lisibles.

1.1 L'espace libre d'intérêt commun

6ème DECISION

Page 5

C'est l'espace perçu comme appartenant à tous.

AVANT

- A titre de rappel, les voies de circulation automobiles de CHAMFLEURY sont soumises aux règles du Code de la Route et la vitesse y est limitée à 30km/h.

APRES

- A titre de rappel, les voies de circulation automobiles de CHAMFLEURY sont privées mais ouvertes à la circulation publique. Elles sont soumises aux règles du Code de la Route et la vitesse y est limitée à 30km/h.
- Le stationnement de véhicules, à cheval sur le trottoir est interdit.

§1.1.3 Les espaces verts communs

7ème DECISION

Page 6

Pour former des haies, certains résidents ont planté des bambous ou roseaux. Ceux-ci ont excessivement proliféré en s'étendant sur les parties communes que la Commission des Espaces Verts a répertorié.

Au vu des possibles dégradations sur les assises de nos maisons ainsi que d'éventuelles dégradations des canalisations souterraines de tous types, l'ASL a décidé de faire déterrer tous les rhizomes et d'arracher les branches sur toutes les zones communes.

Toutes nouvelles plantations de bambous ou de roseaux doivent l'être avec une barrière anti rhizome et la Commission Espaces Verts doit en être obligatoirement informée.

En cas de nouvelles pousses sur ces zones communes provoquées par les bambous et roseaux plantés dans les parties privatives, les résidents en cause assumeront les conséquences des dégradations provoquées sur les parties privatives voisines et communes et sur tous les réseaux.

§1.1.3 Les espaces verts communs

8ème DECISION

Page 6

Pour s'assurer de l'absence d'empiètement sur les parties communes **une vérification de limites** de ces parties communes, totale ou partielle, **pourra être réalisée par un géomètre expert tous les 15 ans.**

Le Comité Syndical se positionnera tous les 5 ans sur l'opportunité ou non de faire effectuer ce bornage total ou partiel.

§1.2.2 Le langage architectural

9ème DECISION

Page 8

AVANT

Un des objectifs principaux de ce Cahier des Charges est de maintenir l'harmonie architecturale de CHAMFLEURY. Le chapitre 3.1 y est consacré. Le présent paragraphe donne les références que doivent appliquer les organes de l'ASL dans les choix qui leurs reviennent, qu'il s'agisse d'agréer des modifications types, de faire un choix de matériaux devant figurer au « Répertoire des Matériaux Homologués » ou d'approuver des projets spécifiques.

S'agissant d'architecture et d'urbanisme, les mots de ce langage sont les matériaux, les formes et signes caractéristiques qui assurent l'homogénéité de CHAMFLEURY.

La conservation et l'entretien du patrimoine bâti privatif obéissent à la règle stricte du remplacement à l'identique d'origine. Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à remplacer une partie extérieure de sa construction (porte, fenêtres, volets etc...) il ne pourra le faire qu'avec des matériaux identiques à ceux existant, la forme et l'aspect de la partie d'immeuble remplacée devra être la même que celle existant précédemment. Les seules améliorations ou adaptations admises, les seuls matériaux de substitution permis sont ceux figurant dans le « Répertoire des Matériaux Homologués » approuvé à la majorité requise par le Conseil Syndical.

APRES

Un des objectifs principaux de ce Cahier des Charges est de maintenir l'harmonie architecturale de CHAMFLEURY. Le chapitre 3.1 y est consacré.

En annexe du Cahier des Charges du 14 Octobre 2002 figure notamment un document nommé « Répertoire des Matériaux Homologués ». Les références des matériaux et de leurs fournisseurs évoluant au fil du temps, ce répertoire n'apparaît plus au Chier des Charges. Il est désormais régulièrement actualisé, dans une version disponible sur le site internet de l'ASL www.chamfleury.com sous la nomination « Dossier Informations Pratiques ».

Cette version actualisée du répertoire, disponible en ligne et qui a pour simple objectif d'actualiser les références, non d'induire des contraintes nouvelles, a la même force contractuelle que le document d'origine et oblige donc pareillement les membres de l'ASL.

Il est rappelé que pour TOUS TYPES DE TRAVAUX en FACADE, en PIGNONS ou à l'EXTERIEUR comme le changement de portes d'entrée, de cellier, de garage ou changement de fenêtres et portes-fenêtres, la pose de volets roulants, la réfection de la montée de garage, le changement de gouttières, ceux-ci doivent, avant toute exécution, faire l'objet d'une Demande de Travaux à faire parvenir à la Commission des Travaux Privatifs ; ce document se trouve sur notre site www.chamfleury.com

Pour les travaux ci-dessus le document « Consultation des propriétaires voisins » n'est pas nécessaire, excepté pour les portes de pignon.

§1.2.2 Le langage architectural

10ème DECISION

MURS ENDUITS

Page 8

AVANT

Les murs courants sont revêtus d'un enduit à grain moyen dont la couleur et l'échantillon de référence sont tenus à la disposition des résidents par l'ASL CHAMFLEURY.

APRES

Les murs courants sont revêtus d'un enduit à grain moyen de coloris dit « Blanc de Falaise » référencé GO185FM. (Voir Dossier Informations Pratiques visible sur notre site www.chamfleury.com)

§1.2.2 Le langage architectural

11ème DECISION

COUVERTURES

Page 8

AVANT

Les couvertures sont réalisées par tuiles mécaniques à emboîtement dont la référence d'origine est tuiles haut relief vieilli rustique du Comptoir Tuilier du Nord. Le Comité Syndical est chargé d'homologuer les tuiles jugées équivalentes qui seront définies par leurs références commerciales.

Les tuiles faîtières sont rondes, à recouvrement, de même tonalité que les tuiles courantes. L'emploi de tuiles retombant sur les rives latérales ne fait pas partie du langage architectural. Leur emploi est formellement interdit en façade visible de la voirie, ailleurs elles seront du modèle retenu au Répertoire des Matériaux Homologués visible sur notre site www.chamfleury.com.

APRES

Les couvertures sont réalisées par tuiles mécaniques à emboîtement.

Les tuiles faîtières sont rondes, à recouvrement, de même tonalité que les tuiles courantes.

Le Comité Syndical est chargé d'homologuer les tuiles jugées équivalentes au regard de la référence d'origine. Elles seront obligatoirement semblables au modèle retenu dont la référence se trouve au Dossier Informations Pratiques visible sur le site www.chamfleury.com.

§1.2.2 Le langage architectural

12ème DECISION **CLINS** (planches de bardage horizontales) Page 8

AVANT

Laqués en blanc pur, présentant un espacement des joints horizontaux de 15cm, constituent le matériau unique admis pour les pointes de pignon, sauf modèle Bruyère qui n'en comporte pas.

Le Comité Syndical est chargé d'homologuer les produits de bardage jugés équivalents dans leur aspect et présentant des garanties suffisantes de stabilité dans le temps. Ces produits seront définis par leurs références commerciales.

APRES

Les clins pour les pointes de pignon sont en bois ou en PVC, de couleur blanche, avec un espacement des joints horizontaux de 15cm. Le modèle Bruyère n'en comporte pas.

§1.2.2 Le langage architectural

13ème DECISION VOLETS EXTERIEURS

Page 9

AVANT

A battants à la Française, sont blancs.

Ils sont constitués de lames de bois horizontales espacées de 3cm, avec cadre en bois plein de 6,5cm de large verticalement et 8cm horizontalement.

Le Comité Syndical est chargé d'homologuer les volets de fabrication industrielle jugés équivalents dans leur aspect et présentant des garanties suffisantes de stabilité dans le temps.

APRES

VOLETS BATTANTS

Les volets sont à ouverture battante « à la française ». De couleur blanche ils sont indifféremment en bois, en PVC, ou en aluminium thermo laqué pourvu qu'ils soient constitués de lames dont l'espacement et l'inclinaison respectent l'esthétique originelle (1 lame apparente tous les 3cm).

Leurs lames peuvent être disjointes ou jointives. (voir Dossier Informations Pratiques sur notre site www.chamfleury.com)

Les volets battants peuvent être motorisés notamment avec panneaux photovoltaïques de taille standard (environ 30 X 10cm).

VOLETS ROULANTS

Les volets roulants, obligatoirement de couleur blanche, en PVC, sont acceptés à l'avant et à l'arrière des maisons à condition que les volets battants soient maintenus en place.

Les coffres des volets roulants doivent être placés sous le linteau et dans l'alignement du mur.

Les volets roulants peuvent être motorisés notamment avec panneaux photovoltaïques de taille standard (environ 30 X 10cm).

§1.2.2 Le langage architectural

14ème *DECISION* GOUTTIERES & DESCENTES PLUVIALES

Page 9

AVANT

D'origine, elles étaient réalisées en PVC de couleur gris clair.

Elle sont maintenant largement remplacées par des gouttières en aluminium laqué blanc.

L'Association conserve un échantillon de ces produits.

Le Comité Syndical pourra homologuer des matériaux équivalents de dimensions comparables et de couleur grise ou blanche.

APRES

D'origine, elles étaient réalisées en PVC de couleur gris clair.

Elle sont maintenant largement remplacées par des gouttières en PVC ou en aluminium laqué de couleur blanche.

Les descentes d'eaux pluviales doivent **OBLIGATOIREMENT** être raccordées à un regard qui lui-même doit être relié aux buses d'évacuation situées en bordure de trottoir.

§1.2.3 Les espaces extérieurs

15ème DECISION **privatifs**

Page 10

Pour des raisons de prolifération excessive de leurs racines qui peut aller jusqu'à la détérioration des assises de nos maisons ainsi que des canalisations souterraines de tous types (eaux, gaz, électricité etc...) de nouvelles plantations de bambous ou de roseaux doivent l'être avec une barrière anti rhizome et la Commission Espaces Verts doit obligatoirement en être informée.

Dans le cas de nouvelles pousses sur les zones communes provoquées par les bambous ou roseaux plantés dans des parties privées, les résidents en cause assumeront les conséquences des dégradations provoquées sur les parties voisines, privées et communes et sur tous les réseaux.

Les racines des saules pleureurs et des eucalyptus peuvent provoquer les mêmes dégâts que les bambous et roseaux ; de nouvelles plantations de ce type d'arbres sont **FORTEMENT DECONSEILLEES**.

§1.2.3 Les espaces extérieurs privatifs

16ème DECISION

Page 10

AVANT

Enfin, les éléments de MOBILIER OU D'EQUIPEMENTS DE JARDIN ne doivent pas rester visibles de façon permanente en façade.

APRES

Enfin, du MOBILIER DE JARDIN scellé au sol est interdit en façade côté rue.

Le mobilier de jardin mobile est accepté à condition qu'il soit discret et homogène pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

§ 2. Statuts de l'Association Syndicale

17ème DECISION Libre « CHAMFLEURY »

Page 11

L'usage et la mise en œuvre des servitudes et des règles d'intérêt général établies par le Cahier des Charges de CHAMFLEURY figurant en tête des présentes est assuré par une Association Syndicale Libre régie par l'ordonnance du 1^{er} Juillet 2004 et son décret d'application ainsi que par les présents statuts.

Tous titulaires successifs de droit de propriété ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots de CHAMFLEURY, devront se conformer aux obligations résultant du Cahier des Charges et des présents Statuts de l' Association Syndicale. Les dispositions de droit public et notamment d'urbanisme (POS, PLUI) ne font pas obstacles à l'application simultanée des obligations décrites dans le présent document.

