

AFFICHÉ
LE 27.10.2024

Anciennes dispositions du cahier des charges du lotissement de La Doutre	Nouvelles dispositions du cahier des charges du lotissement
Article 1 : Objet En application des lois en vigueur, dont notamment la loi ALUR du 29 mars 2014, le présent cahier des charges fixe, les règles d'intérêt général, les obligations et les servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit ou à la charge des différents lots, de l'ensemble immobilier de la ZAC POIRIER. Ce Cahier des charges est opposable à, et par quiconque, détient ou occupe, à quelque titre, que ce soit, même à titre d'héritier, de donataire ou de bénéficiaire, d'apport, en société, tout ou partie de l'ensemble immobilier. Le respect des règles du présent Cahier des charges assuré par l'Association Syndicale Libre des propriétaires, dite "ASL LA DOUTRE" et dénommée dans les textes suivants, l'Association Syndicale. Il doit être mentionné dans toute acte translatif ou locatif des parcelles. Tout propriétaire peut également demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale. Il peut exiger de tout autre propriétaire directement ou par l'Association Syndicale, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu. Ces servitudes réciproques et perpétuelles, ainsi que ces règles d'intérêt général, s'imposeront à tous les propriétaires des lots, de l'ensemble immobilier de la ZAC POIRIER, quel que soit la source de leurs droits. Les règles d'intérêt général, telles que prévues au présent cahier des charges s'imposeront : - dans les rapports entre l'Association Syndicale et des propriétaires de lots - dans les rapports des propriétaires entre eux et ce, sans limitation de durée. Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux. En cas de transgression ou de différénd, le Tribunal de Grande Instance de Melun est compétent pour connaître toute action en exécution, verser ou allouer tous dommages et intérêts.	Article 1 : Objet En application des lois en vigueur, dont notamment la loi ALUR du 29 mars 2014, le présent cahier des charges fixe, les règles d'intérêt général, les obligations et les servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit ou à la charge des différents lots, de l'ensemble immobilier de la ZAC POIRIER. Ce Cahier des charges est opposable à, et par quiconque, détient ou occupe, à quelque titre, que ce soit, même à titre d'héritier, de donataire ou de bénéficiaire, d'apport, en société, tout ou partie de l'ensemble immobilier. Le respect des règles du présent Cahier des charges assuré par l'Association Syndicale Libre des propriétaires, dite "ASL LA DOUTRE" et dénommée dans les textes suivants, l'Association Syndicale. Il doit être mentionné dans toute acte translatif ou locatif des parcelles. Tout propriétaire peut également demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale. Il peut exiger de tout autre propriétaire directement ou par l'Association Syndicale, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu. Ces servitudes réciproques et perpétuelles, ainsi que ces règles d'intérêt général, s'imposeront à tous les propriétaires des lots, de l'ensemble immobilier de la ZAC POIRIER, quel que soit la source de leurs droits. Les règles d'intérêt général, telles que prévues au présent cahier des charges s'imposeront : - dans les rapports entre l'Association Syndicale et des propriétaires de lots - dans les rapports des propriétaires entre eux et ce, sans limitation de durée. Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux. En cas de transgression ou de différénd, le Tribunal de Grande Instance de Melun est compétent pour connaître toute action en exécution, verser ou allouer tous dommages et intérêts.

Anciennes dispositions du cahier des charges du lotissement de La Doutre	Nouvelles dispositions du cahier des charges du lotissement
Article 2 : Désignation du périmètre Le périmètre auquel s'applique le présent Cahier des charges est situé sur la commune d'Ozoir-la-Ferrière (Seine-et-Marne), comprend sur le terrain ci-après désigné ZAC POIRIER, quatre cent soixante-seize (476) maisons individuelles à usage principal d'habitation ou professionnel, conformément à l'article 9, édifiées chacune sur un terrain privatif. Ces 476 maisons sont réparties en 8 quartiers qui correspondent aux tranches de construction des promoteurs : - Green Oak 1 (140 maisons) - Green Oak 2 (46 maisons) - East Park (32 maisons) - Les Jardins de Bagatelle (8 maisons) - Les Allées de Ferrière (45 maisons) - Les Fermes (12 maisons) - Les Jardins d'Ozoir (87 maisons) - Le Domaine d'Ozoir (106 maisons) Ce périmètre comprend également des équipements communs, propriété de l'ASL LA DOUTRE, définis à l'article 3 ci-dessous.	Article 2 : Désignation du périmètre Le périmètre auquel s'applique le présent Cahier des charges est situé sur la commune d'Ozoir-la-Ferrière (Seine-et-Marne), comprend sur le terrain ci-après désigné ZAC POIRIER, quatre cent soixante-seize (476) maisons individuelles à usage principal d'habitation ou professionnel, conformément à l'article 9, édifiées chacune sur un terrain privatif. Ces 476 maisons sont réparties en 8 quartiers qui correspondent aux tranches de construction des promoteurs : - Green Oak 1 (140 maisons) - Green Oak 2 (46 maisons) - East Park (32 maisons) - Les Jardins de Bagatelle (8 maisons) - Les Allées de Ferrière (45 maisons) - Les Fermes (12 maisons) - Les Jardins d'Ozoir (87 maisons) - Le Domaine d'Ozoir (106 maisons) Ce périmètre comprend également des équipements communs, propriété de l'ASL LA DOUTRE, définis à l'article 3 ci-dessous.

