

**CAHIER DES CHARGES DE :**  
**" L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**  
**DE PRE SAINT NOM "**

Saint Nom la Bretèche, le 2 avril 2019

# Index

<b>Chapitre I</b> .....	<b>3</b>
ARTICLE 1 : OBJET .....	3
ARTICLE 2 : DENOMINATION .....	3
ARTICLE 3 : SITUATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER .....	3
ARTICLE 4 : SERVITUDES .....	3
ARTICLE 5 : ACQUISITIONS NOUVELLES .....	5
ARTICLE 6 : PERMIS DE CONSTRUIRE .....	5
ARTICLE 7 : ENSEMBLE IMMOBILIER .....	5
<b>Chapitre II</b> .....	<b>7</b>
ARTICLE 8 : SERVITUDES GÉNÉRALES D'URBANISME .....	7
ARTICLE 9 : SERVITUDES DE CONSTRUCTION .....	8
ARTICLE 10 : SERVITUDES D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVÉES .....	9
ARTICLE 11 : RÈGLES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVÉES .....	10
ARTICLE 12 : SERVITUDE DE CLÔTURE .....	11
ARTICLE 13 : SANCTIONS .....	12
ARTICLE 14 : SERVITUDES D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES A USAGE COLLECTIF .....	12
ARTICLE 15 : NOM DES VOIES - NUMÉROTATION .....	13
ARTICLE 16 : RÉSEAUX DIVERS .....	13
ARTICLE 17 : CHARGES ET CONDITIONS .....	13
ARTICLE 18 : COMPÉTENCE ET ÉLECTION DE DOMICILE .....	13
ARTICLE 19 : DISPOSITIONS DIVERSES .....	13
<b>ANNEXES</b> .....	<b>14</b>
<b>Annexe 1 Plan des parcelles</b> .....	<b>15</b>
<b>Annexe 2 Tableau des lots de PSN</b> .....	<b>16</b>
<b>Annexe 3 Conventions Enedis (ex-Erdf)</b> .....	<b>17</b>
<b>Annexe 4 Plan d'implantation des 2 transformateurs Enedis (ex-Erdf)</b> .....	<b>18</b>
<b>Annexe 5 Permis de construire des différentes phases</b> .....	<b>19</b>
<b>Annexe 6 Plans des maisons de PSN</b> .....	<b>20</b>

# Chapitre I

## Généralités

### ARTICLE 1 : OBJET

En application des textes en vigueur, le présent Cahier des Charges fixe les servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à la charge des différents lots de l'Ensemble Immobilier en cause, ainsi que les règles d'intérêt général imposées à cet Ensemble Immobilier situé sur la Commune de SAINT-NOM-LA-BRETECHE.

Ces servitudes réciproques et perpétuelles ainsi que ces règles d'intérêt général, s'imposent à tous les ayants droit aux lots de l'Ensemble Immobilier, quelle que soit la source de leur droit.

### ARTICLE 2 : DENOMINATION.

Conformément à l'article 3 des STATUTS, l'Association Syndicale Libre prend la dénomination de : « ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE PRE SAINT-NOM », en abrégé : ASL de PSN.

### ARTICLE 3 : SITUATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier est situé à SAINT-NOM-LA-BRETECHE (Yvelines).

Cet ensemble immobilier, dénommé « PRÉ-SAINT-NOM », comprend :

Une parcelle de terrain d'une superficie de soixante quinze mille neuf cent quarante neuf mètres carrés d'après mesurage, cadastrée section ZF, numéros 7 (3 ha 23 a 23 ca), 123 (37 a 32 ca), 124 (98 a 50 ca), 82 (2 ha 48 a 84 ca), 85 (39 a 34 ca) et 55 (11 a 82 ca) pour soixante quinze mille neuf cent cinq mètres carrés.

Ce terrain est lui-même délimité en un plan parcellaire établi par Monsieur PEY, Géomètre Expert à VIROFLAY, qui est demeuré ci-annexé après mention (annexe 1).

Il a fait l'objet d'une division en application du document d'arpentage établi par Monsieur PEY, Géomètre Expert à Viroflay, sous le numéro 240, qui constate la suppression des numéros cadastraux 7, 123, 124, 82, 85 et 55, et leur remplacement par les parcelles du tableau figurant en annexe 2.

**I** – Parties comprenant 202 lots sur lesquels sont construites des maisons individuelles avec jardin qui font l'objet de propriétés privées.

**II** - Parties affectées à l'usage collectif de tous les habitants de l'ensemble immobilier et dont l'ASL de PSN est propriétaire :

- Les emplacements de parkings collectifs,
- Le sol des voies de la résidence,
- Les espaces verts,
- L'emplacement d'un transformateur.