Par ailleurs, si le vendeur ne réalise pas avant la vente les travaux nécessaires à la mise en conformité de son lot avec les injonction faites par l'ASL, ou à l'accomplissement de ses engagements vis-à-vis de l'ASL, l'acquéreur sera tenu solidairement avec son vendeur de réaliser les dits travaux, et pourra être condamné sous astreinte à les réaliser, sans préjudice de son recours à l'encontre de son vendeur.

§ 2.2 Dénomination – Siège –

18ème DECISION

Page 11

AVANT

Son siège est fixé à CHAMFLEURY, commune de VOISINS-LE-BRETONNEUX, à l'adresse suivante : (adresse de la Mairie si l'ASLC peut y disposer d'un local) ou (adresse de l'actuel Président de l'ASLC).

APRES

Son siège est fixé à CHAMFLEURY, commune de VOISINS-LE-BRETONNEUX, à l'adresse suivante : « ASL CHAMFLEURY – Centre Alfred de Vigny – 24 avenue du Lycée – 78960 Voisins-le-Bretonneux ».

§ 2.4 COMITE SYNDICAL

19ème DECISION

2.4.1 Formation

Page 12

AVANT

2.4.1 Formation L'Association Syndicale est administrée par un Comité de vingt et une personnes appelées Syndics, choisies parmi les membres de l'Association Syndicale, nommées par l'Assemblée Générale dont il sera fait état ci-après laquelle nommera également deux Syndics suppléants pour le cas d'incapacité temporaire ou définitive de Syndics.

APRES

L'Association Syndicale est administrée par un Comité de quinze (15) personnes maximum appelées Syndics, choisies parmi les membres de l'Association Syndicale, élues par l'Assemblée Générale dont il sera fait état ci-après.

Un syndic titulaire, dans l'impossibilité de se rendre à une séance du Comité pourra donner procuration à un autre membre du Comité dans la limite d'un seul pouvoir par personne.

Le Comité Syndical ne délibère valablement que si la moitié des syndics plus un sont présents physiquement.

§ 2.4 COMITE SYNDICAL

20ème DECISION

2.4.2 Fonctionnement

Page 12

AVANT

2.4.2. FONCTIONNEMENT Le Comité Syndical est convoqué par son Président au moins une fois par trimestre. Il doit en outre être réuni toutes les fois que sa convocation est demandée par sept syndics. La réunion se tiendra au lieu désigné par le Président.

Exception faite des décisions concernant la modification du bâti qui suivent les règles édictées à ces chapitres, les délibérations du Comité Syndical sont prises à la majorité simple. En cas de partage des voix celle du Président est prépondérante.

Un syndic titulaire, dans l'impossibilité de se rendre à une séance du Conseil sera remplacé par un syndic suppléant exception faite des décisions concernant la modification du bâti qui suivent les règles édictées à ces chapitres, le Comité Syndical ne délibère valablement que si onze syndics au moins sont présents physiquement.

APRES

FONCTIONNEMENT Le Comité Syndical est convoqué par son Président au moins deux fois par trimestre, excepté aux mois de Juillet et Août. Il doit en outre être réuni toutes les fois que sa convocation est demandée par la moitié des syndics plus un. La réunion se tiendra au lieu désigné par le Président.

Exception faite des décisions concernant la modification du bâti qui suivent les règles édictées à ces chapitres, les délibérations du Comité Syndical sont prises à la majorité simple. En cas de partage des voix celle du Président est prépondérante.

§ 2.5 Le Bureau

21ème DECISION 2.5.1 Généralités – Formation

Page 14

AVANT

Le Bureau est l'organe exécutif du Comité Syndical.

APRES

Le Bureau est l'organe exécutif du Comité Syndical. Il est renouvelé annuellement.

Dès son élection ou sa réélection en Assemblée Générale, le lot où réside chaque nouveau Syndic fera l'objet d'un audit le mois suivant son élection ou de sa réélection, de la part d'au moins deux membres de la Commission Respect du Cahier des Charges.

Cet audit portera sur la partie extérieure de son lot. En cas de manquement majeur (empiètement sur les parties communes, constructions annexes non conformes, portes entrée ou garage ne correspondant pas aux modèles agréés... liste non limitative) au Cahier des Charges il sera demandé au nouveau Syndic de bien vouloir procéder aux modifications nécessaires ; et il ne siègera au Comité Syndical qu'après leur exécution.

§ 2.5 Le Bureau

22ème DECISION

2.5.2 Le Président

Page 14

Le Président ne peut pas être personnellement responsable d'une commission mais il est membre de droit de toutes les commissions.

§ 2.5.6 L'organe de contrôle du

23ème DECISION Cahier des Charges

Page 16

AVANT

Tous les syndics y participent excepté le Président et les Vice-présidents.

Un planning de 12 mois est institué où, par période de 2 mois, des groupes de 3 syndics désignés par le Président se relaient pour relever sur un registre permanent les déviations apparentes constatées, celles corrigées, les permis de construire affichés, les conformités des réalisations en cours et tout fait posant question.

A chaque cession du Comité Syndical, une revue du registre est réalisée et toute entorse au CdC donne lieu à la mise en place de la procédure dont elle relève.

APRES

Tous les syndics y participent excepté le Président.

Annuellement, deux (2) syndics relèvent à partir du listing des Demandes de Travaux Privatifs, les autorisations acceptées, les déviations apparentes constatées, celles corrigées, les permis de construire affichés, et tout autre fait posant question.

Un tableau récapitulatif est présenté en Assemblée Générale.

Toute infraction au Cahier des Charges donne lieu à la mise en place de la procédure dont elle relève.

§ 2.5 Le Bureau

2.5.7 Le délégué aux affaires juridiques

24ème DECISION

Page 16

AVANT

Le délégué aux affaires juridiques assure l'interface entre les conseils de l'ASLC, le Comité Syndical, les propriétaires et le Président. Il a la responsabilité du suivi des dossiers en phase contentieuse.

APRES

Le délégué aux affaires juridiques assure l'interface entre les conseils de l'ASLC, le Comité Syndical, les propriétaires et le Président. Il suit les dossiers en phase contentieuse.

§ 2.6.Assemblée Générale

25^{ème} DECISION

§ 2.6.2 Convocation

Page 16

AVANT

Les convocations sont adressées par la voie recommandée quinze jours calendaires au moins avant la réunion de l'Assemblée par le Président ; elles contiennent le lieu, le jour, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles pourront également être remises aux propriétaires contre émargement d'un état.

Les convocations sont adressées ou remises contre émargement aux personnes ayant droit de siéger à l'Assemblée, soit à leur domicile à CHAMFLEURY, soit à tout autre domicile qu'elles auront fait connaître par lettre recommandée adressée à l'Association Syndicale.

APRES

Les convocations sont adressées quinze jours calendaires au moins avant la réunion de l'Assemblée par le Président

- soit par voie recommandée,
- soit par courrier électronique recommandé

Elles contiennent le lieu, le jour, l'heure de la réunion et l'ordre du jour .

Les convocations sont adressées aux personnes ayant droit de siéger à l'Assemblée Générale, soit à leur domicile à CHAMFLEURY, soit à tout autre domicile qu'elles auront fait connaître par lettre recommandée adressée au syndic.

§ 3. LE CAHIER DES CHARGES

26^{ème} DECISION Introduction et Descriptif : Portes de Garage

Page 23

AVANT

Les portes de garage resteront conformes dans leur aspect aux modèle d'origine, toujours de couleur blanche.

Sont tolérées les portes de garage pour automobiles à lames horizontales planes, sans portes piétonnes, hublots, motifs ou moulures, et de couleur blanc satiné. Elles peuvent être basculantes ou sectionnelles.

APRES

Les portes de garage resteront conformes dans leur aspect aux modèles d'origine, toujours de couleur blanche.

Elles peuvent être basculantes ou sectionnelles avec lames horizontales ou verticales planes selon le type d'ouverture, sans hublots, motifs ou moulures ; les portes avec ouverture «en accordéon » n'étant pas autorisées.

Une porte piétonne, de couleur blanche, est autorisée (largeur entre 0,70 et 0,90m) ; elle doit être dans le sens des lames pour être aussi discrète que possible – Voir Dossier Informations Pratiques sur notre site www.chamfleury.com

§ 3. LE CAHIER DES CHARGES

27^{ème} DECISION

Introduction et Descriptif :

Portes d'Entrée

Page 23

AVANT

Les portes d'entrée resteront dans leur aspect conformes aux modèles d'origine, et seront, pour toutes les maisons, obligatoirement de l'une des couleurs figurant dans le « Répertoire des Matériaux Homologués » sans effets graphiques ni juxtaposition de couleurs différentes.

APRES

Les portes d'entrée resteront dans leur aspect conformes aux modèles d'origine, et seront, pour toutes les maisons, obligatoirement de l'une des couleurs figurant dans le Dossier Informations Pratiques, sans effets graphiques ni juxtaposition de couleurs différentes.

A l'origine toutes les portes étaient équipées d'un heurtoir, d'une façade de boîte aux lettres, d'une poignée avec plaque de propreté de couleur noire.

Cependant, en ce qui concerne les nouvelles portes, ces accessoires ne sont plus indispensables.

§ 3. LE CAHIER DES CHARGES

28^{ème} DECISION

Introduction et Descriptif :

Portes de Service et de Cellier

Page 23

Certains modèles de maisons possèdent une porte de cellier sur l'arrière. A l'origine, des portes pleines ou avec vitrage dans le haut avaient été mises en place. Il est désormais possible d'installer des portes entièrement vitrées.

Il est également admis que sur les cinq modèles de maisons de CHAMFLEURY une porte de service extérieure sur le pignon donnant dans le garage puisse être installée. Celle-ci peut être pleine, totalement vitrée ou avec un vitrage dans le haut.

Avant toute exécution, une Demande de Travaux est à faire parvenir à la Commission des Travaux Privatifs avec le document « Consultation des voisins » ; l'autorisation obtenue une déclaration doit être faite en Mairie accompagnée du document d'acceptation du Comité Syndical.

§ 3. LE CAHIER DES CHARGES

29^{ème} DECISION

Introduction et Descriptif :

Heurtoir, poignée extérieure et parement de boîte aux lettres

Page 23

Les portes d'entrée d'origine comportent un heurtoir, une plaque de propreté avec poignée et une façade de boîte aux lettres, ces trois éléments étant de couleur noire.

Lors du changement des portes d'entrée il est accepté que ces éléments ne soient pas réinstallés.

La façade de boîte aux lettres n'a plus d'utilité puisqu'une boîte aux lettres conforme aux normes de La Poste doit être implantée en limite avant de la propriété.

Voir Dossier Informations Pratiques sur notre site www.chamfleury.com

Voir §3.3.2.1.2 Boîtes aux lettres.

§ 3. LE CAHIER DES CHARGES

30^{ème} DECISION

Introduction et descriptif : Volets Roulants

Page 23

AVANT

Des volets roulants blancs peuvent être installés à condition que les volets battants, s'ils étaient d'origine, soient maintenus en place et que les coffres ne dépassent pas de la profondeur du linteau. Ils sont interdits en façade avant.

APRES

Des volets roulants blancs peuvent être installés à condition que les volets battants, s'ils étaient d'origine, soient maintenus en place et que les coffres soient placés sous le linteau dans l'alignement du mur.