Anciennes dispositions du cahier des charges du lotissement de La Doutre	Nouvelles dispositions du cahier des charges du lotissement
Article 3 : Equipements communs La propriété comporte des équipements à usage commun gérés par l'ASL LA DOUTRE : - espaces verts entre (lots 126, 127, 129, 308, 357, 403, 660, 662, 727, 954, 963, 965 et 967) soit 50 651, m², incluant trois mares ; - 9 ronds-points ; - un local pour une antenne TV collective et le réseau de télédistribution associé. Les autres équipements communs de la propriété dépendent : - soit de la commune depuis les rétrocessions intervenues au Conseil Municipal du 25/06/2015 • voirie (rues et trottoirs) • réseaux d'eau, d'électricité et éclairage public • réseau d'assainissement • réseau de télécommunication - soit de la société équestre Lipica pour les allées cavalières - soit de l'ONF pour l'allée bordant l'ouest de la résidence (lot 322) - soit de l'association Renard (parcelle 472 et 473)	Article 3 : Equipements communs La propriété comporte des équipements à usage commun gérés par l'ASL LA DOUTRE : - espaces verts entre (lots 126, 127, 129, 308, 357, 403, 660, 662, 727, 954, 963, 965 et 967) soit 50 651, m², incluant trois mares ; - 9 ronds-points ; - un local pour une antenne TV collective et le réseau de télédistribution associé. Les autres équipements communs de la propriété dépendent : - soit de la commune depuis les rétrocessions intervenues au Conseil Municipal du 25/06/2015 • voirie (rues et trottoirs) • réseaux d'eau, d'électricité et éclairage public • réseau d'assainissement • réseau de télécommunication - soit de la société équestre Lipica pour les allées cavalières - soit de l'ONF pour l'allée bordant l'ouest de la résidence (lot 322) - soit de l'association Renard (parcelle 472 et 473)

Anciennes dispositions du cahier des charges du lotissement de La Doutre	Nouvelles dispositions du cahier des charges du lotissement
Article 4 : Adhésion Par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans l'ensemble immobilier sont obligatoirement membres de l'Association Syndicale Libre La Doutre, dont les statuts ont été établis et acceptés en Assemblée Générale le 24 juin 2011 et enregistrés en sous-préfecture de Torcy sous le numéro 81/12, en mars 2012. L'association est composée de tout propriétaire d'un lot situé dans son périmètre. En cas de démembrement de la propriété d'un lot entre un usufruitier et un nu-propriétaire, le nu-propriétaire est le seul membre de l'association, sauf convention contraire. Le nu propriétaire a l'obligation d'informer l'usufruitier sur l'existence de l'association et les décisions qu'il prend. Tout propriétaire d'un bien immobilier qui dépend d'un lot créé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC POIRIER, quel que soit la cause, ou le titre de son droit de propriété, est membre de plein droit de l'association. En conséquence, chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation et/ou de vente, imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'association et d'en informer l'ASL et le Mandataire de gestion dont il trouvera les coordonnées sur le site Internet. http://asladoutre.org	Article 4 : Adhésion Par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans l'ensemble immobilier sont obligatoirement membres de l'Association Syndicale Libre La Doutre, dont les statuts ont été établis et acceptés en Assemblée Générale le 24 juin 2011 et enregistrés en sous-préfecture de Torcy sous le numéro 81/12, en mars 2012. L'association est composée de tout propriétaire d'un lot situé dans son périmètre. En cas de démembrement de la propriété d'un lot entre un usufruitier et un nu-propriétaire, le nu-propriétaire est le seul membre de l'association, sauf convention contraire. Le nu propriétaire a l'obligation d'informer l'usufruitier sur l'existence de l'association et les décisions qu'il prend. Tout propriétaire d'un bien immobilier qui dépend d'un lot créé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC POIRIER, quel que soit la cause, ou le titre de son droit de propriété, est membre de plein droit de l'association. En conséquence, chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation et/ou de vente, imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'association et d'en informer l'ASL et le Mandataire de gestion dont il trouvera les coordonnées sur le site Internet. http://asladoutre.org

Anciennes dispositions du cahier des charges du lotissement de La Doutre	Nouvelles dispositions du cahier des charges du lotissement
Article 5 : Servitudes réciproques et perpétuelles Le présent Cahier des charges a pour objectif : 1/ d'assurer aux habitants de l'ensemble immobilier, ZAC POIRIER la jouissance et tous les avantages de la propriété sur laquelle est édifié cet ensemble 2/ de maintenir l'harmonie architecturale de cet ensemble immobilier, son affectation résidentielle, ainsi que les avantages présentés par les constructions, les espaces libres, l'air, la lumière, la tranquillité et l'hygiène. Il est établi ainsi qu'il suit, les règles d'intérêt général et les servitudes réciproques et perpétuelles à la charge et au profit des différents lots, compris dans ledit ensemble immobilier. L'usage et la jouissance des parties communes propriété de l'ASL LA DOUTRE sont réservés à tous les habitants de l'ensemble immobilier ainsi qu'à leurs visiteurs. Tous les frais relatifs à l'entretien et la maintenance de ces parties communes propriété de l'ASL LA DOUTRE sont répartis sur chacun des propriétaires de l'ensemble immobilier, en fonction de la quote-part de chacun, telle qu'elle est fixée à l'article 9 Répartition des charges des statuts de l'Association Syndicale Libre. La jonction de plusieurs lots est autorisée et confère à son auteur un nombre de voix dans l'Association Syndicale correspondants au nombre de lots joints. Cette disposition ne s'applique que si chaque lot joint est construit. Elle ne s'applique donc pas si sur deux lots de terrain n'est construit qu'une seule maison.	Article 5 : Servitudes réciproques et perpétuelles Le présent Cahier des charges a pour objectif : 1/ d'assurer aux habitants de l'ensemble immobilier, ZAC POIRIER la jouissance et tous les avantages de la propriété sur laquelle est édifié cet ensemble 2/ de maintenir l'harmonie architecturale de cet ensemble immobilier, son affectation résidentielle, ainsi que les avantages présentés par les constructions, les espaces libres, l'air, la lumière, la tranquillité et l'hygiène. Il est établi ainsi qu'il suit, les règles d'intérêt général et les servitudes réciproques et perpétuelles à la charge et au profit des différents lots, compris dans ledit ensemble immobilier. L'usage et la jouissance des parties communes propriété de l'ASL LA DOUTRE sont réservés à tous les habitants de l'ensemble immobilier ainsi qu'à leurs visiteurs. Tous les frais relatifs à l'entretien et la maintenance de ces parties communes propriété de l'ASL LA DOUTRE sont répartis sur chacun des propriétaires de l'ensemble immobilier, en fonction de la quote-part de chacun, telle qu'elle est fixée à l'article 9 Répartition des charges des statuts de l'Association Syndicale Libre. La jonction de plusieurs lots est autorisée et confère à son auteur un nombre de voix dans l'Association Syndicale correspondants au nombre de lots joints. Cette disposition ne s'applique que si chaque lot joint est construit. Elle ne s'applique donc pas si sur deux lots de terrain n'est construit qu'une seule maison.

