

ANNEXE A

A) CAS STANDARDS:

Les Cas Standards peuvent concerner des projets de nature différente :

1. Ravalement des façades, Entretien et Rénovation.

1.1. *Menuiseries (Fenêtres et Volets)*

- L'aspect extérieur initial doit être conservé,
- Les matériaux suivants sont acceptés: bois, acier, aluminium, PVC,
- Les teintes doivent être choisies dans le nuancier approprié (*Annexe D*),
- Sur une même façade, tous les éléments d'un même type doivent être de la même couleur et présenter le même aspect, cependant, par dérogation, les menuiseries des portes d'entrée peuvent être soit de couleur bois, soit de couleur blanche (*voir § 1.4. ci-dessous*),
- Dans le cas d'ajout de volets roulants, les volets existants seront conservés et entretenus.

1.2. *Enduits extérieurs*

- L'aspect extérieur initial doit être conservé,
- Les teintes doivent être choisies dans le nuancier approprié (*Annexe E*).

1.3. *Portes de garage*

- L'aspect extérieur initial doit être conservé,
- Les matériaux suivants sont acceptés: bois, acier, aluminium, PVC,
- Les portes sont de type pleine (pas de hublots),
- Les teintes doivent être choisies dans le nuancier approprié (*Annexe D*); cependant, par dérogation, les portes de garage peuvent être de couleur blanche.

1.4. *Portes d'entrée principales*

- L'aspect extérieur initial doit être conservé,
- Les matériaux suivants sont acceptés: bois, acier, aluminium, PVC,
- Les portes sont de type pleine comportant deux ou trois caissons, un seul de ces caissons pouvant être réalisé en verre,
- Les teintes doivent être choisies dans le nuancier approprié (*Annexe D*), cependant, par dérogation, les menuiseries des portes d'entrée peuvent être soit de couleur bois, soit de couleur blanche.

1.5. *Aménagements des combles ou de la toiture*

- Les tuiles doivent être identiques, en couleur et en aspect, aux tuiles initiales,
- Sous réserve d'accord du Syndicat et du voisinage, des possibilités existent pour poser des fenêtres de toit (type VELUX ou similaire).

2. Constructions Additionnelles (Abris de Jardin / Extensions de maison)

Dans tous les cas, il est **expressément recommandé** de conserver une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites de propriété.

De plus, les conditions suivantes doivent être impérativement respectées:

- Tout projet de construction doit être en conformité avec la réglementation et la législation en vigueur au jour de la demande. (ex : Permis de construire, Déclaration de travaux)
- Tout projet de construction doit être attenant ou accolé au bâtiment principal,
- L'accord de **tous** les voisins ayant une vue directe sur le projet de construction doit être obtenu préalablement par écrit par signature des plans du projet,
- L'aspect extérieur de la toiture, des gouttières, des corniches, des crépis des murs et des portes doivent être identiques, en couleur et en aspect, au bâtiment principal,
- La surface au sol (murs inclus) doit être inférieure à 30 m², cette surface incluant un éventuel abri de jardin déjà existant,
- La largeur maximale du projet ne doit pas excéder 2,50 m,
- La hauteur maximale au point le plus bas de la toiture du projet ne doit pas dépasser 2,00 m,
- Un « décroché latéral » d'au moins 0,80 m doit être laissé en retrait entre l'extrémité de la toiture du projet et la verticale du mur pignon du bâtiment principal, et ceci de chaque côté du projet.

2.1. *Abris de jardin ou Extensions avec une seule pente de toiture:*

- Dans le cas d'un abri de jardin, l'ossature de celui ci doit être soit de couleur bois, soit de la même couleur que les menuiseries extérieures existantes,
- La partie en auvent, quand elle existe, doit être aménagée du côté rue,
- Les seules ouvertures, du type œil de bœuf ou fenêtre, doivent être percées du côté opposé à l'auvent,
- Un muret d'une hauteur minimale d'1,10 m doit fermer la (ou les) partie(s) en auvent et ainsi permettre de cacher les poubelles.

2.2. *Abris de jardin ou Extensions avec deux pentes de toiture:*

- Les pentes de la toiture du projet doivent être parallèles à celles du bâtiment principal.