### ARTICLE 4 : SERVITUDES

~~I – Aux termes de l'acte reçu par Maître DURANT des AULNOIS, le quatre octobre mil neuf cent soixante douze, contenant vente par Monsieur CORCELLET à KAUFMAN AND BROAD des parcelles 55, 82 et 85 qui appartenaient précédemment au vendeur en vertu d'un acte d'échange reçu par Maître VIDY, Notaire à VILLEPREUX, les huit septembre et quinze octobre mil neuf cent soixante, il a été déclaré ce qui suit littéralement transcrit :~~

~~Il est ici fait observer que dans l'acte d'échange des huit septembre et quinze octobre mil neuf cent soixante, sus-énoncé, il avait été stipulé au profit des parcelles cédées à Monsieur CORCELLET une servitude dans les termes suivants~~

**~~DROIT DE PASSAGE.~~**

~~Pour permettre d'accéder par la Route Nationale 307 à la parcelle de terre d'une contenance de trois hectares sise Commune de SAINT-NOM la BRETECHE, cadastrée section ZF numéros 55, 82<sup>?</sup> et 85, Monsieur HARDELAY confère à Monsieur CORCELLET qui accepte, un droit de passage de huit mètres sur les parcelles de terre restant lui appartenir et cadastrées section ZF numéro 83 pour six hectares soixante cinq ares seize centiares et numéro 84 pour six hectares quatre vingt quatorze ares huit centiares, et telle que l'aire de ce droit de passage est figurée sous teinte verte et "délimitée par les lettres A, B, C, D, E, F au plan susvisé. Aux termes d'un acte reçu par Maître SORLIN, Notaire à VILLEPREUX le sept mai mil neuf cent soixante et onze, publié au Deuxième Bureau des Hypothèques de VERSAILLES le sept juillet mil neuf cent soixante et onze, volume 5373 numéro 16, Monsieur CORCELLET a renoncé à cette servitude moyennant une indemnité et il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté : en outre, le bénéficiaire de la servitude de passage dont s'agit sera reporté purement et simplement sur la partie Sud de la parcelle présentement vendue sur laquelle est prévue au schéma directeur du Département des Yvelines, une déviation du Chemin Départemental numéro 98 sous réserve de l'accord des autorités de Tutelle sur ce bénéficiaire de passage et lorsque le terrain frappé de servitude au profit de l'Administration et ayant donné lieu de la part de la Société acquéreur à une promesse de cession sera passé dans le Domaine Public et la voirie exécutée. S'il y a possibilité, le raccordement de la déviation dont s'agit à la propriété de Monsieur CORCELLET bénéficiaire du droit de passage sera fait aux frais exclusifs de Monsieur HARDELAY qui devra exécuter cette obligation au plus tard dans le mois qui suivra la création de la déviation. Le tout expressément accepté par le représentant de Monsieur CORCELLET et par Monsieur HARDELAY.~~

~~La charge ainsi imposée à Monsieur HARDELAY est évaluée à deux mille francs.~~

~~L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations pouvant résulter de ce qui «précède sans recours contre le vendeur».~~

**H—**Aux termes d'un acte sous signatures privées en date des vingt sept et vingt neuf mars mil neuf cent soixante treize ont été définies entre la Commune de SAINT-NOM-LA-BRETECHE et KAUFMAN AND BROAD les conditions techniques et financières de réalisation d'ouvrages d'assainissement de l'Ensemble Immobilier en raccordement aux réseaux généraux et ouvrages d'assainissement de la Commune de SAINT-NOM-LA-BRETECHE.

Cette convention stipulait notamment qu'après réception définitive prononcée conjointement par décision des représentants de KAUFMAN AND BROAD en présence du Maire ainsi que des services INFRA de la Direction Départementale de l'Équipement, les ouvrages d'infrastructure seraient remis à la collectivité intéressée pour classement dans son Domaine Public, et que la Commune acceptait de prendre en charge l'exploitation de ces ouvrages extérieurs (frais directs et indirects d'entretien, de curage, de petites et grosses réparations, etc.).

Les termes de cette convention ont été confirmés le 12 décembre 1988 en Conseil Municipal de Saint Nom la Bretèche, approuvés le 11 juin 1991 en Assemblée Générale de l'ASL de Pré Saint Nom, et enfin le 1<sup>er</sup> octobre 1991 en Conseil Municipal de Saint Nom la Bretèche (cf. annexe 3 des Statuts de l'ASL).

~~Ce classement sera prononcé par décision de l'autorité délibérante. A cette fin, KAUFMAN AND BROAD s'est engagée à présenter le moment venu le dossier réglementaire assorti d'un engagement formel de sa part de céder gratuitement tous les ouvrages, de telle façon qu'il n'en résulte aucune charge pour la Commune.~~

~~La Commune accepte de prendre en charge l'exploitation de ces ouvrages extérieurs (frais directs et indirects d'entretien, de curage, de petites et grosses réparations, etc.).~~

L'ASL mentionne dans le présent Cahier des Charges l'obligation de maintenir le libre passage réservé de la Commune pour la vérification des regards et éventuellement leur entretien.