Anciennes dispositions du cahier des charges du lotissement de La Doutre	Nouvelles dispositions du cahier des charges du lotissement
Article 6 : Servitude générale Chaque lot de l'ensemble devra souffrir les servitudes utiles à l'un quelconque des fonds en dépendant telles que de passages, d'entretien et de réfection, de toutes canalisations souterraines existantes ou à venir (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, 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, avaloir, armoires de coupure, bouches d'arrosage, stations de relèvement ou de refoulement, équipement hydro-électriques, etc., cette énumération n'étant pas limitative. Tous les lots sont frappés d'une servitude générale : - pour les passages des réseaux de branchement et la mise en place d'équipement, tels que : poteaux d'incendie, candélabres, installations téléphoniques, bornes de raccordement, regards, etc. dans les zones qui ne sont pas affectées à l'implantation des maisons. - pour l'écoulement des eaux de pluie d'une parcelle à l'autre (ruissellement superficiel par système de talwegs). Toutes régies, entreprises concessionnaires ou chargées de l'entretien des réseaux servant à l'alimentation ou à l'évacuation des fluides pourront à tout moment accéder aux lots pour effectuer les travaux qu'elles estimeront nécessaires à l'accomplissement de leur mission. En conséquence, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès et ne pourra 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 travaux devront être effectués et les lieux remis en état dans les plus brefs délais par l'entreprise prestataire.	Article 6 : Servitude générale Chaque lot de l'ensemble devra souffrir les servitudes utiles à l'un quelconque des fonds en dépendant telles que de passages, d'entretien et de réfection, de toutes canalisations souterraines existantes ou à venir (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, 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, avaloir, armoires de coupure, bouches d'arrosage, stations de relèvement ou de refoulement, équipement hydro-électriques, etc., cette énumération n'étant pas limitative. Tous les lots sont frappés d'une servitude générale : - pour les passages des réseaux de branchement et la mise en place d'équipement, tels que : poteaux d'incendie, candélabres, installations téléphoniques, bornes de raccordement, regards, etc. dans les zones qui ne sont pas affectées à l'implantation des maisons. - pour l'écoulement des eaux de pluie d'une parcelle à l'autre (ruissellement superficiel par système de talwegs). Toutes régies, entreprises concessionnaires ou chargées de l'entretien des réseaux servant à l'alimentation ou à l'évacuation des fluides pourront à tout moment accéder aux lots pour effectuer les travaux qu'elles estimeront nécessaires à l'accomplissement de leur mission. En conséquence, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès et ne pourra 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 travaux devront être effectués et les lieux remis en état dans les plus brefs délais par l'entreprise prestataire.

De même chaque propriétaire devra souffrir les travaux de terrassement rendus nécessaires pour un meilleur drainage des eaux pluviales en un point quelconque de l'ensemble immobilier. D'une manière générale, tous les lots seront grevés de toutes les servitudes de passage et d'entretien des canalisations et réseaux. Pour l'exécution éventuelle de tous travaux souterrains, tout propriétaire sera tenu, au préalable, de se renseigner auprès de l'Association Syndicale. Il est interdit à tout propriétaire de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les réseaux d'eaux usées, de brancher tous tuyaux d'arrosage, et appareils de pompage sur les poteaux d'incendie, etc., d'une manière générale, d'utiliser un réseau de pompage sur les poteaux d'incendie, etc., d'une manière générale, d'utiliser un réseau de manière non conforme à sa destination, le tout sous peine de poursuites par l'Association Syndicale.	De même chaque propriétaire devra souffrir les travaux de terrassement rendus nécessaires pour un meilleur drainage des eaux pluviales en un point quelconque de l'ensemble immobilier. D'une manière générale, tous les lots seront grevés de toutes les servitudes de passage et d'entretien des canalisations et réseaux. Pour l'exécution éventuelle de tous travaux souterrains, tout propriétaire sera tenu, au préalable, de se renseigner auprès de l'Association Syndicale. Il est interdit à tout propriétaire de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les réseaux d'eaux usées, de brancher tous tuyaux d'arrosage, et appareils de pompage sur les poteaux d'incendie, etc., d'une manière générale, d'utiliser un réseau de manière non conforme à sa destination, le tout sous peine de poursuites par l'Association Syndicale.
--	--