B) CAS NON-STANDARDS:

TOUT projet dont une seule des caractéristiques (forme, dimensions, usage, matériaux utilisés, emplacement sur le lot) diffère d'une quelconque façon avec les spécifications ci-dessus sera traité comme un cas « non-standard » et pourra, sur décision du Syndicat, être soumis au vote de l'assemblée générale.

(Attention aux délais nécessaires, l'anticipation est donc indispensable)

ANNEXE B

LISTE DES DOCUMENTS A FOURNIR AU SYNDICAT DE L'ASLDM POUR:

TOUT PROJET DE CONSTRUCTION ADDITIONNELLE

A) DOCUMENTS INDISPENSABLES:

- Un Courrier explicatif adressé à l'ASLDM demandant l'étude du projet,
 - Dans ce courrier doivent figurer:
 - Le nom et les coordonnées (téléphone + mail) du propriétaire,
 - l'adresse de la construction,
 - le numéro du lot ou de la parcelle,
 - la surface et les dimensions du projet,
 - une description sommaire des travaux,
- Un Plan de situation du lot dans le Domaine de Montmélian
(à récupérer au Secrétariat de l'ASLDM)
- Un Plan de masse où figurent les distances par rapport aux limites de propriété,
- Les Vues en plan des murs et façades du bâtiment avant la construction,
- Les Vues en plan des murs et façades du bâtiment après la construction,
 - Sur ces dernières vues doivent figurer:
 - les noms et numéros de lot des voisins ayant une vue directe,
 - les cotes et emplacements des éventuelles ouvertures (portes et fenêtres)
 - les signatures de ces voisins avec la mention « pour accord » et/ou leurs restrictions éventuelles,

B) DOCUMENTS FACULTATIFS (Selon le Projet):

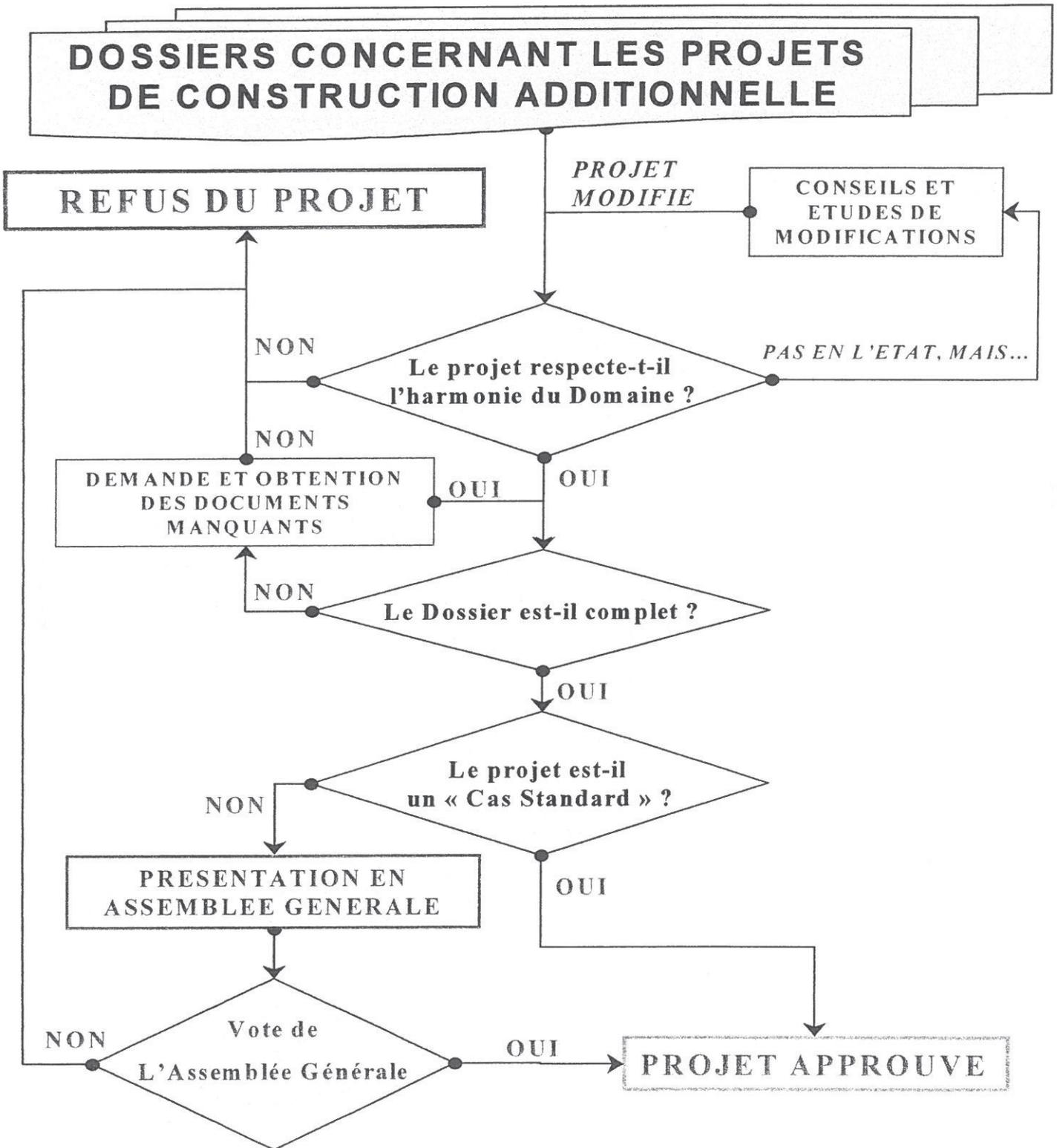
- Dossier d'insertion à l'environnement existant sous la forme de photos (virtuelles) faisant apparaître la construction projetée,
- Un dossier de vues en plan signées par un architecte agréé,