Les volets roulants peuvent être motorisés notamment avec panneaux photo voltaïques de taille standard (environ 30 X 10cm).

Avant toute exécution, une Demande de Travaux est à faire parvenir à la Commission des Travaux Privatifs.

§ 3. LE CAHIER DES CHARGES

31^{ème} DECISION

Introduction et descriptif

Page 23

Lors de l'aménagement des combles sur les modèles de maison Chèvrefeuille et Aubépine, ou l'aménagement d'une pièce sur le garage du modèle Eglantine, il est possible d'installer en pignon une fenêtre à deux battants ou une fenêtre en triangle dans le respect du PLUI.

Une demande de travaux est à faire parvenir à la Commission des Travaux Privatifs avant toute exécution, accompagné du document « Consultation des Voisins » et une déclaration doit être faite en Mairie.

§ 3. LE CAHIER DES CHARGES

32^{ème} DECISION Introduction et descriptif : **Fenêtres de toit** Page 23

AVANT

Les seules ouvertures admises dans les toitures sont les châssis de toit avec remplissage en verre clair et encadrements apparents de teinte sombre ou assortie à celle de la tuile. Ces ouvertures ne pourront être pratiquées que sur les éléments de couverture qui ne peuvent être vus depuis la voie publique en façade. Leur nombre sera aussi réduit que possible et les effets du hasard seront écartés par l'application d'un principe de composition formalisé par un dessin d'ensemble qui respectera des alignements.

APRES

Les fenêtres de toit de type velux doivent être installées exclusivement sur l'arrière du toit, d'une manière symétrique et harmonieuse et leur nombre est limité à six (6).

Une demande de travaux est à faire parvenir à la Commission des Travaux Privatifs avant toute exécution, accompagné du document « Consultation des Voisins » et une déclaration doit être faite en Mairie.

§ 3. LE CAHIER DES CHARGES

33^{ème} DECISION

Introduction et descriptif

Page 23

AVANT

Toutes les menuiseries extérieures
(bacs à fleurs, clin, fenêtres,
encadrement des portes, etc...)
resteront de couleur blanche.

APRES

Toutes les menuiseries extérieures
(bacs à fleurs, clin, fenêtres,
encadrement des portes, etc...)
resteront de couleur blanche.

Un entretien régulier des portes
d'entrée, des volets, des
encadrements de fenêtres etc...
par lessivage ou mise en peinture
est exigé de façon à ne pas nuire
à l'harmonie de la résidence.

§ 3. LE CAHIER DES CHARGES

34^{ème} DECISION Introduction et Descriptif : **Appliques et lanternes** Page 23

Selon le modèle de maisons elles ont été équipées à l'origine, en façade, d'une ou deux appliques lumineuses de couleur noire et certaines d'une lanterne :

- Modèles Dalhia et Bruyère : 2 appliques (une de chaque côté de la porte d'entrée),
- Modèle Chèvrefeuille : une seule applique sur le côté de la porte d'entrée, et une lanterne installée au dessus de la porte du garage,
- Modèle Aubépine : une lanterne fixée sur les lames de bardage au dessus de la porte d'entrée,
- Modèle Eglantine : une seule applique sur le côté de la porte d'entrée.

Dans le cas où ce matériel doit être changé, il doit l'être par un modèle équivalent. Les appliques et lanternes installées lors de la construction de la résidence sont toujours fabriquées et les coordonnées du fabricant se trouvent dans le Dossier Informations Pratiques que vous trouverez sur notre site www.chamfleury.com.

§ 3. LE CAHIER DES CHARGES

35^{ème} DECISION

Introduction et Descriptif = **Si Poulailler INTERDIT**

Page

23

AVANT

Il ne pourra non plus être élevé de constructions annexes ou supplémentaires quelconques, tels que poulailler, pigeonnier, clapier, hangar, remise ou tout édifice même non fondé, etc... (ladite énumération n'étant pas limitative).

APRES

Il ne pourra non plus être installé, sur la totalité de l'ensemble de CHAMFLEURY, de constructions annexes ou supplémentaires quelconques, tels que poulaillers, pigeonniers, clapiers, ruches et leurs habitants, hangar, remise ou tout édifice même non fondé, etc... (ladite énumération n'étant pas limitative).

§ 3. LE CAHIER DES CHARGES

36^{ème} DECISION

Introduction et Descriptif = **Si poulailler ACCEPTE**

Page

23

AVANT

Il ne pourra non plus être élevé de constructions annexes ou supplémentaires quelconques, tels que poulailler, pigeonnier, clapier, hangar, remise ou tout édifice même non fondé, etc... (ladite énumération n'étant pas limitative).

APRES

Il ne pourra non plus être installé, sur la totalité de l'ensemble de CHAMFLEURY, de constructions annexes ou supplémentaires quelconques, tels que pigeonniers, clapiers, ruches et leurs habitants, hangar, remise ou tout édifice même non fondé, etc... (ladite énumération n'étant pas limitative).

Seuls les poulaillers sont acceptés. Ils doivent être placés dans les jardins arrières, invisibles des voiries et ne devront en aucun cas générer de nuisances olfactives qui pourraient incommoder le voisinage.

3.1 LE BÂTI

37^{ème} DECISION § 3.1.1 Destination du bâti

Page 23

AVANT

Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise, d'une seule famille par maison. Toutefois, l'exercice d'une activité professionnelle notamment libérale, pourra être autorisée, mais à l'exclusion de toute activité commerciale, y compris de bureaux commerciaux, et aux conditions suivantes :

- Elle sera soumise à déclaration au Comité Syndical et ne saurait donner droit à aucune exception concernant l'application du présent Cahier des Charges.
- Elle ne devra, en aucun cas générer un flux régulier ou quotidien de visiteurs (clients, fournisseurs, employés etc...)
- Les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement.
- L'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage, ni par le bruit, ni par une circulation trop active, ni par le nombre de collaborateurs ou associés qui ne pourra excéder cinq personnes.
- Les plaques professionnelles, leur consistance et leur emplacement seront conformes au spécimen retenu dans le « Répertoire des Matériaux Homologués » sur notre site www.chamfleury.com

APRES

Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à « l'habitation bourgeoise simple », d'une seule famille par maison. Toutefois, l'exercice d'une activité professionnelle notamment certaines professions libérales, pourront être autorisées, à l'exclusion de toute activité commerciale ou artisanale, y compris de bureaux commerciaux, ateliers ou laboratoires et aux conditions suivantes :

- L'activité exercée ne devra, en aucune manière causer la moindre gêne au voisinage, ni par le bruit, ni par le nombre de collaborateurs ou associés qui ne pourra excéder trois personnes ou une affluence de visiteurs, ni par une circulation trop active.

..//..

3.1 LE BÂTI

37^{ème} DECISION (suite) § 3.1.1 Destination du bâti Suite & Fin Page 23

AVANT

APRES

- Sont interdites les voitures stationnées sur les trottoirs ou sur les pelouses.
Pour rappel le stationnement sauvage est strictement interdit.
En tout état de cause, le stationnement ne doit pas gêner le passage de tous les services publics (ramassage ordures ménagères, pompiers, Police etc...)
- Les plaques professionnelles seront conformes au modèle et à la taille retenus dans le Dossier Informations Pratiques que vous trouverez sur notre site www.chamfleury.com

§ 3.1.2 Conservation et entretien du bâti

38^{ème} DECISION extérieur - § 3.1.2.2 Règle Générale Page 24

AVANT

La conservation et l'entretien du patrimoine bâti privatif obéissent à la règle stricte du remplacement à l'identique d'origine. Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à remplacer une partie extérieure de sa construction (porte, fenêtres, volets etc...) il ne pourra le faire qu'avec des matériaux identiques à ceux existant, la forme et l'aspect de la partie d'immeuble remplacée devra être la même que celle existant précédemment. Les seules améliorations ou adaptations admises, les seuls matériaux de substitution permis sont ceux figurant dans le « Répertoire des Matériaux Homologués » approuvé à la majorité requise par le Conseil Syndical.

APRES

En annexe du Cahier des Charges du 14 Octobre 2002 figure notamment un document nommé « Répertoire des Matériaux Homologués ». Les références des matériaux et de leurs fournisseurs évoluant au fil du temps, ce répertoire n'apparaît plus au Cahier des Charges. Il est désormais régulièrement actualisé, dans une version disponible sur le site internet de l'ASL www.chamfleury.com sous la nomination « Informations Pratiques ».

Cette version actualisée du répertoire, disponible en ligne et qui a pour simple objectif d'actualiser les références, non d'induire des contraintes nouvelles, a la même force contractuelle que le document d'origine et oblige donc pareillement les membres de l'ASL.

Il est rappelé que pour tous types de travaux en façades, en pignons ou à l'extérieur, comme le changement de portes d'entrée, de cellier, de garage ou changement de fenêtres et portes-fenêtres, la pose de volets roulants, la réfection de la montée de garage, le changement de gouttières, ceux-ci doivent, avant toute exécution, faire l'objet d'une Demande de Travaux à faire parvenir à la Commission des Travaux Privatifs ; ce document se trouve sur notre site www.chamfleury.com

Pour les travaux ci-dessus le document « Consultation des propriétaires voisins » n'est pas nécessaire.

§ 3.1.2 Conservation et entretien du bâti extérieur –

39^{ème} DECISION

§ 3.1.2.3 Peintures, Revêtements, Divers

Page 24

AVANT

Le ravalement des murs devra être effectué au moins tous les dix ans et plus souvent si nécessaire ; il est interdit de repeindre les maisons d'une couleur différente de la couleur l'origine.

APRES

Le ravalement des murs devra être effectué au moins tous les dix ans et plus souvent si nécessaire ; il est interdit de repeindre les murs extérieurs des maisons d'une couleur différente de la couleur d'origine qui est Blanc de Falaise ; voir Dossier Informations Pratiques sur notre site www.chamfleury.com.

3.1.3 MODIFICATION D'ASPECT ou EXTENSION DU BÂTI –

§ 3.1.3.1.2 Modifications nécessitant un permis de construire, une déclaration de travaux et assimilés.

40^{ème} DECISION Règles concernant les garages et abris extérieurs

Pages 27/28

AVANT

APRES

REGLES CONCERNANT LES
GARAGES ET ABRIS
EXTERIEURS

REGLES CONCERNANT LES
GARAGES

3.1.3 MODIFICATION D'ASPECT ou EXTENSION DU BÂTI –

§3.1.3.1.2 Modifications nécessitant un permis de construire, une déclaration de travaux et assimilés.

41^{ème} DECISION Règles concernant les garages

Pages 27/28

AVANT

La construction de garages et abris attenants à la construction d'origine est admise aux conditions suivantes : - utiliser la gamme des matériaux, formes de détail et couleurs présents dans la construction d'origine ou figurant dans le « Répertoire des matériaux homologués ». – Recevoir une toiture avec pente identique à celle de la construction d'origine. Le raccordement de cette toiture avec celle des constructions existantes devra être étudié pour que l'ensemble respecte une simplicité de volume et une unité de conception avec la construction d'origine. Les appentis en pignon comportant un égout perpendiculaire aux faîtages principaux sont interdits. Chaque maison doit conserver une superficie de garage au moins identique à celle d'origine.

APRES

L'agrandissement de garages est admis aux conditions suivantes :

- Utiliser la gamme des matériaux, formes et couleurs présents dans la construction d'origine ou figurant dans le Dossier Informations Pratiques
- Recevoir une toiture avec pente identique à celle de la construction d'origine. Le raccordement de cette toiture avec celle des constructions existantes devra être étudié pour que l'ensemble respecte une simplicité de volume et une unité de conception avec la construction d'origine.