**III—**~~Aux termes d'une convention intervenue entre ELECTRICITE DE FRANCE (E.D.F.) Service National, et KAUFMAN AND BROAD, le quatre octobre mil neuf cent soixante treize, il a été convenu ce qui suit~~

~~littéralement transcrit :~~

~~Article 1~~

~~En application du décret numéro 70-254 du vingt mars mil neuf cent soixante dix, Monsieur Yves ROSOLATO met à la disposition d'EDF un terrain d'une superficie de 55 m<sup>2</sup> situé dans le lotissement Pré Saint Nom, et tel qu'il figure au plan ci-annexé. Ce terrain est destiné à l'installation d'un poste de transformation de courant électrique affecté à l'alimentation du lotissement « Le Pré Saint Nom » à SAINT-NOM la BRETECHE et du réseau de distribution publique dont il fera partie intégrante.~~

~~Article 2.~~

~~En vue de l'équipement et de l'exploitation de ce poste, sont attribués à E.D.F tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ces opérations, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ce poste, toutes canalisations de raccordement au réseau, de faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et au local en cause et de disposer en permettant le passage du matériel.~~

~~Article 3.~~

~~Les présentes stipulations seront, à la diligence de Monsieur Yves ROSOLATO obligatoirement intégrées dans le Cahier des Charges ou dans le règlement de co-propriété ainsi que dans les actes de vente.~~

~~Photocopies de cette convention et du plan y annexé sont demeurées annexées aux présentes après mention (annexes 3 et 4).~~

~~Les acquéreurs des différents lots et l'Association Syndicale intéressée seront subrogés, chacun en ce qui le concerne, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant des énonciations qui précèdent.~~

## **ARTICLE 5 : ACQUISITIONS NOUVELLES**

Toutes acquisitions nouvelles de terrain seront soumises au présent Cahier des Charges.

## **ARTICLE 6 : PERMIS DE CONSTRUIRE**

KAUFMAN AND BROAD a obtenu pour la première phase de réalisation de l'ensemble immobilier de Monsieur le Préfet des Yvelines, suivant arrêté numéro 78-2-48363 en date du vingt trois août mil neuf cent soixante douze, modifié par arrêté du vingt neuf août mil neuf cent soixante douze, un permis de construire quatre vingt seize maisons sur le terrain de soixante quinze mille neuf cent quarante neuf mètres carrés sus-désigné (soixante quinze mille neuf cent cinq mètres carrés audit arrêté), complété par l'arrêté 78-6-76013 du quatorze juin mil neuf cent soixante seize pour les autres phases (202 maisons sur environ 20 ha, cf. annexe 2 Tableaux des lots de PSN).

Une ampliation de chacun des arrêtés susvisés est demeurée ci-jointe et annexée après mention (annexe 5).

## **ARTICLE 7 : ENSEMBLE IMMOBILIER**

### I - TYPES DE MAISONS.

L'ensemble immobilier comprend sept types de maisons qui sont :

#### Type « GENTIANE »

a) Une maison individuelle de plain-pied, comprenant :

Hall d'entrée, séjour, coin-repas, cuisine, trois chambres à coucher, deux salles de bains, placards, penderies, dégagement, cellier, double garage avec coin atelier.

b) Un patio et un jardin.

#### Type « FORSYTHIA »

##### a) Une maison individuelle comprenant :

Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, bibliothèque, séjour, salle à manger, cuisine, cabinet de toilette, cellier, double garage, escalier conduisant à l'étage.

A l'étage : dégagement, quatre chambres à coucher, dont une avec une garde-robe et un balcon, deux salles de bains, placards, vide du séjour.

##### b) Un jardin.

#### Type « BACCARA »

##### a) Une maison individuelle comprenant :

Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, séjour, salle à manger, family-room, deux chambres, cuisine, salle de bains, lingerie, dégagement, penderies, cellier, double garage.

A l'étage : trois chambres, deux salles de bains, débarras, placards, penderies, dégagement, vide du hall.

##### b) Un jardin.

#### Type « URIELLA »

##### a) Une maison individuelle de plain-pied, comprenant :

Patio intérieur, hall d'entrée, séjour, salle à manger, cuisine, chambre de service, lingerie, cabinet de toilette, quatre chambres dont une avec garde-robe, deux salles de bains, dégagement, placards, penderies, cellier, chaufferie, double garage.

##### b) Un jardin.

#### Type « LOUVIERE »

##### a) Une maison individuelle comprenant :

Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, séjour, family-room, salle à manger, cuisine avec coin repas, office, cellier, garage. A l'étage : quatre chambres à coucher, une chambre en mezzanine, deux salles de bains.

##### b) Un jardin.

#### Type « AURELIA »

##### a) Une maison individuelle comprenant :

Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, séjour, family-room, salle à manger, cuisine, cabinet de toilette, cellier, garage.

A l'étage : quatre chambres à coucher, deux salles de bains.

##### b) Un jardin.

#### Type « GARLANDE »

##### a) Une maison individuelle comprenant :

Maison de plain-pied comprenant : hall d'entrée, séjour, coin-repas, cuisine, trois chambres, deux salles de bains, lingerie, garage.

##### b) Un jardin.

## II - NOMBRE DE VOIX DANS L'ASSOCIATION SYNDICALE.

Chacun des lots de maison donne à son propriétaire une voix dans l'Association Syndicale.