NOTA 1: Pour toute question concernant l'obtention et la fourniture de ces documents, merci de s'adresser à un membre de la Commission du Cahier des Charges.

NOTA 2: Une photocopie de la demande datée de permis de construire (ou de la déclaration de travaux) déposée à la mairie de Saint Witz devra être fournie.

ANNEXE C

SCHEMA D'INSTRUCTION



ANNEXE D1

NUANCIER ET REFERENCES RAL DES COULEURS AUTORISEES POUR LES:

- PORTES et VOLETS,
- PERSIENNES et FENETRES,

Dans le Domaine de Montmélian, seulement sept coloris sont admis.

De manière générale, ces 7 coloris de base sont sombres et intenses.

Dans chaque coloris, plusieurs variantes, définies avec leurs références normalisées (type RAL), sont possibles de manière à trouver au moins une de ces nuances chez tous les fabricants de peinture et fournisseurs grand public:

- le rouge du type « rouge basque »,
- le bleu du type « bleu outremer »,
- le vert du type « vert Empire »,
- le marron du type « terre de sienne brûlée »,
- le blanc pur et 2 nuances de « blanc cassé »,
- le gris
- les tons foncés de « bois naturel »

COULEURS ACCEPTEES

ROUGE

N° de référence: RAL 3003
Acceptés : RAL 3004, 3005, 3009 et 3011

BLEU

N° de référence: RAL 5005
Acceptés : RAL 5000, 5001, 5003, 5013 et 5022

VERT

N° de référence: RAL 6005
Acceptés : RAL 6002, 6004 et 6028

MARRON

N° de référence: RAL 8016
Acceptés : RAL 8007, 8011, 8012, 8014 et 8015

BLANC

N° de référence: RAL 9003
Acceptés : RAL 9010 et 9016

GRIS

N° de référence: RAL 7043
Acceptés : RAL 7011, 7015, 7022 et 7024

Les tons foncés de « BOIS NATUREL»

ANNEXE E

NUANCIER ET REFERENCES RAL DES COULEURS AUTORISEES POUR LES:

- **MURS EXTERIEURS,**
- **ENDUITS ET CREPIS,**

Dans le Domaine de Montmélian, seulement deux coloris sont admis.

De manière générale, ces 2 coloris de base sont clairs et lumineux.

Dans chaque coloris, 3 ou 4 variantes, définies avec leurs références normalisées (type RAL), sont possibles de manière à trouver au moins une de ces nuances chez tous les fabricants de peinture et fournisseurs grand public:

- **les beiges du type « ton pierre naturelle » ou « coquille d'œuf »**
- **le blanc pur et les nuances de « blanc cassé »,**

BEIGE

N° de référence: RAL 1013
Acceptés : RAL 1014, 1015, 9001

BLANC

N° de référence: RAL 9003
Acceptés : RAL 9010 et 9016

ANNEXE F

LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES POUR LES PLANTATIONS:

- d'ARBRES et ARBUSTES,
- HAIES VEGETALES

ESPECES PERDANT LEURS FEUILLES EN HIVER

- LONICERA NITIDA (CHEVREFEUILLE)
- KERRIA JAPONICA (COGNASSIER DU JAPON)
- CARPINUS (CHARME COMMUN)
- FORSYTHIA (MIMOSA de PARIS)
- WEIGELIA
- KERRIA JAPONICA (CORETE du JAPON)
- ROSA HUGONIS (ROSE de CHINE)
- SALIX INCANA (SAULE DRAPE)
- SYMPHORICARPUS (SYMPHORINE)

ESPECES A FEUILLAGE PERSISTANT

- BUXUS (BUIS)
- CHOISYA (ORANGER du MEXIQUE)
- ELEAGNUS PUNGENS
- MAHONIA
- COTONEASTER SALICIFOLIA
- EUONYMUS (FUSAIN)
- PRUNUS LAUROCERASUS (LAURIER CERISE)
- PITTOSPORUM (LAURIER AUSTRALIEN)
- ESCALLONIA
- COTONEASTER FRANCHETTI

CONIFERES

- CUPRESSUS ARIZONICA (CYPRES BLEU)
- TAXUS BACCATA (IF COMMUN)
- THUYA OCCIDENTALIS (CEDRE D'OCCIDENT)
- PICEA EXELSA (EPICEA)
- CEDRUS ATLANTICA (CEDRE de L'ATLAS)
- THUYA ATROVIRENS (CEDRE ROUGE)

ANNEXE G

PLANS INITIAUX ET DESCRIPTION SOMMAIRE DES 9 TYPES DE MAISON

du

DOMAINE DE MONTMELIAN:

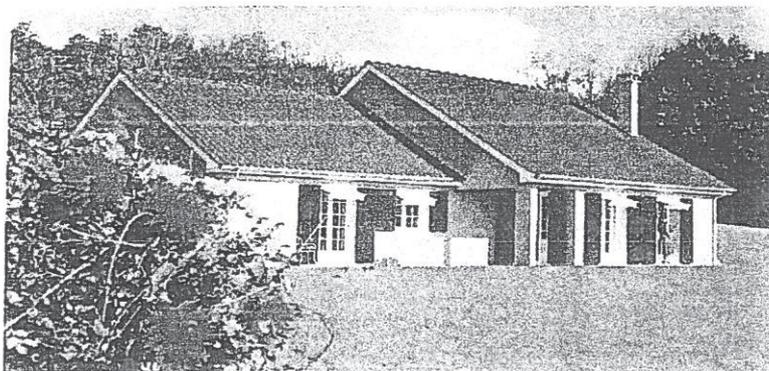
L'ensemble immobilier du Domaine de Montmélian est composé de différents lots destinés à recevoir principalement des maisons individuelles à usage de résidence principale ou secondaire.

Ces maisons sont de 9 types différents dont les descriptions sommaires, les superficies initiales et les plans de base sont fournis ci-dessous.

Toutes ces informations sont données à titre indicatif et correspondent au lot-type initialement livré par la société BREGUET.

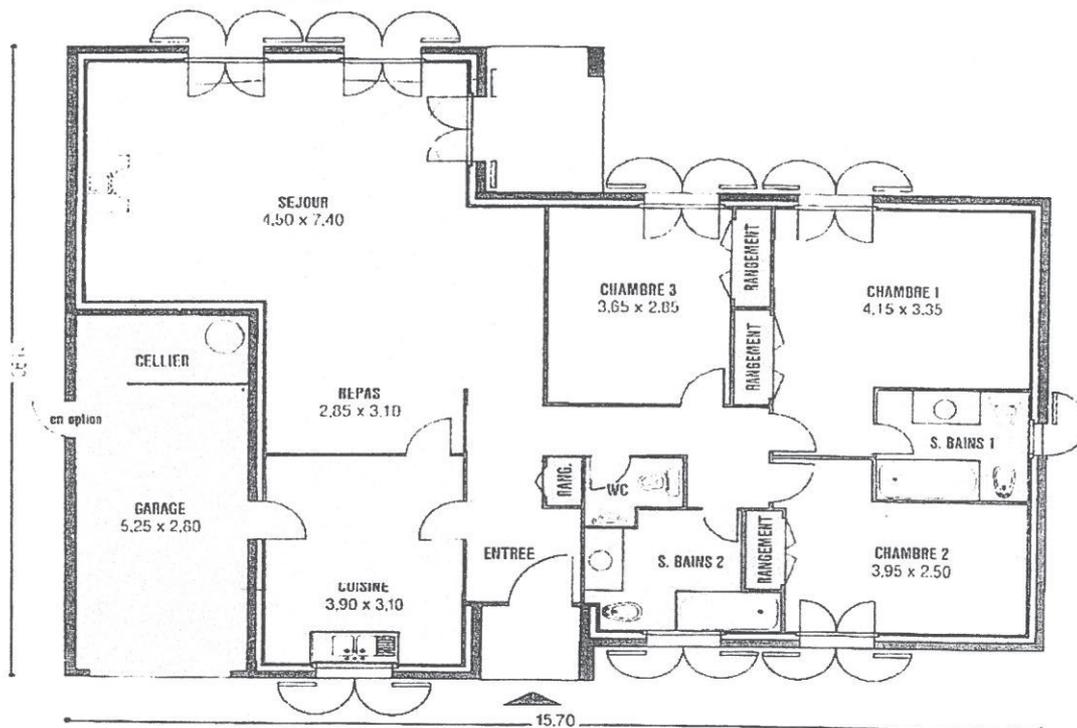
Dans certains cas, les maisons actuelles peuvent avoir fait l'objet de travaux importants et donc présenter des modifications et des différences significatives.