../..

3.1.3 MODIFICATION D'ASPECT ou EXTENSION DU BÂTI –

§3.1.3.1.2 Modifications nécessitant un permis de construire, une déclaration de travaux et assimilés.

41^{ème} DECISION (suite)

Règles concernant les garages **SUITE & FIN** Pages 27/28 **AVANT** **APRES**

- Agrandissement dans la limite du respect des règles de l'urbanisme fixant la distance minimale aux limites mitoyennes de propriété
- é (voir le PLUI).

Avant toute exécution, une Demande de Travaux est à faire parvenir à la Commission des Travaux Privatifs avec le document « Consultation des voisins ». L'autorisation de la Commission obtenue, le dossier est à transmettre à la Mairie pour obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

3.1.3 MODIFICATION D'ASPECT ou EXTENSION DU BÂTI

§3.1.3.1.2 Modifications nécessitant un permis de construire, une 42^{ème} DECISION déclaration de travaux et assimilés

Page 28

AVANT

REGLES CONCERNANT L'INSTALLATION DE
VERANDAS OU SERRES

APRES

REGLES CONCERNANT L'INSTALLATION DE
VERANDAS ET DE SERRES

3.1.3 MODIFICATION D'ASPECT ou EXTENSION DU BÂTI

§3.1.3.1.2 Modifications nécessitant un permis de construire, une déclaration de travaux et assimilés

43^{ème} DECISION INSTALLATION de VERANDAS

Page 28

AVANT

Entrent dans cette catégorie les constructions dont la couverture est totalement vitrée et les façades vitrées à 75%.

- En aucun cas celles-ci ne seront visibles depuis la voirie.
- Les éventuels soubassements maçonnés seront réalisés avec les matériaux conformes à ceux d'origine, la brique pouvant être exigée.
- Les éléments porteurs du vitrage seront réalisés exclusivement en laqué blanc.
- Tous les vitrages verticaux seront transparents, les verres imprimés sont exclus, les plastiques extrudés sont aussi exclus sauf ceux de la couverture.
- Les bandeaux de rive de couvertures préexistants devront rester en dehors du volume créé sauf création d'un volume formant pignon en façade arrière.
- Les gouttières et chutes seront aussi discrètes que possible et traitées comme les éléments porteurs du vitrage. Leur section apparente ne devra pas dépasser 80mm.

APRES

Entrent dans cette catégorie les vérandas dont la couverture est totalement vitrée et les façades vitrées à 75%.

- Elles sont tolérées sous réserve d'obtention des autorisations nécessaires,
- Elles doivent être implantées en façade arrière sans débordement sur les pignons et en aucun cas visibles depuis la voirie,
- Leur hauteur maximale doit être de 2m70,
- Les éventuels soubassements maçonnés seront réalisés avec les matériaux conformes à ceux d'origine.
- Les éléments porteurs du vitrage seront réalisés de couleurs discrètes.
- Les vitrages verticaux seront transparents mais en cas de vis-à-vis ils devront être dépolis et blancs. Les verres imprimés ou de couleur sont exclus, les plastiques extrudés sont aussi exclus sauf ceux de la couverture.

..//..

3.1.3 MODIFICATION D'ASPECT ou EXTENSION DU BÂTI

§3.1.3.1.2 Modifications nécessitant un permis de construire, une déclaration de travaux et assimilés.

43^{ème} DECISION (suite)

INSTALLATION de VERANDAS SUITE

Page 28

AVANT

APRES

- Les couvertures métalliques sont interdites,
- Les bandeaux de rive de couvertures préexistants devront rester en dehors du volume créé sauf création d'un volume formant pignon en façade arrière.
- Les gouttières et chutes seront aussi discrètes que possible et traitées comme les éléments porteurs du vitrage. Leur section apparente ne devra pas dépasser 80mm.

La notion de visibilité fera partie des critères d'acceptation du Comité Syndical.

Avant toute exécution, une Demande de Travaux est à faire parvenir à la Commission des Travaux Privatifs accompagnée du document « Consultation des voisins ». L'autorisation de la Commission obtenue, le dossier est à transmettre à la Mairie.

3.1.3 MODIFICATION D'ASPECT ou EXTENSION DU BÂTI

§3.1.3.1.2 Modifications nécessitant un permis de construire, une déclaration de travaux et assimilés

44^{ème} DECISION

INSTALLATION de SERRES

Page 28

AVANT

APRES

Acceptées dans la Résidence, les serres doivent être masquées pour les voisins et rendues invisibles des voies par de la végétation persistante et entretenue.

Elles peuvent être en verre, en plexiglas ou matériaux équivalents mais ne doivent pas être recouvertes par des bâches en plastique.

Elles peuvent avoir une surface de 6m² maximum sur une hauteur de 2m maximum.

Avant toute exécution, une Demande de Travaux est à faire parvenir à la Commission des Travaux Privatifs accompagnée du document « Consultation des voisins ». L'autorisation de la Commission obtenue, le dossier est à transmettre à la Mairie.

3.1.3 MODIFICATION D'ASPECT ou EXTENSION DU BÂTI

§3.1.3.1.2 Modifications nécessitant un permis de construire, une
45^{ème} DECISION déclaration de travaux et assimilés.

Page 28

AVANT

REGLES CONCERNANT LA CREATION
DE BAIES, PORTES OU FENETRES

APRES

REGLES CONCERNANT LA
MODIFICATION OU LA CREATION
DE BAIES, PORTES, FENETRES ou
PORTES-FENETRES, VOLETS et
FENETRES DE TOIT de type VELUX

3.1.3 MODIFICATION D'ASPECT ou EXTENSION DU BÂTI

§3.1.3.1.2 Modifications nécessitant un permis de construire, une
46^{ème} DECISION déclaration de travaux et assimilés. Page 28

AVANT

**Amendement – 27eme décision adoptée à
la majorité lors de l'AGE du
23/02/2013 :**

Afin d'améliorer l'éclairage des entrées, l'aménagement d'un vitrage en demi-lune dans la porte est autorisé selon modèle agréé par l'ASL Chamfleury. La couleur des éventuels petits bois sera la plus neutre possible.

APRES

Amendement modifié :

Afin d'améliorer l'éclairage des entrées, l'aménagement d'un vitrage en demi-lune dans le haut de la porte d'entrée est autorisé selon modèle agréé par l'ASL CHAMFLEURY. La couleur des éventuels petits bois sera la plus neutre possible. Voir Dossier Informations Pratiques sur notre site www.chamfleury.com.

3.1.3 MODIFICATION D'ASPECT ou EXTENSION DU BÂTI

§3.1.3.1.2 Modifications nécessitant un permis de construire, une

47^{ème} DECISION

déclaration de travaux et assimilés.

Page 28

AVANT

Amendement – 18eme décision adoptée
à la majorité lors de l'AGE du
23/02/2013 :

La porte piétonne de garage en pignon des Bruyère peut être remplacée par une porte vitrée dans la limite du respect des règles de l'urbanisme fixant la distance minimale aux limites mitoyennes de propriété. Elle sera de couleur blanche.

APRES

Amendement modifié :

La porte piétonne de garage en pignon des maisons modèle Bruyère peut être remplacée par une porte pleine, totalement vitrée ou avec vitrage dans le haut, sans fioritures, et dans la limite du respect des règles de l'urbanisme fixant la distance minimale aux limites mitoyennes de propriété (voir le PLUI). Elle sera de couleur blanche.

Avant toute exécution, une Demande de Travaux est à faire parvenir à la Commission des Travaux Privatifs accompagnée du document « Consultation des voisins ». Le dossier sera ensuite transmis au Service de l'Urbanisme en Mairie pour l'obtention de l'autorisation de travaux.

3.1.3 MODIFICATION D'ASPECT OU EXTENSION DU BÂTI

3.1.3.1.2 Modifications nécessitant un permis de construire, une 48^{ème} DECISION déclaration de travaux et assimilés

Règles concernant la création de cheminées en maçonnerie Page 29

AVANT

Les cheminées extérieures seront réalisées en maçonnerie, conformes dans leur aspect à l'enduit des façades ou de préférence en briques (sauf sur le modèle Bruyère). Leur section extérieure ne devra pas être inférieure

à 45 X 45 cm à moins que la hauteur apparente de la souche ne dépasse pas 1,00 mètre.

Les souches en toiture ne devront pas émerger du plan de la couverture à plus de 2,00 mètres du faîtage en distance horizontale. Il est recommandé de les approcher autant que possible du faîtage.

Le couronnement sera réalisé par une dalle béton sur supports établis en retrait du parement de la souche.

Les cheminées adossées au pignon pourront utilement comporter des éléments de rupture visuelle : changement d'épaisseur ou de matériau apparent.

APRES

Les cheminées extérieures seront réalisées en maçonnerie, conformes dans leur aspect à l'enduit des façades (coloris Blanc de Falaise – voir Dossier Informations Pratiques sur notre site)

ou de préférence en briques (sauf sur le modèle Bruyère).

Leur section extérieure ne devra pas être inférieure à 0,45 X 0,45 m à moins que la hauteur apparente de la souche ne dépasse pas 1,00 mètre.

Adossées au pignon elles pourront utilement comporter des éléments de rupture visuelle : changement d'épaisseur ou de matériau apparent.

Les souches en toiture ne devront pas émerger du plan de la couverture à plus de 2 mètres du faîtage en distance horizontale. Il est recommandé de les approcher autant que possible du faîtage sauf prescriptions techniques dûment justifiées.

Le couronnement sera réalisé par une dalle béton sur supports établis en retrait du parement de la souche.

Avant toute exécution, une Demande de Travaux est à faire parvenir à la Commission des Travaux Privatifs.

3.1.3 MODIFICATION D'ASPECT OU EXTENSION DU BÂTI

3.1.3.1.2 Modifications nécessitant un permis de construire, une 49^{ème} DECISION déclaration de travaux et assimilés

Règles concernant la création de cheminées métalliques Page 29

AVANT

- Les cheminées extérieures seront réalisées en maçonnerie, conformes dans leur aspect à l'enduit des façades ou de préférence en briques (sauf sur le modèle Bruyère). Leur section extérieure ne devra pas être inférieure à 45 X 45 cm à moins que la hauteur apparente de la souche ne dépasse pas 1,00 mètre.
- Les souches en toiture ne devront pas émerger du plan de la couverture à plus de 2,00 mètres du faîtage en distance horizontale. Il est recommandé de les approcher autant que possible du faîtage.
- Le couronnement sera réalisé par une dalle béton sur supports établis en retrait du parement de la souche.
- Les cheminées adossées au pignon pourront utilement comporter des éléments de rupture visuelle : changement d'épaisseur ou de matériau apparent.

APRES

Les cheminées métalliques cylindriques extérieures ne devront pas émerger du plan de la couverture à plus de 2 mètres du faîtage en distance horizontale. Il est recommandé de les approcher autant que possible du faîtage sauf prescriptions techniques dûment justifiées . Idéalement elles seront de la même teinte que l'enduit des façades (coloris Blanc de Falaise) ou de couleur blanche.

Avant toute exécution, une Demande de Travaux est à faire parvenir à la Commission des Travaux Privatifs.