## III - VOIRIE.

Les squares, allées, à l'exception de la rue Guitel, sont des voies privées ouvertes à la circulation. Toutes les règles du code de la route s'y appliquent, en particulier la limitation de vitesse à 30 km/h sur l'ensemble des voies.

## IV - CARACTÉRISTIQUES DES LOTS.

Le numérotage, la nature, la situation, la désignation cadastrale, la superficie des différents lots de PSN figurent au tableau récapitulatif annexe 2.

# Chapitre II

## SERVITUDES RÉCIPROQUES ET PERPÉTUELLES RÈGLES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

L'ensemble des servitudes administratives en vigueur qu'elles soient nationales, régionales, départementales et communales s'applique de droit sur l'ensemble de la Résidence de PSN.

### ARTICLE 8 : SERVITUDES GÉNÉRALES D'URBANISME

Chaque lot de l'ensemble immobilier doit souffrir les servitudes utiles à l'un quelconque des fonds telles que de passage, d'entretien, et de réfection de toutes canalisations souterraines existantes ou à venir (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz, téléphone, télévision, etc.. cette énumération n'étant pas limitative) ainsi que les servitudes tenant à la présence sur un terrain privatif ou commun de bornes, regards, avaloirs, armoires de coupure, bouches d'arrosage, stations de relèvement ou de refoulement, équipement hydroélectrique etc..., cette énumération n'étant pas limitative.

Toutes régies et entreprises, propriétaires cessionnaires ou chargés de l'entretien des divers réseaux servant à l'alimentation ou à l'évacuation des fluides, peuvent à tout moment accéder aux lots pour effectuer les travaux qu'ils estiment nécessaires pour accomplir leur mission.

En conséquence, chaque propriétaire doit obligatoirement laisser libre accès et ne peut jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour une installation, vérification ou réparation concernant son lot ou un autre lot, étant entendu que les dits travaux doivent être effectués et les lieux remis en état initial, sauf le gazon et les plantations, dans les plus brefs délais compatibles avec la saison.

De même, chaque propriétaire doit souffrir les travaux de terrassement rendus nécessaires pour un meilleur drainage des eaux pluviales en un point quelconque de l'ensemble immobilier.

A cet égard, il est notamment précisé que les lots ci-après sont particulièrement concernés par la servitude de passage d'un collecteur d'eaux usées communal avec les obligations qui s'attachent à cette servitude (pénétration des agents du service d'entretien pour entretien ou réparation, etc ...), à savoir :

- ⇒ lot 74 Arrière et côté gauche.
- ⇒ lot 73 Côté droit.
- ⇒ lot 75 Côté droit.
- ⇒ lot 76 Arrière.
- ⇒ lot 47 Arrière.
- ⇒ lot 49 Arrière.
- ⇒ lot 66 Arrière.
- ⇒ lot 65 Arrière.
- ⇒ lot 62 Arrière.
- ⇒ lot 57 Arrière droit.
- ⇒ lot 59 Arrière et côté droit.

De même, les lots 56, 58, 59, 60 et 61 sont particulièrement concernés par la servitude de passage d'une canalisation d'eau pluviale ; les propriétaires de ces lots ne peuvent en aucun cas s'opposer au passage, à l'entretien et à la réfection de cette canalisation.

Il faut impérativement éviter que des arbres ne soient plantés juste au dessus des canalisations, leurs racines pouvant y pénétrer, quand il y a des joints défectueux ou fissures. Ces racines forment avec le temps, dans la canalisation elle-même, des « chevelus » qui vont jusqu'à son blocage complet. Si cette recommandation n'est pas respectée, les frais de curage engagés par la Mairie seront répercutés aux contrevenants.

D'autre part, tout propriétaire ne doit en aucun cas brancher les évacuations d'eaux pluviales sur le réseau

d'eaux usées, sous peine de poursuites engagées par l'Association Syndicale et la Mairie.

Toute subdivision d'un lot est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les co-indivisaires ne pourraient se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à cette règle. La jonction de plusieurs lots est autorisée et confère à son auteur un nombre de voix correspondant au nombre de lots joints, si chaque lot conserve sa construction.

Il est interdit de brancher tous tuyaux d'arrosage et appareils de pompage sur les poteaux d'incendie.

## ARTICLE 9 : SERVITUDES DE CONSTRUCTION

La nature, le volume, l'implantation, le style des constructions et leur harmonie avec les lieux environnants sont rigoureusement conformes à la série des plans visés ci-après

- plan parcellaire (annexe 1), figurant également la voirie,
- plans individuels faisant apparaître le volume et les caractéristiques des pavillons (annexe 6),
- plan des servitudes, disponible et tenu à jour au Service de l'Urbanisme de la Mairie,
- plans eaux pluviales, eaux usées, électricité B.T., téléphone, éclairage public, gaz, disponibles en Mairie où il est possible de les consulter.