- | | |
|--------------------------|--|
| - Lot type ACAJOU | <i>Code A pour le type dans l'annexe 2 des Statuts</i> |
| - Lot type BOUGAINVILLEE | <i>Code B pour le type dans l'annexe 2 des statuts</i> |
| - Lot type CYTISE | <i>Code C pour le type dans l'annexe 2 des Statuts</i> |
| - Lot type FRENE | <i>Code F pour le type dans l'annexe 2 des Statuts</i> |
| - Lot type HETRE | <i>Code H pour le type dans l'annexe 2 des Statuts</i> |
| - Lot type ORANGER | <i>Code O pour le type dans l'annexe 2 des Statuts</i> |
| - Lot type PERVENCHE | <i>Code P pour le type dans l'annexe 2 des Statuts</i> |
| - Lot type SEQUOIA | <i>Code S pour le type dans l'annexe 2 des Statuts</i> |
| - Lot type TILLEUL | <i>Code T pour le type dans l'annexe 2 des Statuts</i> |

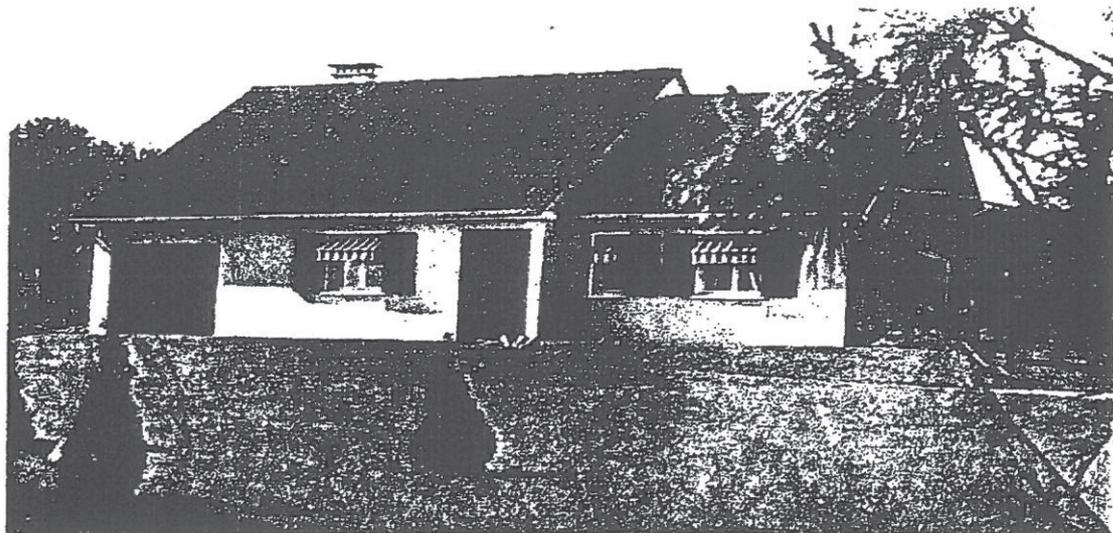