Anciennes dispositions du cahier des charges du lotissement de La Doutré	Nouvelles dispositions du cahier des charges du lotissement
Article 7 : Obligations et servitudes de construction 1. Toute construction est soumise aux servitudes réciproques et perpétuelles ci-après établies à la charge et au profit de chaque lot. 2. Il ne pourra être édifié sur chacun des lots privatifs qu'une maison individuelle dans l'un des types définis à l'exception des lots 27, 28 et 29 sur lesquels il pourra être édifié une maison de gardien. 3. Il ne pourra être reconstruit sur chacun des mêmes lots qu'une maison individuelle sauf ce qui a été indiqué ci-dessus pour les lots 27, 28 et 29, d'un type identique ou voisin, ne modifiant pas l'unité architecturale de l'ensemble et si ce type diffère de l'un de ceux d'origine, il devra avant toute demande administrative de permission de bâtir, faire l'objet d'un agrément du Comité Syndical. Les mêmes règles s'appliqueront aux modifications qu'un propriétaire souhaiterait apporter à une construction existante. 4. Il ne pourra, non plus élevé de construction, complémentaire additionnelle de caractère définitif ou provisoire, même non fondée, sauf ce qui a été dit ci-dessus des lots 27, 28 et 29 et sauf s'il a obtenu l'autorisation du Comité Syndical. Si la réalisation d'un ouvrage de ce type était néanmoins autorisée, et quel que soit l'endroit de son implantation, elle ne devra en aucun cas dépasser le faîtage desdits murs. En conséquence, les parties de l'ensemble immobilier non réservées à la construction, sont frappées de servitudes « non aedificandi » réciproques et perpétuelles. Sont notamment grevés par ces servitudes : - les parties à usage collectif non réservées à la construction, - les parties non réservées à la construction de lots individuels, - le sol des voies, - les espaces verts, sous réserve d'éléments tels que transformateurs, éclairage public.	Article 7 : Obligations et servitudes de construction 1. Les propriétaires des lots devront supporter gratuitement les servitudes de toute nature pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'implantation du volume et de la configuration des maisons et constructions autorisées par le permis de construire et d'une manière générale, les servitudes qui découleraient en découlant, telles que : - distances, prospects, jours, vues... - débords de toit et égouts des toits, - débord de fondation, tour d'échelle : chaque propriétaire dont les constructions se trouveraient implantées en limite séparative d'un autre fond bénéficiera du droit de tour d'échelle sur ce fond pour permettre le ravalement et, d'une manière générale, la réparation de son bâtiment. Ce droit qui s'exercera sur une bande de terrain de 2 mètres maximum de large autour de son bâtiment, est gratuit et ne peut être exercé que pendant la durée nécessaire à la réalisation des travaux et les lieux devront être remis en l'état, dans les plus brefs délais, aux frais bien entendu du bénéficiaire de la servitude. 2. Suite à la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le P.L.U. de la commune d'Ozoir-la-Ferrière, la destination des constructions, les usages des sols et les natures d'activité doivent respecter les dispositions des articles UCp.1 et N.1 du règlement du P.L.U. en vigueur.

5. Les propriétaires des lots devront supporter gratuitement les servitudes de toute nature pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'implantation du volume et de la configuration des maisons et constructions autorisées par le permis de construire et d'une manière générale, les servitudes qui pourraient en découler, telles que : - distances, prospects, jours, vues... - débords de toit et égouts des toits, - débord de fondation, tour d'échelle : chaque propriétaire dont les constructions se trouveraient implantées en limite séparative d'un autre fond bénéficiera du droit de tour d'échelle sur ce fond pour permettre le ravalement et, d'une manière générale, la réparation de son bâtiment. Ce droit qui s'exercera sur une bande de terrain de 2 mètres maximum de large autour de son bâtiment, est gratuit et ne peut être exercé que pendant la durée nécessaire à la réalisation des travaux et les lieux devront être remis en l'état, dans les plus brefs délais, aux frais bien entendu du bénéficiaire de la servitude.

Obligations et servitudes de construction particulière LE DOMAINE D'OZOIR

La construction d'abris de jardin, attenant aux pignons des maisons, est autorisée pour des lots bénéficiant d'un prospect latéral suffisant pour que les appendices réalisés dans le respect du permis de construire ci-dessus visé. Ces emplacements limitatifs sont indiqués sur le plan parcellaire (N°6) consultable en mairie

Interdiction :

1. Il est interdit d'édifier des constructions en toit terrasse, sauf celles déjà édifiées à l'origine par les constructeurs qui devront être si nécessaire remplacées ou entretenues à l'identique.
2. Il est interdit d'édifier des poulaillers, pigeonniers, clapiers, hangar, remise etc ... ou tout édifice même non fondé (ladite énumération n'étant pas limitative) sauf pour la réalisation de boxes destinés aux chevaux, sous réserve de l'agrément du Comité Syndical et des administrations concernées et compte tenu du caractère spécifique des programmes immobiliers de la ZAC Poinier.

Anciennes dispositions du cahier des charges du lotissement de La Dautre	Nouvelles dispositions du cahier des charges du lotissement
Article 8 : Servitudes d'affectation et d'entretien des parties privées Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation d'une ou plusieurs familles par logement. Toutefois, l'exercice des professions libérales est autorisé sous les conditions suivantes : - 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 parties de lots individuels, non réservées à la construction, seront aménagées en jardin d'agrément ou conservé à l'état de prairie pour les lots 168, 230, 231, 234, 235, 237, 242, 353, 354, 355, 356, 358, 359, 360, 361, 362 de Green Oak 1 et Green Oak 2 situés à l'ouest de la résidence. Aucune construction ne pourra être réalisée sur ces lots ni aucun ouvrage en dur (dallage ou autre) susceptible 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. Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement des eaux de ruissellement. Au cas où un propriétaire serait 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 à défaut des matériaux d'aspect similaire. La mise en place sur le toit, de panneaux solaires (technologie photovoltaïque, solaire, eau chaude et autre) est tolérée dès lors qu'elle a été approuvée par le service Urbanisme de la commune.	Article 8 : Servitudes d'affectation et d'entretien des parties privées Toutefois, l'exercice des professions libérales est autorisé sous les conditions suivantes : - 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. Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement des eaux de ruissellement. Les boîtes aux lettres devront être conformes aux normes exigées par la Poste. Les arbres de hautes tiges plantés sur les parties communes ou privées devront être maintenus et, le cas échéant, remplacés par le propriétaire de la parcelle concernée. Les arbres dit d'alignement (arbre de hautes tiges plantés sur le devant libre privatif d'accès des maisons par le promoteur) doivent être taillés régulièrement par leur propriétaire. Ils ne peuvent être supprimés sauf accord du Comité Syndical. Suite à la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le P.L.U. de la commune d'Ozoir-la-Ferrière, la destination des constructions, les usages des sols et les natures d'activité doivent respecter les dispositions des articles UCp.1 et N.1 du règlement du P.L.U. en vigueur. Suite à la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le P.L.U. de la commune d'Ozoir-la-Ferrière, l'aspect architectural, environnemental et paysager des projets de construction doit respecter les dispositions des articles UCp.4 et N.4 du règlement du P.L.U. en vigueur.

Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à remplacer une partie extérieure de sa construction (porte, fenêtre, volet), il ne pourra le faire qu'avec les matériaux suivants : bois, PVC, aluminium en respectant les couleurs d'origine de la maison sauf accord écrit du Comité Syndical sur d'autres coloris si l'harmonie du groupe d'habitation est préservée. La forme de la partie d'immeuble remplacée devra être la même que celle existant précédemment.

Des parties vitrées sont tolérées sur les portes (entrée ou garage) et vantaux d'entrée.

Les boîtes aux lettres devront être conformes aux normes exigées par la Poste.

Les arbres de hautes tiges plantés sur les parties communes ou privées devront être maintenus et, le cas échéant, remplacés par le propriétaire de la parcelle concernée.

Les arbres dit d'alignement (arbre de hautes tiges plantés sur le devant libre privatif d'accès des maisons par le promoteur) doivent être taillés régulièrement par leur propriétaire.

Ils ne peuvent être supprimés sauf accord du Comité Syndical.

Nouvelles dispositions du cahier des charges du lotissement	
Anciennes dispositions du cahier des charges du lotissement de La Doutré Article 9 : Règles d'intérêt général d'entretien des parties privées Les propriétaires des constructions sont tenus de les maintenir en bon état extérieur et, à cet effet, d'assurer l'entretien et de procéder, dès qu'il sera nécessaire à la réfection des peintures, vernis ou enduits extérieurs dans les couleurs d'origine, sauf accord spécifique du Comité Syndical. Les portes et fenêtres seront toujours soigneusement entretenues et les peintures refaites dans la couleur d'origine à chaque fois que nécessaire. La rénovation des murs (ravalement ou autre procédé) devra être effectuée au moins tous les 10 ans et plus souvent si nécessaire. Les propriétaires d'animaux devront veiller à ce que ceux-ci ne puissent apporter aucune gêne à leurs voisins. La divagation, selon la définition légale applicable à chaque espèce de chiens et chats, est interdite dans les espaces à usages collectif. Les propriétaires d'animaux devront veiller à ce que ceux-ci ne puissent apporter aucune gêne à leurs voisins. La divagation, selon la définition légale applicable à chaque espèce de chiens et chats, est interdite dans les espaces à usages collectif. L'usage des appareils de reproduction de son n'est admis que dans la mesure où il ne gêne pas les propriétaires voisins. Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, sur les parties visibles des jardins (partie avant) et sur les voies d'accès au garage. L'usage de séchoir est toléré dans les parties arrière des jardins. Tout affichage et toute publicité, notamment par écriteau, enseigne, tôle, lanterne ou calicot, sont formellement interdits, sauf initiative du Comité Syndical pour l'information des propriétaires du domaine et annonce de vente d'un lot. Il est interdit de jeter dans la canalisation et les WC, quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement des canalisations. Il est de même interdit de projeter dans les canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses.	Article 9 : Règles d'intérêt général d'entretien des parties privées Les propriétaires des constructions sont tenus de les maintenir en bon état extérieur et, à cet effet, d'assurer l'entretien et de procéder, dès qu'il sera nécessaire à la réfection des peintures, vernis ou enduits extérieurs dans les couleurs d'origine, sauf accord spécifique du Comité Syndical. Les portes et fenêtres seront toujours soigneusement entretenues et les peintures refaites à chaque fois que nécessaire. La rénovation des murs (ravalement ou autre procédé) devra être effectuée au moins tous les 10 ans et plus souvent si nécessaire. Les propriétaires d'animaux devront veiller à ce que ceux-ci ne puissent apporter aucune gêne à leurs voisins. La divagation, selon la définition légale applicable à chaque espèce de chiens et chats, est interdite dans les espaces à usages collectif. L'usage des appareils de reproduction de son n'est admis que dans la mesure où il ne gêne pas les propriétaires voisins. Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, sur les parties visibles des jardins (partie avant) et sur les voies d'accès au garage. L'usage de séchoir est toléré dans les parties arrière des jardins. Tout affichage et toute publicité, notamment par écriteau, enseigne, tôle, lanterne ou calicot, sont formellement interdits, sauf initiative du Comité Syndical pour l'information des propriétaires du domaine et annonce de vente d'un lot. Il est interdit de jeter dans la canalisation et les WC, quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement des canalisations. Il est de même interdit de projeter dans les canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses. Suite à la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le P.L.U. de la commune d'Ozoir-la-Ferrière, l'aspect architectural, environnemental et paysager des projets de construction doit respecter les dispositions des articles UCp.4 et N.4 du règlement du P.L.U. en vigueur.