Toute construction est soumise aux servitudes réciproques et perpétuelles ci-après établies à la charge et au profit de chaque, lot

1) Il ne peut être édifié sur chacun des lots de maison qu'une maison individuelle dans l'un des types définis à l'Article 7 ci-dessus représentant une unité de structure et de composition rigoureusement fidèle aux différents plans ci-annexés, éventuellement modifiée suite aux différentes autorisations de travaux délivrées par l'A.S.L. de PSN depuis l'origine.

Style régional, dit « *Île de France* ».

- Maisons avec garage incorporé, types « GENTIANE », « GARLANDE » et « URIELLA » de plain-pied,
- Maisons avec garage incorporé, types « FORSYTHIA », « AURELIA », « LOUVIERE » et « BACCARA » comprenant deux niveaux, rez-de-chaussée et étage.
- Les murs extérieurs seront obligatoirement couverts d'un enduit, (coloris blanc, tirant sur le blanc, ou beige très clair), au surplus les façades des maisons de types « BACCARA » « FORSYTHIA » et « URIELLA » comporteront des briques de parement ; les pointes de pignon seront revêtues de clins en bois ou PVC peint en blanc ou revêtues de crépi.
- Toitures : tuile de terre cuite, coloris vieilli brun.
- Les portes des garages seront toujours de couleur blanche.
- Les portes d'entrée et les volets seront, pour toutes les maisons, d'une couleur acceptée par l'Association Syndicale ~~parmi celles qui préexistaient au sein de l'Ensemble Immobilier.~~
- Les menuiseries extérieures, bacs à fleurs, clins, fenêtres, encadrement des fenêtres, colonnes de bois, etc..., seront de couleur blanche.

~~2) L'implantation d'équipements nouveaux (panneaux solaires, pompes à chaleur, velux, etc...) doit respecter l'unité architecturale et l'harmonie des couleurs de l'Ensemble Immobilier, et doit faire l'objet des autorisations de travaux ou d'urbanisme selon les réglementations en vigueur, et doit être soumise à l'approbation préalable de l'A.S.L. de P.S.N. Elle doit respecter les normes et réglementations en vigueur, et ne générer aucune nuisance de quelque nature que ce soit aux riverains. L'ajout d'équipements nouveaux tels que volets roulants, velux, panneaux solaires, pompes à chaleur, piscines, etc..., et la réalisation d'aménagements (combles, mezzanine, vérandas, ...) doivent respecter les normes et réglementations d'urbanisme en vigueur, et sont soumis à l'avis préalable du Comité Syndical, à l'exception des aménagements intérieurs sans impact sur l'aspect extérieur des maisons.~~

~~Ces ajouts ou modifications doivent respecter l'unité architecturale et l'harmonie des couleurs de l'Ensemble Immobilier, et ne doivent générer aucune nuisance de quelque nature que ce soit pour les riverains.~~

3) L'installation de cabanes de jardin ou de toute autre construction amovible est soumise à l'approbation



préalable du Comité Syndical de l'A.S.L. de P.S.N., et éventuellement, suivant la surface prévue, du Service de l'Urbanisme de la Mairie de Saint Nom la Bretèche, et ne devra en aucun cas être visible depuis la voirie.

~~4) pour l'aménagement de combles, une autorisation de l'A.S.L. de P.S.N. est requise, précédant celle du Service de l'Urbanisme de la Mairie. Ce dernier doit vérifier le respect de la dernière réglementation en vigueur (COS et PLU). Il en est de même pour les lots ayant une parcelle de terrain importante, et qui envisageraient la construction d'une surface habitable supplémentaire.~~

En conséquence de tout ce qui précède, les parties de l'Ensemble Immobilier non réservées à la construction sont frappées de servitudes « non aedificandi » réciproques et perpétuelles.

Sont notamment grevées par cette servitude

1) Les parties non réservées à la construction de tous les lots individuels.

2) Les parties à usage collectif non réservées à la construction, soit

- le sol des voies, tel qu'il figure sur le plan parcellaire,
- les espaces verts, sous réserve d'éléments tels que transformateurs, etc.,

Il ne pourra être apporté de modifications à l'aménagement des espaces verts collectifs sans le consentement préalable de l'ASL de PSN réunie en Assemblée Générale.

## **ARTICLE 10: SERVITUDES D'AFFECTION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVÉES**

1) Les constructions élevées ne peuvent être occupées que bourgeoisement, et sont d'usage unifamilial. Toutefois, l'exercice de professions libérales est autorisé sous les conditions suivantes

- Les locaux destinés à cette activité ne doivent pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement,
- L'activité exercée ne doit, 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 peut excéder trois personnes,
- Les plaques professionnelles doivent être conformes au spécimen fourni à l'ASL de PSN pour ayant reçu l'approbation, de l'ASL de PSN indiquant leur consistance et emplacement ~~déposé au siège de l'ASL de PSN.~~

2) Les parties de lots individuels non réservés 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, objets quelconques, etc. sont rigoureusement interdits.