Acajou 135 m²

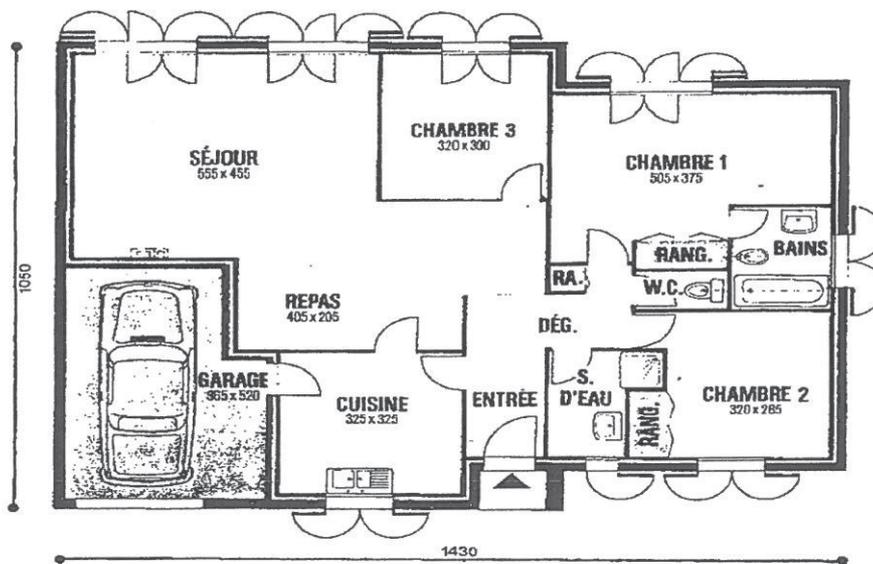
Séjour et coin-repas de 40.71 m²
donnant sur le jardin et sur une terrasse couverte.
Cuisine de 12.10 m².
Chambres des parents de 15.90 m² avec s.d.b. et W.C. privés.
2 autres chambres.
1 s.d.b.
1 W.C.
4 placards-penderies.
Garage.
Cellier.
Porche d'entrée abrité.



Une très élégante maison de 5 pièces, à véranda.



Bougainvillée. 121 m²



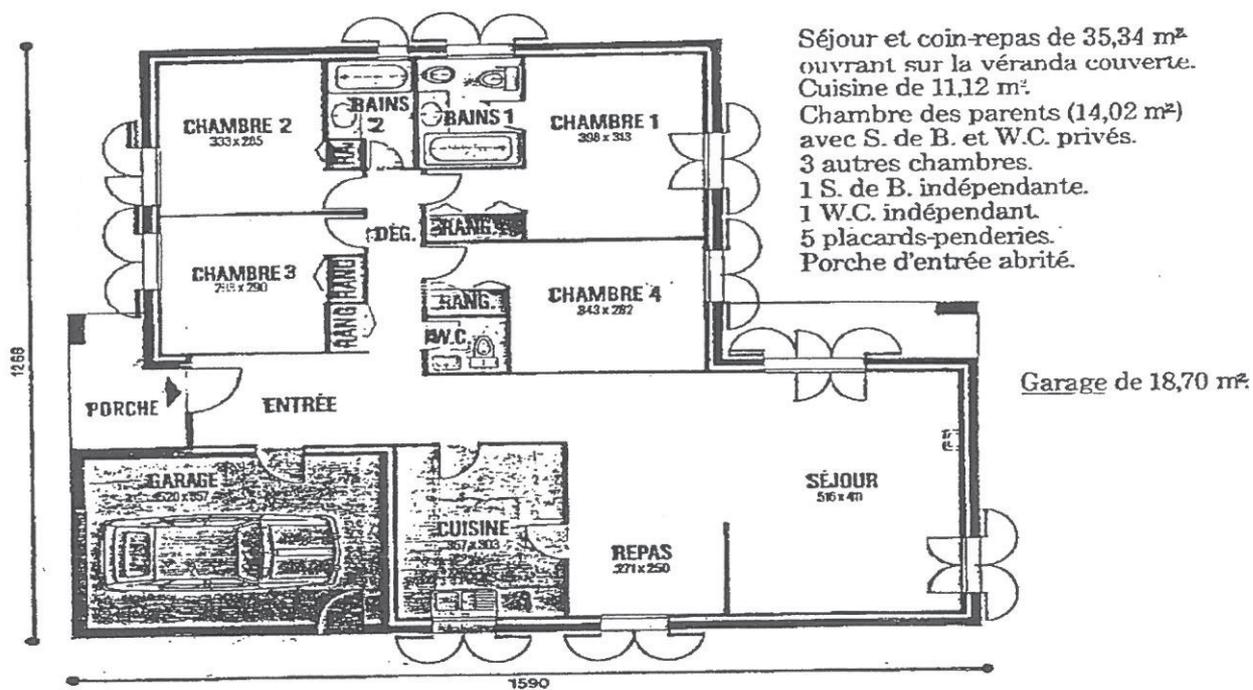
Séjour et coin-repas de 38,83 m².
Cuisine (10,56 m²) communiquant avec le garage.
Chambre des parents de 15,83 m² avec S. de B. privé.
1 chambre avec salle d'eau attenante.
1 pièce de 9,60 m² pouvant être 1 chambre, 1 bureau ou 1 bibliothèque, selon vos désirs.
1 W.C. indépendant.
3 placards-penderies.
Porche d'entrée abrité.