3.1.3 MODIFICATION D'ASPECT OU EXTENSION DU BÂTI

3.1.3.2 PROCEDURE GENERALE

3.1.3.2.2 PRISE en COMPTE de l'INTERET des PROPRIETAIRES VOISINS

50^{ème} DECISION

Page 30

AVANT

Tous les autres projets sont appelés « Projets Spécifiques ». Ils sont destinés à permettre la réalisation de projets soit innovants soit adaptés à des configurations particulières d'implantation des maisons. Bien que respectant aussi l'ensemble des règles édictées dans le Cahier des Charges, ils ne sont pas généralisables. Un propriétaire voisin peut s'opposer à un Projet Spécifique s'il estime subir une dévalorisation de son bien et la justifier en ayant recours à une procédure judiciaire. Si au terme de la procédure, l'opposition se trouve justifiée, la demande d'autorisation de modification est automatiquement rejetée par le Comité Syndical. Dans le cas contraire, le Comité Syndical prend une décision définitive concernant le projet dans les conditions prévues à l'article 3.1.3.2.4.

Quelque soit le type de projet il sera soumis à « Demande d'Autorisation de Modification ».

APRES

Tous les autres projets sont appelés « Projets Spécifiques ». Ils sont destinés à permettre la réalisation de projets soit innovants, soit adaptés à des configurations particulières d'implantation des maisons.

Bien que respectant aussi l'ensemble des règles édictées dans le Cahier des Charges, ils ne sont pas généralisables. Un propriétaire voisin peut s'opposer à un projet spécifique s'il estime subir une dévalorisation de son bien ou une altération de son cadre de vie.

Quelque soit le type de projet il sera soumis à « Demande d'Autorisation de Modification ».

3.1.3 MODIFICATION D'ASPECT ou EXTENSION DU BÂTI

51^{ème} DECISION

§ 3.1.3.2.4 Accord du Comité Syndical

Page 31

AVANT

Chaque demande de travaux est soumise à l'approbation du Comité Syndical. Le demandeur peut au préalable présenter personnellement son projet à la Commission des Travaux Privatifs.

APRES

Chaque demande de travaux est soumise à la Commission des Travaux Privatifs puis à l'approbation du Comité Syndical. Le demandeur, après avoir soumis son projet à la Commission des Travaux Privatifs, peut éventuellement être invité à présenter personnellement son projet à l'ensemble du Comité Syndical.

Pour toutes les demandes de travaux acceptées par le Comité Syndical, un courrier de confirmation est expédié au résident.

Si la réponse à un projet a été donnée dans les délais prévus, un résident ne peut entreprendre, sans se mettre en contravention avec le Cahier des Charges, des travaux modificatifs, sans l'accord préalable du Comité Syndical pour quelque raison que ce soit.

Les demandes refusées par le Comité Syndical seront motivées et la Commission des Travaux Privatifs proposera au résident de réétudier son projet afin de trouver une solution adéquate.

3.2 LES ESPACES VERTS PRIVATIFS

§ 3.2.1 Destination et Composition des Espaces Verts

52^{ème} DECISION

Page 33

AVANT

Les parties de lots individuels non réservées à la construction seront aménagées en jardins d'agrément. L'aménagement de jardins potagers ~~ou de vergers~~, comme l'entrepôt dans le jardin ou sur la pelouse de tous véhicules, remorques, canots, objet quelconque, etc... sont rigoureusement interdits.

APRES

Les parties de lots individuels non réservées à la construction seront aménagées en jardins d'agrément. L'aménagement de jardins potagers est accepté exclusivement à l'arrière des maisons dans des conditions développées au § 3.2.3.2 Partie arrière.

A l'avant des maisons, **l'entreposage** dans le jardin ou sur la pelouse de tous véhicules, remorques, canots, objets quelconques, etc... est rigoureusement interdit.

Sur les montées de garage, seules les voitures sont autorisées, les caravanes et camping-cars devant être garés à l'extérieur de la Résidence. Néanmoins il est admis que caravanes et camping-cars puissent rester quelques heures pour être chargés et déchargés.

Le stationnement des véhicules, à cheval sur le trottoir, est interdit.

3.2 LES ESPACES VERTS PRIVATIFS

53^{ème} DECISION

3.2.2 Entretien des Espaces Verts

Page 33

AVANT

Amendement – 7eme décision adoptée à la majorité lors de l'AG du 05/12/2017 :

Tout propriétaire d'une maison individuelle devra entretenir son jardin. Les massifs et pelouses seront entretenus régulièrement. Les arbustes et végétaux morts ou malades seront éliminés. Les haies, arbustes, arbres devront être taillés régulièrement et plus particulièrement ceux qui bordent les routes, trottoirs, chemins piétonniers. En cas de non-respect de cette obligation et en particulier pour des raisons de sécurité pour les usagers des routes, piétons et automobilistes, l'Association Syndicale pourra assurer elle-même, après un rappel à l'ordre, l'entretien nécessaire en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

Description de la procédure:

- courrier simple ;
- courrier recommandé préalable ;
- second courrier recommandé avec le devis de l'entreprise annexé ;
- intervention en lieu et place du membre de l'ASL si celui-ci ne s'est toujours pas décidé.

Le déclenchement de la procédure n'interviendra que si toutes les démarches amiables ont échoué.

APRES

Tout propriétaire d'une maison individuelle devra entretenir son jardin. Les massifs et pelouses seront entretenus régulièrement. Les arbustes et végétaux morts ou malades seront éliminés. Les haies, arbustes, arbres devront être taillés régulièrement et plus particulièrement ceux qui bordent les routes, trottoirs, chemins piétonniers. En cas de non-respect de cette obligation et en particulier pour des raisons de sécurité pour les usagers des routes, piétons et automobilistes, l'Association Syndicale pourra faire procéder aux entretiens nécessaires si toutes les démarches amiables ont échoué en déclenchant la procédure suivante :

Description de la procédure:

- rencontre du propriétaire concerné pour annoncer le déclenchement de la procédure et prendre date ;
- si travaux non effectués au bout d'un mois, envoi d'un mail ou d'un courrier simple ;
- si aucune réaction sous quinze jours, envoi d'un courrier recommandé ;
- si aucune réaction sous quinze jours, envoi d'un second courrier recommandé avec le devis de l'entreprise annexé ;
- si aucune réaction sous quinze jours, le Comité Syndical signifie au résident que les travaux vont être réalisés à ses frais avec imputation du montant correspondant sur son compte de charges de copropriété.

3.2 LES ESPACES VERTS PRIVATIFS

§ 3.2.3.1. Partie visible de la voirie

54^{ème} DECISION

Pages 33/34

AVANT

Les jardins d'agrément en avant de la maison comprendront les plantations suivantes : entre la façade du pavillon et la voie : gazon ou éventuellement parterre de fleurs.

Les arbustes, en plein développement, ne doivent pas dépasser la hauteur maximum d'1,00m et ne doivent en aucun cas former une haie.

APRES

Les jardins d'agrément en avant de la maison comprendront les plantations suivantes : entre la façade du pavillon et la voie : gazon ou éventuellement parterre de fleurs.

Les arbustes, en plein développement, ne doivent pas dépasser la hauteur maximum d'1,00m et ne doivent en aucun cas former une haie.

Aucun potager n'est admis dans les jardins à l'avant des maisons.

3.2 LES ESPACES VERTS PRIVATIFS

§ 3.2.3.1. Partie visible de la voirie

55^{ème} DECISION

Pages 33/34

AVANT

Dans une bande de 4 mètres de profondeur par rapport au caniveau latéral des chaussées rue Arthur Rimbaud et avenue Victor Hugo, et 3 mètres sur les autres voies, les végétaux existants dépassant 1m50 de haut devront être élagués vers la base sur une hauteur de 2m50.

APRES

Les arbres de haute tige existants **à l'avant des jardins** devront être élagués de la base vers le haut sur une hauteur de 2m50 pour permettre de voir les façades et demandent un entretien régulier.

Lors de la plantation d'une haie en bordure de rue, celle-ci doit être mise en terre à 0,70m du bord du trottoir ou du caniveau pour faciliter le passage des piétons.

Toutes les haies en bordure de trottoir doivent être taillées perpendiculairement au droit du bitume et ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur.

Il est rappelé qu'à l'avant de chaque maison le terrain est privé jusqu'au bord du trottoir ou du caniveau. Il est donc nécessaire d'entretenir le jardin au-delà de la haie s'il en existe une.

3.2 LES ESPACES VERTS PRIVATIFS

§ 3.2.3.1. Partie visible de la voirie

56^{ème} DECISION

Pages 33/34

AVANT

Dans les virages à angle saillant, cette hauteur est limitée à 1m pour des raisons de sécurité.

APRES

Dans les virages à angle saillant, cette hauteur est limitée à 1m pour des raisons de sécurité. La distance sur laquelle cette hauteur de 1m devra être respectée depuis l'angle, sera appréciée au cas par cas par la Commission Sécurité, dans l'intérêt de préserver la sécurité des piétons et notamment des enfants, leur visibilité au détour d'une haie étant réduite de par leur plus petite taille.

3.2 LES ESPACES VERTS PRIVATIFS

§ 3.2.3.2 Partie arrière

57^{ème} DECISION

Page 34

AVANT

A l'arrière de la maison, y compris sur la partie susceptible d'être close conformément au §3.3.2.3, les jardins comprendront gazon, fleurs, arbres, ces derniers ne pourront causer aucune gêne aux lots voisins, notamment à la culture des fleurs.

APRES

Pour des relations de bon voisinage, un élagage des arbres est recommandé pour éviter l'assombrissement et le manque de lumière dans les maisons et terrains voisins.

Il est admis la mise en place d'un jardin potager dont la surface ne devra pas dépasser 10% de la surface totale de la parcelle arrière, l'autre partie étant conservée en tant que jardin d'agrément avec gazon et fleurs.

Ce jardin potager ne devra pas être visible de la voirie et des chemins piétonniers et aucune plantation ne devra excéder 1m50 de hauteur.

3.3 AUTRES AMENAGEMENTS

§ 3.3.2.1.1 Surfaces non végétales

58^{ème} DECISION

Page 35

AVANT

Il est rappelé que l'espace vert est privilégié sur Chamfleury et que les accès en dur autres que la montée de garage sont prohibés.

APRES

Il est rappelé que l'espace vert est privilégié sur Chamfleury.

Pour les maisons qui ont été reprises en sous-œuvre par un renforcement des fondations, il est admis une dalle de l'ordre de 1 mètre de large sur toute la périphérie de la construction.

Un accès piéton dissocié de la montée de garage est toléré entre la rue et la porte d'entrée. Sa largeur n'excèdera pas 1mètre.

3.3 AUTRES AMENAGEMENTS

§ 3.3.2.1.1 Surfaces non végétales

59^{ème} DECISION

Page 35

Suppression de l'alinéa 2 (§ 3.3.2.1.1) :

~~Les terrasses juxtaposées à une porte-fenêtre et dissimulées par des plantations sont limitées à 10m².~~

~~Les matériaux utilisés seront choisis dans le ton existant dans la construction d'origine (à l'exception des peintures), par exemple :~~

~~— enrobé gris ou rouge,~~

~~— pierres, pavés dont le teinte est équivalente ou plus neutre que celles des matériaux de voirie existants,~~

~~— briques, pavés de béton ou à base de basalte dans la tonalité des briques de façade ou plus neutres,~~

~~— pavés de bois debout.~~

3.3 AUTRES AMENAGEMENTS

§ 3.3.2.1.1 Surfaces non végétales : Montées de garage

60^{ème} DECISION

Page 35

AVANT

Un seul accès de garage est autorisé.