3) Les jardins d'agrément comprennent les plantations suivantes : entre la façade du pavillon et la voie, gazon, éventuellement parterre de fleurs et arbustes ne devant en aucun cas dépasser, en plein développement, la hauteur maximum d'un mètre cinquante centimètres ; sur les côtés et à l'arrière du pavillon, y compris la partie de jardin susceptible d'être close conformément à l'article 12 ci-après, gazon, fleurs, arbres, ces derniers ne pouvant causer par leur taille aucun danger ni gêne aux lots voisins.

Avant toute plantation nécessitant un terrassement, il est IMPÉRATIF de consulter les plans auprès de l'ASL de PSN, aux fins de vérifier si une canalisation est enterrée à cet endroit.

Au cas où un propriétaire désire réaliser des aménagements personnels dans son jardin, il devra préalablement soumettre ses plans pour approbation-avis au Comité Syndical à l'Association Syndicale, de manière à ce que soient évités tout mouvement de terre (butte monticule ou autre) et tout ouvrage en dur (dallage ou autre) susceptibles de modifier le sens de l'écoulement des eaux de ruissellement ou de porter atteinte au parti adopté pour l'esthétique de l'Ensemble Immobilier.

4) Les fouilles sont interdites.

5) Aucune modification ne peut être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement.

6) Au cas où un propriétaire est amené à remplacer en totalité ou en partie sa toiture, il ne pourra le faire

qu'en utilisant les mêmes matériaux que ceux d'origine, ou les plus ressemblants, si ces derniers ne sont plus disponibles dans le commerce.

7) Si le propriétaire d'un lot est amené à remplacer une partie extérieure de sa construction (porte, fenêtre, volets, etc..) il ne peut le faire qu'avec des matériaux identiques ou équivalents (quant à la teinte, la forme et la consistance) à ceux existants et la forme de la partie d'immeuble remplacée devra être la même que celle existant précédemment.

L'installation de ~~stores-volet roulant à commande électrique~~ est autorisée, pour autant que leurs caissons ne soient pas apparents en saillie sur la façade principale de la maison, et que les persiennes soient conservées pour préserver l'harmonie extérieure des maisons.

8) ~~Il est interdit de peindre la face intérieure des coffrets contenant les compteurs de gaz et d'électricité situés dans les garages. Aucun percement ou scellement ne peut y être fait.~~

L'accès aux ~~dits~~ coffrets contenant les compteurs de gaz et d'électricité doit toujours être laissé libre.

## ARTICLE 11 : RÈGLES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVÉES

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

Chaque propriétaire doit, en ce qui concerne son bâtiment, être assuré contre les risques suivants :

- Tous dommages causés par l'incendie, l'ouragan, la tempête, la foudre, les explosions, la sécheresse, les accidents occasionnés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux, avec renonciation au recours contre les propriétaires.
- Les recours des voisins et des tiers, des locataires ou des occupants.
- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers, aux propriétaires ou aux occupants.

Au surplus, chaque propriétaire doit assurer en ce qui concerne son propre lot, les objets mobiliers qui s'y trouvent et le recours des voisins et des tiers contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Il doit imposer à ses locataires ou occupants d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis-à-vis des autres propriétaires et des voisins.

Ces assurances mobilières et de responsabilité civile personnelles à chaque propriétaire devront être souscrites en harmonie avec les garanties communes existantes.

- Tout propriétaire d'une maison individuelle doit ~~arroser et tondre le jardin pour maintenir le gazon ras, à l'anglaise son jardin en bon état.~~
- Les persiennes et portes sont toujours soigneusement entretenues.
- Le ravalement des murs doit être effectué quand cela apparaît nécessaire. Il est interdit de repeindre les maisons d'une couleur différente de celle d'origine.
- Il est interdit d'étendre du linge, notamment aux fenêtres, dans les jardins et voies d'accès au garage. Toutefois, l'usage d'un séchoir mobile à l'exclusion de tout étendoir, dans la partie arrière du jardin, sera toléré tous les jours à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés, s'il est visible des maisons voisines, et sous la condition expresse que ce séchoir soit entreposé dans la maison après usage.
- Les portes des garages devront être fermées après chaque usage.
- Tout affichage et toute publicité quelconque, notamment par écriteaux, enseignes, tôles, réclames, lanternes ou calicots sont formellement interdits. Toutefois, l'apposition d'une plaque professionnelle est autorisée sous réserve de ce qui est précisé à l'article 10.
- Les propriétaires, locataires ou occupants veilleront à ce que le transporteur chargé de leur aménagement, de leur déménagement ou, de façon plus générale, du transport ou de la livraison de meubles ou d'objets quelconques, soit bien assuré pour le cas de détérioration d'une partie à usage collectif ou du lot d'un autre propriétaire. Les voies d'accès aux garages ne peuvent supporter que des voitures de tourisme (maximum : 1 800 kg par essieu). La réparation

des dommages de toutes sortes provoqués par des véhicules et plus généralement par tout objet de poids supérieur sera à la charge des contrevenants.