Anciennes dispositions du cahier des charges du lotissement de La Doutre	Nouvelles dispositions du cahier des charges du lotissement
Article 10 : Jardins Les parties visibles des jardins (soit des voiries, soit des espaces communs) devront être soigneusement entretenues : gazon maintenu à ras par une tonte régulière, massif désherbé, arbustes taillés, arbres élagués et feuilles mortes ramassées. Les parties arrières devront également être entretenues notamment pour éviter toute gêne pour le voisinage (non-respect des hauteurs de haies, débord, des arbustes ou des arbres chez les voisins ou sur les trottoirs et passage, propagation des graines de mauvaises herbes). L'utilisation des tondeuses et autres engins à moteur thermique n'est autorisée que : - de 9h à 20h, les jours ouvrés, - de 9h à 12h et de 15 h à 19h30 les samedis. - de 10 h à 12h, les dimanches et jours fériés. Les plantations d'arbres, arbrisseaux et arbustes sont autorisées sous les conditions suivantes : - sauf ce qui est dit au paragraphe "clôture" ci-après, aucune plantation ne pourra être faite à moins de 50 cm de la ligne séparative des fonds pour les espèces ne dépassant pas 2,50 m de hauteur en plein développement. Ces plantations ne pourront en aucun cas être effectuées sur les réseaux qui pourraient exister sur les parcelles considérées. Les vergers ou potagers ne seront tolérés que dans les parties arrière des jardins. Tout propriétaire pourra demander l'arrachage ou la réduction de toute végétation plantée en contravention des règles ci-dessus. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux arbres existant au jour de l'établissement du présent Cahier des charges et plantés à l'occasion des constructions du programme immobilier. Ces derniers devront être conservés et éventuellement remplacés en cas de mort ou d'abattage par le propriétaire de la parcelle sur lequel ils sont implantés. Les terrasses autour des maisons sont autorisées, mais elles ne doivent pas dépasser 50 cm hors-sol. Les terrasses sont les parties visibles des jardins (notamment descentes de	Article 10 : Jardins Les parties visibles des jardins (soit des voiries, soit des espaces communs) devront être soigneusement entretenues : gazon maintenu à ras par une tonte régulière, massif désherbé, arbustes taillés, arbres élagués et feuilles mortes ramassées. Les parties arrières devront également être entretenues notamment pour éviter toute gêne pour le voisinage (non-respect des hauteurs de haies, débord, des arbustes ou des arbres chez les voisins ou sur les trottoirs et passage, propagation des graines de mauvaises herbes). L'utilisation des tondeuses et autres engins à moteur thermique n'est autorisée que : - de 9h à 20h, les jours ouvrés, - de 9h à 12h et de 15 h à 19h30 les samedis. - de 10 h à 12h, les dimanches et jours fériés. Les plantations d'arbres, arbrisseaux et arbustes sont autorisées sous les conditions suivantes : - sauf ce qui est dit au paragraphe "clôture" ci-après, aucune plantation ne pourra être faite à moins de 50 cm de la ligne séparative des fonds pour les espèces ne dépassant pas 2,50 m de hauteur en plein développement. Ces plantations ne pourront en aucun cas être effectuées sur les réseaux qui pourraient exister sur les parcelles considérées. Les vergers ou potagers ne seront tolérés que dans les parties arrière des jardins. Tout propriétaire pourra demander l'arrachage ou la réduction de toute végétation plantée en contravention des règles ci-dessus. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux arbres existant au jour de l'établissement du présent Cahier des charges et plantés à l'occasion des constructions du programme immobilier. Ces derniers devront être conservés et éventuellement remplacés en cas de mort ou d'abattage par le propriétaire de la parcelle sur lequel ils sont implantés. Les terrasses autour des maisons sont autorisées, mais elles ne doivent pas dépasser 50 cm hors-sol. Les terrasses sont les parties visibles des jardins (notamment descentes de garages), dégradées (effritement ou descellement des dalles) doivent être renouvelées. Les

garages), dégradées (effritement ou descellement des dalles) doivent être renouvelées. Les propriétaires qui souhaiteraient modifier les accès garage et/ou les allées piétonnes devront choisir des matériaux d'aspect naturel : pierre, gravillons lavés, etc. Les éléments décoratifs ou construction de jardins devront rester discrets et modestes (agrs, fontaine, bassin, barbecue). La construction d'une piscine ou d'un bassin est autorisée dans les parties arrière des jardins. Une permission administrative est nécessaire auprès du service Urbanisme dans les deux cas. Dans les deux cas, les demandes devront être préalablement soumises au Comité Syndical qui contrôlera notamment le respect des règles de mitoyenneté et l'absence d'impact sur le système d'évacuation des eaux pluviales. La procédure est identique pour les piscines hors-sols dont l'installation est prévue pour plus de trois mois par an. Il n'y a pas d'autorisation nécessaire pour les piscines hors-sol installées moins de trois mois par an. La construction d'abris de jardin attenants aux pignons des maisons est autorisée pour les lots bénéficiant d'un prospect latéral suffisant pour que les appendices puissent être réalisés dans le respect du permis de construire. Ces emplacements limitatifs sont indiqués sur le plan parcellaire numéro 6 consultable en mairie. L'implantation d'abris de jardin dans les parties arrière des jardins sont soumises aux conditions suivantes : - pour les parcelles inférieures à 900 m², le projet d'implantation sera soumis uniquement à l'accord des voisins limitrophes en respectant une marge d'isolement, minimum de 0,50 m. - pour les parcelles supérieures à 900 m², le projet sera soumis à l'accord des voisins limitrophes, soit en respectant une marge d'isolement minimum de 2,50 m, soit la limite même. - sur la parcelle considérée, à 8 m des façades avec baies principales et/ou à 2,50 m des façades aveugles. Pour toute nouvelle implantation d'abri de jardin, le propriétaire devra établir un projet de plan d'implantation, le faire signer aux voisins concernés pour accord, et l'adresser au Comité Syndical pour validation.	propriétaires qui souhaiteraient modifier les accès garage et/ou les allées piétonnes devront choisir des matériaux d'aspect naturel : pierre, gravillons lavés, etc. Les éléments décoratifs ou construction de jardins devront rester discrets et modestes (agrs, fontaine, bassin, barbecue). Pour toute nouvelle implantation d'abri de jardin, le propriétaire devra établir un projet de plan d'implantation, le faire signer aux voisins concernés pour accord, et l'adresser au Comité Syndical pour validation. L'entrepôt dans les jardins de tous véhicules, remorques, canots, est rigoureusement interdit. Suite à la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le P.L.U. de la commune d'Ozoir-la-Ferrière, la destination des constructions, les usages des sols et les natures d'activité doivent respecter les dispositions du règlement du P.L.U. en vigueur.
---	--