Les entrées de garage devront rester au niveau du sol. La largeur de l'accès automobile est limitée à la largeur intérieure du garage dans une bande de 3,50m de profondeur à compter du caniveau. Toutefois, si le garage est situé à moins de 8,50m de la voirie, cette largeur d'accès est portée à 4,50m. L'accès est situé dans l'axe du garage, et limite les effets de style (bords échancrés, patchwork gazonné...). L'ensemble devra alors présenter une unité de conception.

Tout projet d'extension de la surface de la montée du garage devra être soumis au Comité Syndical pour avis.

APRES

Un seul accès de garage est autorisé et l'entrée devra rester au niveau du sol.

La largeur de l'unique montée de garage pourra être portée à 5,5 mètres maximum sur toute sa longueur, du trottoir à la maison. Le revêtement de l'extension devra être dans le même minéral que la montée d'origine.

Le stationnement sur les espaces verts privés est strictement interdit.

Une Demande de Travaux doit parvenir à la Commission des Travaux Privatifs avant toute exécution.

3.3 AUTRES AMENAGEMENTS

§ 3.3.2.1.1 Surfaces non végétales : Place de parking

61^{ème} DECISION

Page 35

AVANT

Une place de parking supplémentaire est autorisée en haut de la montée de garage et en épi, sans excéder une largeur maximale de 5,5m. Son revêtement sera identique à celle de la montée de garage. (Tolérance ancienne non inscrite au Cahier des Charges).

APRES

Une place de parking supplémentaire est autorisée en haut de la montée de garage et en épi ; elle ne devra pas excéder une largeur de 2,5m.

Son revêtement sera identique à celui de la montée de garage.

Le stationnement sur les espaces verts privatifs est strictement interdit ainsi que les véhicules à cheval sur les trottoirs.

3.3 AUTRES AMENAGEMENTS

§ 3.3.2.1.1 Surfaces non végétales : Trottoirs

62^{ème} DECISION

Page 35

AVANT

Les trottoirs, bien qu'étant situés sur les parties privatives des propriétaires sont une servitude au profit de l'ASL de Chamfleury qui en assure la réfection et ne peuvent en aucun cas être réaménagés par les riverains.

APRES

Bien qu'étant situés sur les parties privatives des propriétaires, ils sont une servitude au profit de l'ASL de CHAMFLEURY qui en assure la réfection et ne peuvent en aucun cas être réaménagés par les riverains.

Pour toutes plantations en bordure de trottoir, il est demandé que ces végétaux soient mis en terre à 0,70m de l'enrobé pour faciliter le passage des piétons.

Lorsqu'il n'y a pas d'enrobé mais seulement une bande engazonnée qui dépend de la partie privative, celle-ci doit être entretenue régulièrement.

Le stationnement des véhicules, à cheval sur le trottoir est interdit.

3.3 AUTRES AMENAGEMENTS

§ 3.3.2.1.2 Boites aux Lettres

63^{ème} DECISION

Page 36

AVANT

Les seuls modèles autorisés aux normes de La Poste figurent au « Répertoire des Matériaux Homologués ». Un accompagnement végétal peut rendre ces installations plus discrètes. Les boites aux lettres doivent, conformément aux règles de La Poste, être implantées en limite avant de propriété.

APRES

Les modèles doivent obligatoirement être conformes aux normes de La Poste et doivent être implantés en limite avant de propriété.

Deux modèles sont acceptés : les boites aux lettres en métal posées sur pied métallique de couleur verte ou blanche **ou** le même modèle de boite encastré dans un bloc en briques (voir Dossier Informations Pratiques). D'autres modèles peuvent être acceptés à condition qu'ils soient conformes aux normes de La Poste.

3.3 AUTRES AMENAGEMENTS

§ 3.3.2.1.3 Antennes

64^{ème} DECISION

Page 36

AVANT

Les membres de l'ASL Chamfleury bénéficient du droit à l'antenne tel que défini par la loi de Juillet 1966 et le décret du 22 Décembre 1967, à condition que soit respectée la procédure ci-après.

Tout propriétaire qui souhaite installer une antenne réceptrice de radiodiffusion, qu'il s'agisse d'une antenne hertzienne ou parabolique, ou une antenne émettrice et réceptrice d'une station amateur doit ~~en informer le Comité Syndical de l'ASL par lettre recommandée avec accusé de réception.~~

Une description détaillée des travaux à entreprendre doit être jointe à cette ~~notification~~, assortie d'un plan ou d'un schéma faisant apparaître l'implantation et les dimensions de l'antenne dans la propriété concernée.

Le dossier est soumis pour examen à la Commission des Travaux Privatifs dans les conditions prévues plus haut, puis à l'approbation du Comité Syndical. Compte tenu des délais imposés par les textes légaux et réglementaires, le Comité Syndical devra impérativement statuer sur la demande dans un délai de 3 mois à compter de la notification de la demande, et ce même en période estivale.

Toutefois, le Comité Syndical pourra seulement, aux conditions de majorités définies ci-après pour les travaux privatifs : - accepter le projet d'installation tel que présenté
- accepter le projet présenté, mais en l'assortissant de certaines conditions ou modifications, notamment concernant l'implantation de l'antenne, afin de limiter l'atteinte à l'aspect général de la résidence.

Dans tous les cas, l'installation d'antennes intérieures, le recours à des amplificateurs de signaux ou le raccordement au réseau câblé est expressément recommandé. Il pourra toutefois être provisoirement installé une antenne extérieure dont le type sera dans l'« Répertoire des Matériaux Homologués » au cas où la qualité des signaux reçus par un autre moyen s'avérerait insuffisante sur le lot considéré. Les modèles retenus dans le « Répertoire des Matériaux Homologués » sont destinés, en fonction des évolutions techniques, à minimiser l'impact visuel et s'imposent en remplacement des modèles existants dans un délai de 5 années. Le diamètre des antennes paraboliques ne doit pas dépasser 50-60 centimètres.

L'antenne doit être fixée sur la partie du toit la moins visible de la voirie. Les antennes sont démontées au départ de l'occupant.

APRES

Les membres de l'ASL CHAMFLEURY bénéficient du droit à l'antenne tel que défini par la loi de Juillet 1966 et le décret du 22 Décembre 1967, à condition que soit respectée la procédure ci-après.

Tout propriétaire qui souhaite installer une antenne réceptrice de radiodiffusion, qu'il s'agisse d'une antenne hertzienne ou parabolique, ou une antenne émettrice et réceptrice d'une station amateur doit déposer une demande d'autorisation de modification.

Une description détaillée des travaux à entreprendre doit être jointe à cette demande, assortie d'un plan ou d'un schéma faisant apparaître l'implantation et les dimensions de l'antenne dans la propriété concernée.

Le dossier est soumis pour examen à la Commission des Travaux Privatifs dans les conditions prévues plus haut, puis à l'approbation du Comité Syndical. Compte tenu des délais imposés par les textes légaux et réglementaires, le Comité Syndical devra impérativement statuer sur la demande dans un délai de 3 mois à compter de la notification de la demande, et ce même en période estivale.

Toutefois, le Comité Syndical pourra seulement, aux conditions de majorités définies ci-après pour les travaux privatifs : - accepter le projet d'installation tel que présenté
- accepter le projet présenté, mais en l'assortissant de certaines conditions ou modifications, notamment concernant l'implantation de l'antenne, afin de limiter l'atteinte à l'aspect général de la résidence.

Dans tous les cas, l'installation d'antennes intérieures, le recours à des amplificateurs de signaux ou le raccordement au réseau câblé est expressément recommandé. Il pourra toutefois être provisoirement installé une antenne extérieure au cas où la qualité des signaux reçus par un autre moyen s'avérerait insuffisante sur le lot considéré. Les modèles retenus doivent minimiser l'impact visuel. Le diamètre des antennes paraboliques ne doit pas dépasser 50-60 centimètres de diamètre.

L'antenne doit être fixée sur la partie du toit la moins visible de la voirie. Les antennes sont démontées au départ de l'occupant.

3.3 AUTRES AMENAGEMENTS

3.3.2.1 AMENAGEMENTS VISIBLES de la VOIRIE

§ 3.3.2.1.4 : Façade

65^{ème} DECISION

Page 36

AVANT

Sont interdits en façade les grilles, portails et portillons, les piscines, les sculptures et statues, les fontaines et bassins, les abris en tout genre, les niches à animaux, poulaillers, pigeonniers, les lanternes de jardin, les panneaux solaires, les portiques et stations de jeux, le mobilier fixe de jardin, les barbecues fixes, les réserves de bois.

APRES

Sont **INTERDITS EN FACADE** les piscines amovibles, gonflables ou maçonnées, les jacuzzis et hammams, les sculptures et statues, les fontaines et bassins, les abris en tout genre, les lanternes de jardin, les portiques, les stations fixes de jeux, les cabanes au sol ou dans les arbres, le mobilier fixe de jardin, les barbecues fixes, les réserves de bois, les éoliennes, les poules et poulaillers, les pigeons et pigeonniers, les lapins et clapiers, les ruches avec leurs habitants, les niches, les panneaux occultants, les treillis, les palissades, les bâches en plastique, les claustras en bois ou PVC ... (cette énumération n'étant pas exhaustive).

Toute construction est interdite en ligne de la façade avant et de la rue.

3.3 AUTRES AMENAGEMENTS

3.3.2.1 AMENAGEMENTS VISIBLES de la VOIRIE

§ 3.3.2.2 Aménagements mitoyens des parties communes

66^{ème} DECISION

Page 36

AVANT

Il est rappelé qu'il est interdit de réaliser à des fins personnelles aucun aménagement sur les parties communes. Aucune matérialisation d'aucune sorte de limite de propriété ne devra être réalisée (bords de plates-bandes, murets, grilles etc...).

APRES

Il est rappelé qu'il est interdit de réaliser à des fins personnelles aucun aménagement ou plantations sur les parties communes.

Dans le cas de matérialisation (grillage, plantations, jeux, etc... installé hors de la partie privative sur les terrains appartenant à l'ASL, le Comité Syndical se réserve le droit de faire enlever toutes matérialisations et les frais seront imputés sur le compte de charges de copropriété du résident concerné.

3.3 AUTRES AMENAGEMENTS

§ 3.3.2.3 Aménagements à l'arrière du bâti

§ 3.3.2.3.1 Abris pour Animaux - Interdits

67^{ème} DECISION

Page 36

Sont INTERDITS à l'ARRIERE des MAISONS les abris tels que poulaillers, pigeonniers, clapiers, ruches avec les animaux respectifs.

3.3 AUTRES AMENAGEMENTS

§ 3.3.2.3 Aménagements à l'arrière du bâti

§ 3.3.2.3.1 Abris pour Animaux - **Acceptés**

68^{ème} DECISION

Page 36

Sont ACCEPTES à l'ARRIERE des MAISONS les poulaillers (voir § 3.0 Introduction et descriptif) qui doivent obligatoirement être placés dans les jardins à l'arrière et non visibles de la voirie. Ils ne devront en aucun cas générer de nuisances auditives ou olfactives qui pourraient incommoder le voisinage.

Les abris tels que pigeonniers, clapiers, ruches avec leurs animaux respectifs sont strictement interdits.