- ☑ 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 ou occupant entraînant un percement d'une canalisation engage la responsabilité de son auteur, pour toutes ses conséquences.
- ~~☑ L'entretien du branchement d'eau potable est à la charge du Concessionnaire du réseau de distribution jusqu'au compteur d'eau individuel de chaque maison.~~
- ☑ Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont interdites. ~~Le ramassage des ordures ménagères est du ressort de la Collectivité territoriale ou du Syndicat de communes compétent.~~
- ☑ Il est interdit de jeter dans les canalisations et les ~~water-closets/toilettes~~ quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement des canalisations (~~exemple : huile Végétaline~~ produits non dégradables : graisse et lingettes, produits d'hygiène, etc...); il est, de même, interdit de projeter dans les canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses.
- ☑ L'usage d'instruments de musique et d'appareils de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins.
- ☑ Il est précisé que chaque propriétaire doit éventuellement tenir compte des servitudes concernant la protection d'installation de télécommunication.
- ☑ L'utilisation d'outillage de jardin et de bricolage à moteur thermique ou électrique doit respecter les décrets municipaux en vigueur, que ce soit pour les périodes autorisées aussi bien que pour les niveaux sonores à ne pas dépasser.
- ☑ La divagation des chiens est interdite. Ils doivent obligatoirement être sous surveillance sur les parties à usage collectif. Leurs déjections doivent être ramassées ~~immédiatement, et déposées dans un conteneur poubelle,~~ par la personne qui en est le propriétaire ou qui en a la garde.
- ☑ L'installation d'antennes de télévision personnelles intérieures est expressément recommandée. Il peut toutefois être installée une antenne extérieure (en particulier parabole pour réception satellite) dont le type sera défini par l'Association Syndicale, à l'exclusion de toute autre, et implantée de façon à rester discrète.
- ☑ Une boîte aux lettres aux normes en vigueur doit être installée en limite de lot sur le trottoir.
- ☑ Chaque lot doit supporter, s'il y a lieu, les plaques de rues et autres éléments de mobilier urbain d'utilité commune.

## ARTICLE 12: SERVITUDE DE CLÔTURE

L'Ensemble Immobilier a été conçu comme un "village à l'américaine", caractérisé par l'absence de murs, clôtures et haies séparatives entre les lots. Compte tenu des habitudes françaises, l'édification de telles séparations est toléré, mais en respectant des restrictions très limitatives.

Aucun grillage ou panneau grillagé nu n'est toléré, où que ce soit.

En façade avant, seule sera tolérée une haie arbustive d'une hauteur maximum d' 1,5 m. Elle pourra être doublée d'un grillage côté maison, à condition que celui-ci soit d'une hauteur égale ou inférieure à 1,5 m

Sur les côtés (à partir du droit des façades arrières) et dans les fonds des propriétés, si les voisins en sont d'accord, pourront être plantés en limite de propriétés des haies arbustives d'une hauteur maximale de 2,5 m de haut, qui pourront être doublées d'un grillage de hauteur inférieure. A noter qu'en cas de décalage d'altitude important entre deux maisons, cette hauteur devra être adaptée afin de ne pas imposer à son voisin un véritable "mur" de verdure. Cet accord ne pourra pas être remis en cause lors du changement de l'un des 2 propriétaires.

Dans tous les cas, si un voisin ne souhaite pas de haie sur la frontière, une haie pourra être plantée par un propriétaire sur son propre terrain, à une distance telle que la haie adulte n'empiète pas sur le terrain voisin. Dans ce cas, la haie sera entièrement entretenue par son propriétaire, qui veillera aussi à ce qu'elle ne dépasse en aucun cas les hauteurs réglementaires, une hauteur de 2,5 m étant la hauteur maximale à ne pas dépasser, quelle que soit la position de la parcelle au sein de PSN.

D'autre part, aucune clôture ne doit être édiflée entre les coffrets compteurs et les allées de circulation afin de laisser la libre circulation aux agents chargés des relevés.

Toutefois, aucune plantation, aucun ouvrage, ne peut être fait en limite du lot si cette limite coïncide avec un thalweg destiné à l'évacuation par ruissellement des eaux de pluie.

De même, ~~aucune plantation ne doit être effectuée à moins de 1 mètre des allées communes et des trottoirs des voies communes~~ la largeur du trottoir doit être de 1 mètre minimum afin de préserver le passage des piétons et des personnes à mobilité réduite, ainsi que l'accès aux réseaux qui longent ces allées. Les haies doivent être taillées en conséquence.

## ARTICLE 13 : SANCTIONS

Tout manquement aux clauses impératives qui précèdent (articles 8, 9, 10, 11, et 12) engagera la responsabilité personnelle du propriétaire intéressé, sans engager celle de l'Association Syndicale. Le propriétaire contrevenant pourra être recherché en responsabilité et en réparations à titre personnel par tout propriétaire ou au titre de l'ASL de PSN si le Comité Syndical le décide ou encore par tout tiers y ayant intérêt. Dans ce cas, une mise en demeure préalable serait adressée au propriétaire contrevenant sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception, elle ouvrirait un délai de mise en règle.

Le propriétaire contrevenant restera responsable du paiement de tous les frais engagés et pourra être redevable de dommages et intérêts suivant les circonstances.