Il est interdit d'édifier des poulaillers, pigeonniers, clapiers, hangars, remises, sauf celles édifiées déjà à l'origine par les constructeurs ou tout édifice, même non fondé ladite énumération n'étant pas limitative). L'entrepôt dans les jardins de tous véhicules, remorques, canots, est rigoureusement interdit.	
--	--

Anciennes dispositions du cahier des charges du lotissement de La Doutre	Nouvelles dispositions du cahier des charges du lotissement
Article 12 : Clôtures sur rue et allées cavalières Seuls les quartiers les Jardins d'Ozoir, les Jardins de Bagatelle et les maisons Ranch sont livrés aux acquéreurs avec des clôtures maçonnées constituées d'un mur plein ou d'un muret surmonté d'une grille et des clôtures, grillagées doublées d'une haie, situées en limite d'espace public et d'espace commun et une clôture grillagée (hauteur 1 m) en limite séparative des lots vendus. Par convention mutuelle, des propriétaires voisins pourront supprimer cette clôture entre leurs propriétés respectives. L'emplacement des clôtures ne doit en aucun cas être modifié. Elles devront être entretenues au même titre que les maisons (ravalement et peinture). Si leur remplacement devait être effectué, les nouvelles clôtures devront être à l'identique ou similaire à celles qu'elles remplaceront. Dans toute la résidence, toutes haies donnant sur rue ou allée cavalière seront entretenues par le propriétaire du lot sur lequel elles se trouvent, ne devront en aucun cas déborder de celui-ci, et ne dépasseront pas 2,50 m de hauteur quand elles sont adossées à un grillage. Les éventuelles haies de devanture ne devront pas dépasser 1,30 m. Les brise-vues plastifiés ou en panneau bois sont également interdits. Dispositions particulières supplémentaires au quartier Les Jardins d'Ozoir : Il devra y avoir homogénéité des clôtures sur l'ensemble du quartier. Le choix des clôtures proposées en limite d'espace public est le suivant : - haie vive avec ou sans grillage, - mur plein enduit plus couronnement hauteur 1,40 m - muret hauteur 0,50 m plus grille 0,90 m Portails lots numéro 1 à 8, 24 à 26, 36 à 38, 64, 65, 81 à 87.	Article 12 : Clôtures sur rue et allées cavalières Seuls les quartiers les Jardins d'Ozoir, les Jardins de Bagatelle et les maisons Ranch sont livrés aux acquéreurs avec des clôtures maçonnées constituées d'un mur plein ou d'un muret surmonté d'une grille et des clôtures, grillagées doublées d'une haie, situées en limite d'espace public et d'espace commun et une clôture grillagée (hauteur 1 m) en limite séparative des lots vendus. Par convention mutuelle, des propriétaires voisins pourront supprimer cette clôture entre leurs propriétés respectives. L'emplacement des clôtures ne doit en aucun cas être modifié. Elles devront être entretenues au même titre que les maisons (ravalement et peinture). Dans toute la résidence, toutes haies donnant sur rue ou allée cavalière seront entretenues par le propriétaire du lot sur lequel elles se trouvent, ne devront en aucun cas déborder de celui-ci, et ne dépasseront pas 2,50 m de hauteur quand elles sont adossées à un grillage. Les éventuelles haies de devanture ne devront pas dépasser 1,30 m. Les brise-vues plastifiés ou en panneau bois sont également interdits. Suite à la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le P.L.U. de la commune d'Ozoir-la-Ferrière, l'aspect architectural, environnemental et paysager des projets de construction doit respecter les dispositions des articles UCp.4 et N.4 du règlement du P.L.U. en vigueur.

Les jardins clos de haies vives ou de murs ont la possibilité de recevoir un portail métallique. Celui-ci sera accompagné de deux piliers maçonnés de type Tholon, modèle 11 81 ou 244 ou similaire. Il est préconisé que les portails soient peints de couleur foncée (noir, vert foncé, marron ou blanc). Il est interdit dans les autres quartiers d'édifier des clôtures maçonnées sur rue.	
--	--

Anciennes dispositions du cahier des charges du lotissement de La Doutre	Nouvelles dispositions du cahier des charges du lotissement
Article 13 : Espaces verts communs Les espaces verts communs sont engazonnés. Ils doivent être soigneusement entretenus par l'Association Syndicale qui en est propriétaire (voir article 3). Il est interdit : - de cueillir les fleurs, d'abattre des arbres ou de graver des inscriptions dans leur écorce. - de déposer matériaux, marchandises, détritus, ou objets quelconques. Les espaces verts sont inaliénables : ils ne peuvent être ni vendus ni loués, sauf autorisation contraire de l'Assemblée Générale de l'ASL LA DOUTRE à la majorité des trois quarts des voix des présents et représentés conformément aux statuts.	Article 13 : Espaces verts communs Les espaces verts communs sont engazonnés. Ils doivent être soigneusement entretenus par l'Association Syndicale qui en est propriétaire (voir article 3). Il est interdit : - de cueillir les fleurs, d'abattre des arbres ou de graver des inscriptions dans leur écorce. - de déposer matériaux, marchandises, détritus, ou objets quelconques. Les espaces verts sont inaliénables : ils ne peuvent être ni vendus ni loués, sauf autorisation contraire de l'Assemblée Générale de l'ASL LA DOUTRE à la majorité des trois quarts des voix des présents et représentés conformément aux statuts.