3.3 AUTRES AMENAGEMENTS

§ 3.3.2.3 AMENAGEMENT à L'ARRIERE DU BÂTI

§ 3.3.2.3.2 Clôtures

69^{ème} DECISION

Page 36

AVANT

L'édification de clôture est tolérée pour une partie du jardin sise à l'arrière de la maison

En élevant à la limite de propriété, à partir d'un point situé en retrait de 2 mètres du mur de la façade avant, de simples haies végétales, ou mieux, des végétaux disposés de façon continue dont les essences pourront être différentes, mais qui ne devront jamais dépasser un mètre cinquante. Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour augmenter cette hauteur jusqu'à deux mètres, ou pour l'édification en mitoyenneté, à la limite séparative des deux lots, mais uniquement pour la partie définie ci-dessus, d'une clôture en grillage plastifié vert, encadrée de deux haies végétales, situées sur l'un et l'autre fonds. La hauteur du grillage ne devra jamais excéder 1 mètre. Ces accords entre voisins, à nature temporaire, seront formalisés par écrit avant exécution des clôtures, et un exemplaire sera communiqué pour information au Comité Syndical. 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 celles des haies visées ci-dessus.

APRES

A l'arrière des maisons donnant sur la Coulée Verte ou sur la Rigole, la hauteur des haies ne devra pas dépasser les 1m80. Ces haies ou végétaux devront être plantés sur la partie privative et à 0,70m minimum de la partie commune.

Il est rappelé que pour toute plantation de haie donnant sur la Coulée Verte ou sur la Rigole, celle-ci doit être entretenue et taillée régulièrement par le propriétaire.

En cas de non respect, le Comité Syndical pourra faire procéder aux entretiens nécessaires qui seront refacturés au propriétaire (Voir §3.2.2)

Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour augmenter la hauteur de la haie en mitoyenneté jusqu'à 2mètres à la limite séparative des deux lots. S'il y a pose d'une clôture en grillage plastifié ou métallique de couleur verte, elle devra être encadrée de deux haies végétales, situées sur l'un et l'autre fonds. La hauteur du grillage ne devra pas excéder 1 mètre.

..//..

3.3 AUTRES AMENAGEMENTS

§ 3.3.2.3 AMENAGEMENT à L'ARRIERE DU BÂTI

§ 3.3.2.3.2 Clôtures SUITE

69^{ème} DECISION (suite)

Page 36

AVANT

APRES

Si un seul propriétaire désire installer, à ses frais, à l'arrière de son jardin et sur sa partie privative, une clôture en grillage plastifié ou métallique de couleur verte, il devra le faire sur son propre fonds, en ayant soin de masquer d'une haie végétale ce grillage dont la hauteur ne devra pas dépasser 1mètre.

Toute mise en place de panneaux occultants, treillis, palissades, bâches en plastique, claustras en bois ou PVC est interdite.

Pour les maisons modèle Eglantine (maisons jumelées), la pose d'un grillage de 1m80 de hauteur est admis sur le jardin à l'arrière, entre les deux maisons.

3.3 AUTRES AMENAGEMENTS

§ 3.3.2.3 AMENAGEMENT à L'ARRIERE DU BÂTI

§ 3.3.2.3.3 Constructions en bois

70^{ème} DECISION

Page 37

Sont acceptées les constructions en bois tels que cabanons, maisonnettes, kiosques, pergolas, tonnelles, gloriettes. Elles doivent être implantées sur le fond de la parcelle, en limite séparative ou le long de la haie végétale s'il en existe une en limite.

Elles peuvent avoir une surface de 10m² maximum et une hauteur de 2,5m maximum au faîtage et doivent impérativement être masquées par de la végétation persistante et entretenue.

Pour les maisons modèle EGLANTINE (maisons jumelées), il est accepté que ces constructions en bois soient placées sur le côté à condition d'être masquées par de la végétation persistante.

Un abri dédié exclusivement pour le rangement du bois ou des containers poubelles est autorisé à l'arrière ou sur un des murs en pignon et aux dimensions maximum suivantes : L.2m50 – H.2m10 – P.0m70. Installé sur un mur de pignon il devra l'être le plus éloigné possible de la voirie et masqué par de la végétation persistante afin d'être le moins visible possible. Aucune bâche plastifiée n'est autorisée sur ce type d'abri.

Les claustras, panneaux occultants, panneaux treillis, palissades en bois ou PVC sont interdits s'ils sont visibles des voies, rues et passages piétonniers

Avant toute exécution, une Demande de Travaux est à faire parvenir à la Commission des Travaux Privatifs accompagné du document « Consultation des voisins » ; au delà de 5m² de superficie une déclaration en Mairie est nécessaire accompagnée de l'acceptation du Comité Syndical.

3.3 AUTRES AMENAGEMENTS

§ 3.3.2.3 AMENAGEMENT à L'ARRIERE DU BÂTI

§ 3.3.2.3.4 Constructions en briques ou ciment

71^{ème} DECISION

Page 37

Un abri dédié exclusivement pour le rangement du bois ou des containers poubelles est autorisé à l'arrière ou sur un des murs en pignon et aux dimensions maximum suivantes : L.2m50 – H.2m10 – P.0m70.

Installé sur un mur de pignon il devra l'être le plus éloigné possible de la voirie et masqué par de la végétation persistante afin de ne pas être visible.

L'abri maçonné peut être en briques se rapprochant le plus des briques d'origine ou maçonné de couleur Blanc de Falaise.

Dans les deux cas, les tuiles recouvrant l'abri devront être de la même référence que celles du toit de la maison (voir Dossier Informations Pratiques sur notre site www.chamfleury.com).

Aucune bâche plastifiée n'est autorisée sur ce type d'abri.

Avant toute exécution, une Demande de Travaux est à faire parvenir à la Commission des Travaux Privatifs accompagné du document « Consultation des voisins » ; au delà de 5m² de superficie une déclaration en Mairie est nécessaire accompagnée de l'acceptation du Comité Syndical.

3.3 AUTRES AMENAGEMENTS

§ 3.3.2.3 AMENAGEMENT à L'ARRIERE DU BÂTI

§ 3.3.2.3.5 Serres

72^{ème} DECISION

Page 37

Acceptées dans la Résidence, elles doivent être masquées pour les voisins et rendues invisibles des voies par de la végétation persistante et entretenue.

Elles peuvent être en verre, en plexiglas, ou matériaux équivalents mais ne doivent pas être recouvertes par des bâches en plastique.

Elles peuvent avoir une surface de 6m² maximum sur une hauteur de 2mètres maximum.

Avant toute exécution, une Demande de Travaux est à faire parvenir à la Commission des Travaux Privatifs.

3.3 AUTRES AMENAGEMENTS

§ 3.3.2.3 AMENAGEMENT à L'ARRIERE DU BÂTI

§ 3.3.2.3.6 Piscines, bassins, jacuzzis et saunas

73^{ème} DECISION

Page 37

AVANT

APRES

Piscines ou bassins

L'installation de piscines ou bassins démontables ou gonflables est autorisée chaque année du 1^{er} Juin au 30 Septembre, date à laquelle elles devront être enlevées du terrain.

Leur surface au sol devra être inférieure à 8m². Au-delà la procédure en vigueur pour les projets spécifiques sera applicable. Il est en outre rappelé que la tranquillité du voisinage doit être impérativement respectée.

L'installation de piscines uniquement démontables ou gonflables, de jacuzzis et de saunas est autorisée chaque année du 1^{er} Mai au 30 Septembre, date à laquelle ils devront être enlevés du terrain. La surface au sol des piscines devra être inférieure à 8m².

Il est rappelé que la tranquillité du voisinage doit être impérativement respectée.

Ces installations devront OBLIGATOIREMENT être installés dans les jardins à l'arrière des maisons et non visibles de la voirie.

3.3 AUTRES AMENAGEMENTS
§ 3.3.2.3 AMENAGEMENT à L'ARRIERE DU BÂTI
§ 3.3.2.3.7 Containers à compost

74^{ème} DECISION

Page 37

Il est admis la mise en place de containers à compost. Cependant cette installation doit être effectuée à l'arrière du terrain et ne doit pas être visible de la voirie.

Elle ne devra en aucun cas générer d'émanations malodorantes de gaz de fermentation qui pourraient incommoder le voisinage.

3.3 AUTRES AMENAGEMENTS

§ 3.3.2.3 AMENAGEMENT à L'ARRIERE DU BÂTI

§ 3.3.2.4 Aménagements latéraux

75^{ème} DECISION

Page 37

AVANT

Aucun aménagement fixe non végétal n'est toléré sur les espaces latéraux du bâti à l'exception des trottoirs périmétriques. Tout aménagement relève sinon de la procédure du bâti.

APRES

Aucun aménagement fixe non végétal n'est toléré sur les espaces latéraux du bâti à l'exception des trottoirs périmétriques et des abris bois ou maçonnés (Voir § 3.3.2.3.2) qui doivent être installés sur un pignon le plus éloigné possible de la voirie et masqués par de la végétation persistante pour qu'ils ne soient pas visibles de la voirie.

Il est admis la mise en place d'un jardin potager dont la surface ne devra pas dépasser 10% de la surface totale de la parcelle arrière, l'autre partie étant conservée en tant que jardin d'agrément avec gazon et fleurs.

Ce jardin potager ne devra pas être visible de la voirie et des chemins piétonniers et aucune plantation ne devra excéder 1m50 de hauteur.

3.4 ESPACES COMMUNS

§ 3.4.3 ENTRETIEN et JOUISSANCE des PARTIES à USAGE COLLECTIF

76^{ème} DECISION

Page 38

AVANT

- Les espaces verts sont plantés d'arbres de haute tige. Ils sont entretenus soigneusement par l'Association Syndicale. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais par l'Association Syndicale.
- Il pourra être établi des allées pour la promenade et le repos, des parterres, pelouses, bassins, décoration d'agrément, aires de jeux pour enfants.
- En dehors des lieux délimités à cet effet, aucun jeu, sport ou autre activité susceptible de dégrader les plantations, le gazon, ou créer des nuisances sonores (jeux de balles, escalade des arbres, VTT, barbecues, garden parties etc...) ne sera tolérée.
- Les pelouses seront entretenues par l'Association Syndicale pour maintenir le gazon à ras, à l'anglaise.
- Il est interdit, de cueillir les fleurs des massifs, d'abattre les arbres de graver des inscriptions dans leur écorce ou de détériorer les ramures.
- Il ne pourra, sous aucun prétexte, être fait sur les voies, allées de desserte et espaces verts aucun dépôt de déchets verts, matériaux, marchandises, détritiques ou objets quelconques.
- Il est interdit d'étendre du linge sur toutes les parties à usage collectif, notamment sur les voies d'accès, espaces verts, etc... ladite énumération n'étant pas limitative.
- Tout affichage ou toute publicité, notamment par écriteau, enseigne, tôle, réclame, lanterne ou calicot sont formellement interdits. L'enlèvement de la terre végétale est rigoureusement interdit.