En aucun cas, l'ASL de PSN ou son Président ne pourront être rendus responsables de ces manquements et recherchés. Les tiers ayant à se plaindre de ces manquements devront s'adresser directement au propriétaire contrevenant. En cas de recherches, la répétition de toutes charges et frais serait faite sur le propriétaire contrevenant.

## ARTICLE 14: SERVITUDES D'AFFECTION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES A USAGE COLLECTIF

L'usage et la jouissance des parties à usage collectif citées à l'article 3, et portées au tableau figurant en annexe 2, sont réservés à tous les habitants de l'Ensemble Immobilier ainsi qu'à leurs invités.

Les voies, places et allées de desserte sont affectées à perpétuité à la circulation des piétons et des véhicules, notamment à celle des véhicules des services publics.

L'A.S.L. de P.S.N. autorise formellement l'accès de toutes les parties de la Résidence à usage collectif aux forces du maintien de l'ordre, de manière permanente, qu'il s'agisse de la Police Municipale de Saint-Nom-la-Bretèche ou bien de la Gendarmerie Nationale basée à Noisy-le-Roi ou encore à Saint-Nom-la-Bretèche (Gendarmerie à cheval).

Le stationnement des véhicules tels que caravanes, camping-cars, vans pour chevaux, camionnettes, remorques, canots, barques, etc... est rigoureusement interdit sur voies, espaces verts et accès aux garages. Le stationnement des automobiles sur les voies à usage commun est toléré. Leur stationnement sur les trottoirs étant une gêne sur le plan de la sécurité (difficultés de passage pour les poussettes d'enfants en particulier), il est possible de faire agrandir (après obtention de l'accord de l'organe représentatif de l'ASL de PSN) le parking devant chaque maison afin de pouvoir y stationner deux véhicules de front.

Les espaces verts frappés de servitude « non aedificandi » sont plantés d'arbres de haute tige. Ils doivent être entretenus soigneusement par l'ASL de PSN, à l'exclusion toutefois de la partie verte de l'emprise de la voie dont l'entretien est assuré par les propriétaires contigus. Les arbres morts devront être remplacés dans les moindres délais par l'ASL de PSN.

Il pourra être établi des allées pour la promenade et le repos, des parterres, pelouses, bassins, décoration d'agrément, aires de jeux pour enfants.

Les pelouses sont entretenues par l'ASL de PSN pour maintenir le gazon ras, à l'anglaise.

Il est interdit de cueillir les fleurs, d'abattre les arbres ou de graver des inscriptions dans leur écorce.

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

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.

L'entrée de l'Ensemble Immobilier est interdite aux véhicules de plus de neuf tonnes par essieu.

### **ARTICLE 15: NOM DES VOIES - NUMÉROTATION**

Les propriétaires de chaque lot sont tenus, sans indemnité, de souffrir sur les constructions, l'apposition de tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que du numéro de la propriété, selon l'usage.

Il est interdit d'apporter la moindre modification aux éléments de repérage installés par l'A.S.L. de P.S.N. et, de façon plus générale, à tout élément de mobilier urbain.

### **ARTICLE 16: RÉSEAUX DIVERS**

Les propriétaires ne peuvent apporter aucune modification aux différents réseaux installés dans l'Ensemble Immobilier.

L'entretien de ces réseaux, jusqu'aux branchements individuels, est assuré par les organismes concessionnaires des Services de distribution.

Le fonctionnement et l'entretien de l'éclairage public et du réseau d'arrosage des espaces verts sont assurés par l'ASL de PSN.

### **ARTICLE 17: CHARGES ET CONDITIONS**

L'ASL de PSN prend en charge l'ensemble des dépenses de fonctionnement et d'entretien des parties à usage collectif (essentiellement et sans qu'il s'agisse d'une énumération limitative : éclairage public, entretien des espaces verts communs, arrosage et consommation d'eau potable, etc ...).

### **ARTICLE 18: COMPÉTENCE ET ÉLECTION DE DOMICILE**

Les propriétaires, locataires ou occupants, demeurent soumis par tous les effets du présent Cahier des Charges à la juridiction du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve l'Ensemble Immobilier.

Chaque acquéreur, locataire ou occupant est réputé avoir élu domicile dans l'immeuble lui appartenant ou dont il a la jouissance.

### **ARTICLE 19: DISPOSITIONS DIVERSES**

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent Cahier des Charges reste régi par le droit commun à défaut de décisions qui pourraient être prises ultérieurement par l'ASL de PSN dans le respect des lois et règlements en vigueur.

# ANNEXES

# **Annexe 1**

## **Plan des parcelles**

(extrait du cadastre)

# **Annexe 2**

## **Tableau des lots de PSN**

(Parties privées et parties communes)



# **Annexe 3**

## **Conventions Enedis (ex-Erdf)**

(Mise à disposition de 2 lots pour implantation de 2 transformateurs)

**Annexe 4**  
**Plan d'implantation des 2 transformateurs**  
**Enedis (ex-Erdf)**

# **Annexe 5**

## **Permis de construire des différentes phases**

# **Annexe 6**

## **Plans des maisons de PSN**