Nouvelles dispositions du cahier des charges du lotissement	
Anciennes dispositions du cahier des charges du lotissement de La Doutre	Nouvelles dispositions du cahier des charges du lotissement
Article 14 : Mutations Préalablement à la régularisation d'un acte conventionnel, réalisant ou constatant le transfert de propriété, le transfert d'un droit résultant du démembrement de ce droit de propriété ou la location d'un lot ou d'une fraction de lot de l'ensemble immobilier, le présent Cahier des Charges devra être porté à la connaissance des nouveaux propriétaires titulaires des droits cédés ou locataires. Le propriétaire doit préciser la nature de ses engagements envers l'ASL non encore réalisés (mise à jour à venir, paiement des charges, mise en conformité du lot...). Conformément à la loi ALUR, l'ASL LA DOUTRE peut faire opposition à la vente. Le propriétaire est tenu d'informer le Comité Syndical de l'ASL et le mandataire de gestion dont il trouvera les coordonnées sur le site http://www.aslладoutre.org de toute mutation, dès la promesse de vente et au plus tard 15 jours après la signature de cet acte. Le propriétaire qui met en location doit informer le locataire de ses obligations en tant que résident. Le propriétaire reste responsable de leur application. En outre, il devra leur être remis un exemplaire du présent cahier des charges.	Article 14 : Mutations Préalablement à la régularisation d'un acte conventionnel, réalisant ou constatant le transfert de propriété, le transfert d'un droit résultant du démembrement de ce droit de propriété ou la location d'un lot ou d'une fraction de lot de l'ensemble immobilier, le présent Cahier des Charges devra être porté à la connaissance des nouveaux propriétaires titulaires des droits cédés ou locataires. Le propriétaire doit préciser la nature de ses engagements envers l'ASL non encore réalisés (mise à jour à venir, paiement des charges, mise en conformité du lot...). Conformément à la loi ALUR, l'ASL LA DOUTRE peut faire opposition à la vente. Le propriétaire est tenu d'informer le Comité Syndical de l'ASL et le mandataire de gestion dont il trouvera les coordonnées sur le site http://www.aslладoutre.org de toute mutation, dès la promesse de vente et au plus tard 15 jours après la signature de cet acte. Le propriétaire qui met en location doit informer le locataire de ses obligations en tant que résident. Le propriétaire reste responsable de leur application. En outre, il devra leur être remis un exemplaire du présent cahier des charges.
Article 15 : Compétence et élection de domicile L'Association Syndicale d'une part, les futurs acquéreurs, locataires ou occupant d'autre part, demeureront soumis pour tous les effets du présent Cahier des Charges à la juridiction du Tribunal de Grande Instance de Melun.	Article 15 : Compétence et élection de domicile L'Association Syndicale d'une part, les futurs acquéreurs, locataires ou occupant d'autre part, demeureront soumis pour tous les effets du présent Cahier des Charges à la juridiction du Tribunal de Grande Instance de Melun.

Nouvelles dispositions du cahier des charges du lotissement	
Anciennes dispositions du cahier des charges du lotissement de La Doutre	Nouvelles dispositions du cahier des charges du lotissement
Article 16 : Dispositions diverses Tout ce qui n'est pas prévu dans le présent Cahier des charges reste régi par le droit commun, à défaut de décisions qui pourraient être prises ultérieurement par l'Association Syndicale dans le respect des lois et règlements en vigueur. Les dispositions du présent Cahier des Charges peuvent être modifiées par l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale statuant dans les mêmes conditions de majorité que celles qui fixent ses statuts pour la modification de ceux-ci. Cette association a notamment pour objet : 1. de veiller à l'application du présent Cahier des Charges et de statuer sur les éventuelles modifications de celui-ci. 2. de gérer et d'entretenir les espaces communs.	Article 16 : Dispositions diverses Tout ce qui n'est pas prévu dans le présent Cahier des charges reste régi par le droit commun, à défaut de décisions qui pourraient être prises ultérieurement par l'Association Syndicale dans le respect des lois et règlements en vigueur. Les dispositions du présent Cahier des Charges peuvent être modifiées par l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale statuant dans les mêmes conditions de majorité que celles qui fixent ses statuts pour la modification de ceux-ci. Cette association a notamment pour objet : 3. de veiller à l'application du présent Cahier des Charges et de statuer sur les éventuelles modifications de celui-ci. 4. de gérer et d'entretenir les espaces communs.
Article 17 : Sanctions Tout manquement aux clauses impératives qui précèdent engagera la responsabilité personnelle du propriétaire intéressé sans engager celle de l'Association Syndicale. Le propriétaire contrevenant pourra être recherché en responsabilité par le Comité Syndical s'il le décide ou encore par tout tiers y ayant intérêt. Dans ce cas, une mise en demeure préalable sera adressée au propriétaire contrevenant sous forme de lettre recommandée avec accusé réception ; elle contiendra un délai de mise en règle. Sans réaction au terme de ce délai, le Comité Syndical pourra décider l'assignation en justice du propriétaire contrevenant. Ce dernier restera responsable du paiement de tous les frais engagés et pourra être redevable de dommages et intérêts.	Article 17 : Sanctions Tout manquement aux clauses impératives qui précèdent engagera la responsabilité personnelle du propriétaire intéressé sans engager celle de l'Association Syndicale. Le propriétaire contrevenant pourra être recherché en responsabilité par le Comité Syndical s'il le décide ou encore par tout tiers y ayant intérêt. Dans ce cas, une mise en demeure préalable sera adressée au propriétaire contrevenant sous forme de lettre recommandée avec accusé réception ; elle contiendra un délai de mise en règle. Sans réaction au terme de ce délai, le Comité Syndical pourra décider l'assignation en justice du propriétaire contrevenant. Ce dernier restera responsable du paiement de tous les frais engagés et pourra être redevable de dommages et intérêts.