APRES

- Les espaces verts sont plantés d'arbres de haute tige. Ils sont entretenus soigneusement par l'Association Syndicale. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais par l'Association Syndicale en fonction de la ligne budgétaire.
- Il est établi des allées pour la promenade, des parterres, des pelouses, des aires de jeux pour enfants, des bancs pour le repos.
- En dehors des lieux délimités à cet effet, aucun jeu, sport ou autre activité susceptible de dégrader les plantations, le gazon, ou créer des nuisances sonores (jeux de balles, escalade des arbres, VTT, barbecues etc...) ne sera toléré.
- Les pelouses sont régulièrement entretenues par l'Association Syndicale pour maintenir le gazon à ras.
- Les propriétaires de chiens doivent les tenir obligatoirement en laisse et ramasser leurs déjections dans les chemins et sur les pelouses.
- Dans ces parties communes il est interdit, de cueillir les fleurs des massifs, d'abattre les arbres, de graver des inscriptions dans leur écorce ou de détériorer les ramures.
- Il ne pourra, sous aucun prétexte, être fait sur les voies, allées de desserte, espaces verts ou dans la Rigole de l'Etat aucun dépôt de déchets verts, matériaux, marchandises, détritiques ou objets quelconques.
- Il est interdit d'étendre du linge sur toutes les parties à usage collectif, notamment sur les voies d'accès, espaces verts, etc... ladite énumération n'étant pas limitative.
- Tout affichage ou toute publicité, notamment par flyer collé sur les lampadaires ou sur le mobilier urbain, enseigne, tôle, réclame, lanterne ou calicot sont formellement interdits.
- L'enlèvement de la terre végétale est rigoureusement interdit.

3.5 REGLES D'INTERET GENERAL

§ 3.5.2 SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

77^{ème} DECISION

Page 38

AVANT

L'entretien de ces réseaux, jusqu'aux branchements individuels, sera assuré par l'Association Syndicale dans la mesure où cet entretien n'incombe pas à l'Electricité de France, au Gaz de France, à la Société cessionnaire du Service de distribution d'eau potable, aux P & T, etc... L'accès aux compteurs sera toujours laissé libre. En particulier le fonctionnement et l'entretien de l'éclairage public seront assurés par l'Association Syndicale.

APRES

L'entretien de ces réseaux, jusqu'aux branchements individuels, sera assuré par l'Association Syndicale dans la mesure où cet entretien n'incombe pas à LA POSTE, ORANGE, SEVESC, ENEDIS, ENGIE etc... L'accès aux compteurs sera toujours laissé libre. En particulier le fonctionnement et l'entretien de l'éclairage public seront assurés par l'Association Syndicale.

Les bouches d'égout et autres installations qui se trouvent à l'intérieur des parties privatives doivent rester accessibles car ce sont des servitudes.

3.5 REGLES D'INTERET GENERAL

§ 3.5.4 NUISANCES OLFACTIVES, POLLUTION AERIENNE

78^{ème} DECISION

Page 39

AVANT

- Le recours à l'incinération des déchets végétaux est interdit,
- L'utilisateur de barbecues veillera à ne pas incommoder le voisinage par odeurs et fumées,
- La production de compost est déconseillée, elle ne devra en aucun cas générer d'émanations malodorantes de gaz de fermentation,
- Le rejet dans les canalisations de produits polluants (solvants, peintures, etc...) est interdit.

APRES

- Brûler des déchets verts est interdit et punissable d'une amende : § 84 du règlement sanitaire départemental,
- L'utilisateur de barbecues veillera à ne pas incommoder le voisinage par odeurs et fumées,
- Le rejet dans les canalisations de produits polluants (solvants, peintures, etc...) est interdit.

3.5 REGLES D'INTERET GENERAL

§ 3.5.6 NUISANCES LIEES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

79^{ème} DECISION

Page 40

AVANT

- Le stationnement des véhicules tels que caravanes, remorques, objets accessoires à l'automobile, canots, barques, etc... est rigoureusement interdit sur voies, espaces verts et accès aux garages.

APRES

- Le stationnement des véhicules tels que caravanes, camping-cars, remorques, canots, barques etc... est rigoureusement interdit sur les voies, les espaces verts et les montées de garage. Sur ces dernières, seules les voitures sont autorisées, les camping-cars et les caravanes devant être garés à l'extérieur de la résidence.

Néanmoins il est admis que caravanes et camping-cars puissent rester quelques heures pour être chargés et déchargés.

Le stationnement de véhicules, à cheval sur un trottoir est interdit.

Le stationnement doit être fait en priorité sur les montées de garage.

3.5 REGLES D'INTERET GENERAL

§ 3.5.8 RESPONSABILITE ET OBLIGATION D'ASSURANCE

80^{ème} DECISION

Page 40

AVANT

- Les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité passent sous les pelouses privées aussi bien que collectives. Tout fait quelconque d'un propriétaire, locataire, occupant ou tiers mandatés entraînant une détérioration d'une canalisation engage la responsabilité de son auteur, pour toutes ses conséquences.

APRES

Les canalisations d'eau, de gaz, et les raccordements divers d'électricité, de téléphone, de la fibre passent sous les pelouses privées aussi bien que collectives. Tout fait quelconque d'un propriétaire, locataire, occupant ou tiers mandaté entraînant une détérioration d'une canalisation engage la responsabilité de son auteur, pour toutes ses conséquences.

Avant toute plantation nécessitant quelque terrassement que ce soit, il est IMPERATIF de consulter les plans auprès de l'Association Syndicale pour éviter de détériorer une canalisation pouvant passer à cet endroit. Tous frais résultant de l'absence de consultation des dits plans sera mis à la charge du propriétaire concerné.

§ 3.6 EVOLUTIONS RELATIVES A L'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

§ 3.6.3 RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES

§ 3.6.3.1 Climatisation

81^{ème} DECISION

Page 41

AVANT

L'installation de pompes à chaleur est autorisée selon les conditions suivantes :

- le matériel ne doit pas être visible de la rue,
- La demande de travaux présentée au Comité syndical de CHAMFLEURY devra être accompagnée d'une étude acoustique sur le bruit de voisinage concernant l'implantation du matériel dans l'environnement de proximité. Cette étude sera réalisée par une société spécialisée en acoustique environnementale référencée auprès des organismes professionnels. L'implantation de ce matériel pour ces modes de fonctionnement nominaux devra satisfaire le décret N°2006-1099* et ses mises à jour applicables à la date de dépôt du dossier auprès de l'ASLC (AG 03/10/2014 – 9^{ème} décision adoptée).

APRES

L'installation d'un groupe extérieur de pompe à chaleur est autorisée selon les conditions suivantes :

- le matériel doit être labellisé et le bruit aux limites moyennes ne devra pas dépasser une pression sonore de 46 décibels,
- Il doit être installé **au sol**, soit à l'arrière de la maison soit sur un des murs de pignon. Dans ce dernier cas il doit être placé le plus éloigné de la rue pour ne pas être visible et masqué par de la végétation.
- Quelque soit l'emplacement il doit **obligatoirement** être recouvert d'un caisson anti bruit.

Pour ce type de travaux, il est vivement recommandé de vérifier que l'entreprise intervenante est dûment assurée au titre de l'installation des pompes à chaleur, voire de faire appel à un maître d'œuvre.

Une Demande de Travaux doit parvenir à la Commission des Travaux Privatifs avant toute installation.

§ 3.6 EVOLUTIONS RELATIVES A L'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

§ 3.6.3 REOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES

§ 3.6.3.2 Panneaux Photovoltaïques (Solaires)

82^{ème} DECISION

Page 41

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés MAIS à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Il doivent être placés sur les pentes arrière des toits.

Le modèle de pose accepté est l'installation des panneaux en bas du pan de toiture, au-dessus de la gouttière.

Les panneaux ne doivent pas recouvrir le toit à plus d'un tiers de hauteur et peuvent être déployés au maximum sur toute la longueur du toit.

Ce type de projet fait l'objet d'une déclaration de travaux en Mairie et d'une Demande de Travaux à adresser à la Commission des Travaux Privatifs avant toute réalisation.

RESOLUTION PROPOSEE PAR LES RESIDENTS :POULAILLER

83^{ème} DECISION

Le Comité Syndical s'est prononcé, à la majorité, contre cette proposition

L'installation d'un poulailler et d'un enclos sont autorisés dans le jardin, à l'arrière de la maison uniquement.

La surface au sol du poulailler doit être inférieure à 2 m².

L'enclos doit être suffisamment robuste pour empêcher les poules de s'échapper.

2 poules sont acceptées pour les jardins dont la surface est inférieure à 400 m² et 4 poules pour les surfaces supérieures à 400 m².

Les coqs ne sont pas tolérés.

Le propriétaire s'engage à réaliser un entretien hebdomadaire du poulailler pour éviter toute odeur.

RESOLUTION PROPOSEE PAR LES RESIDENTS :
VELUX EN FACADE– Maison »Bruyère »
84^{ème} DECISION

Le Comité Syndical s'est prononcé, à la majorité, contre cette proposition

Les maisons de type Bruyère souffrent d'un manque de luminosité dans l'entrée.

Pour améliorer cela, nous souhaitons soumettre à l'Assemblée Générale la proposition suivante

Autoriser la mise en place d'un Velux côté entrée sur les maisons type Bruyère

Un seul Velux en façade d'une taille max: 134 X 140 cm

Pose exclusivement au-dessus de la porte d'entrée

Cette proposition s'appuie sur des solutions qui ont été mises en place dans différents villages Kaufman & Broad.

Cette demande d'évolution est illustrée par des photos sur les pages suivantes.

**RESOLUTION PROPOSEE PAR LES RESIDENTS :
VELUX EN FACADE– Maison »Chèvrefeuille »
85^{ème} DECISION**

Le Comité Syndical s'est prononcé, à la majorité, contre cette proposition

Les modèles de maisons Chèvrefeuille souffrent d'un manque de luminosité dans l'entrée.

Pour améliorer cela, nous souhaitons soumettre à l'Assemblée Générale Extraordinaire la proposition suivante

Autoriser la mise en place d'un Velux côté entrée sur les maisons modèle Chèvrefeuille

Velux de taille max: 55 X 70 cm

Pose autorisée exclusivement au-dessus de la porte d'entrée

Cette proposition s'appuie sur des solutions qui ont été mises en place dans différents villages Kaufman & Broad.

RESOLUTION PROPOSEE PAR LES RESIDENTS :
PISCINE
86^{ème} DECISION

Le Comité Syndical s'est prononcé, à la majorité, contre cette proposition

Construction d'une piscine enterrée à l'arrière du jardin de 8 X 4 mètres

RESOLUTION PROPOSEE PAR UN RESIDENT :

87^{ème} DECISION

L'Association Syndicale est administrée par un Comité de vingt et une personnes appelées Syndics, choisies parmi les membres de l'Association Syndicale, nommées par l'Assemblée Générale dont il sera fait état ci-après laquelle nommera également deux Syndics suppléants pour le cas d'incapacité temporaire ou définitive de Syndics.

Les membres de l'Association Syndicale dont la propriété empiète, de leur fait ou non,
sur les parties communes seront inéligibles au comité syndical.

RESOLUTION PROPOSEE PAR UN RESIDENT : 88^{ème} DECISION

Les Syndics sont élus pour trois ans, étant précisé que le Comité Syndical sera renouvelé par tiers chaque année. En conséquence, l'Assemblée Générale élira chaque année lors de la première réunion consacrée notamment à l'examen de l'exercice social en cours les syndics en remplacement de ceux dont le mandat vient à expiration ou dont le mandat a pris fin.

Les Syndics sont rééligibles leur mandat peut cependant prendre fin :
après deux mandats consécutifs
par anticipation
par suite de décès,
par suite de démission volontaire,
par suite de révocation prononcée par l'Assemblée Générale.