Garage de 15,46 m².

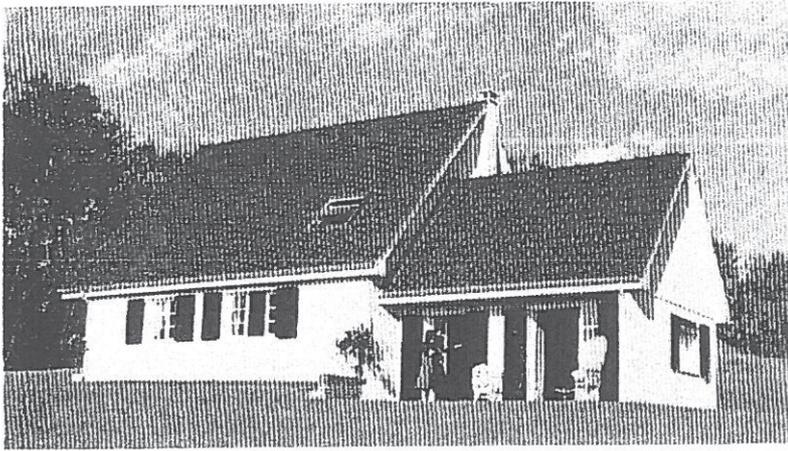
Une élégante maison de 5 pièces.



Cytise. 138 m²



Une maison de 6 pièces, une aile réception, une aile repos, à patio et 2 vérandas.

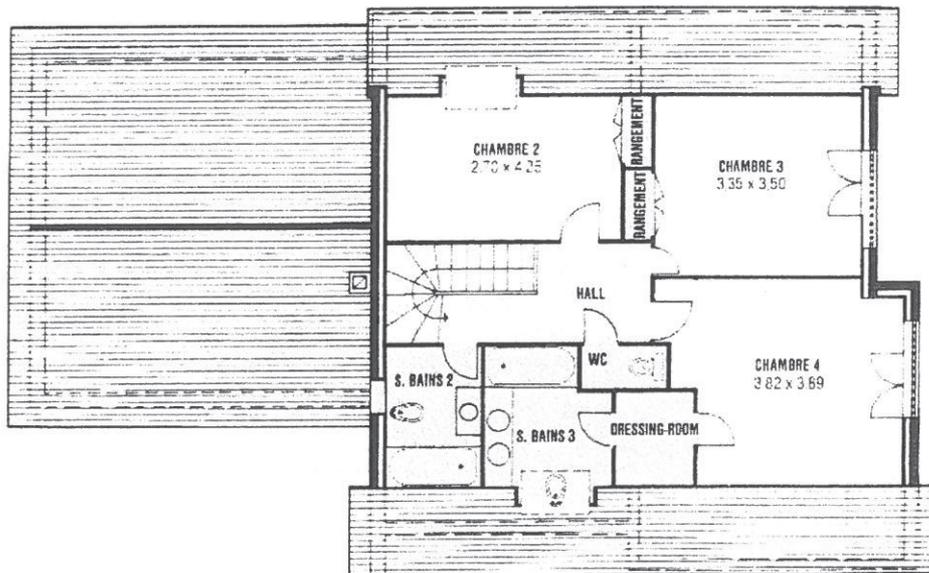


Frêne

184 m²

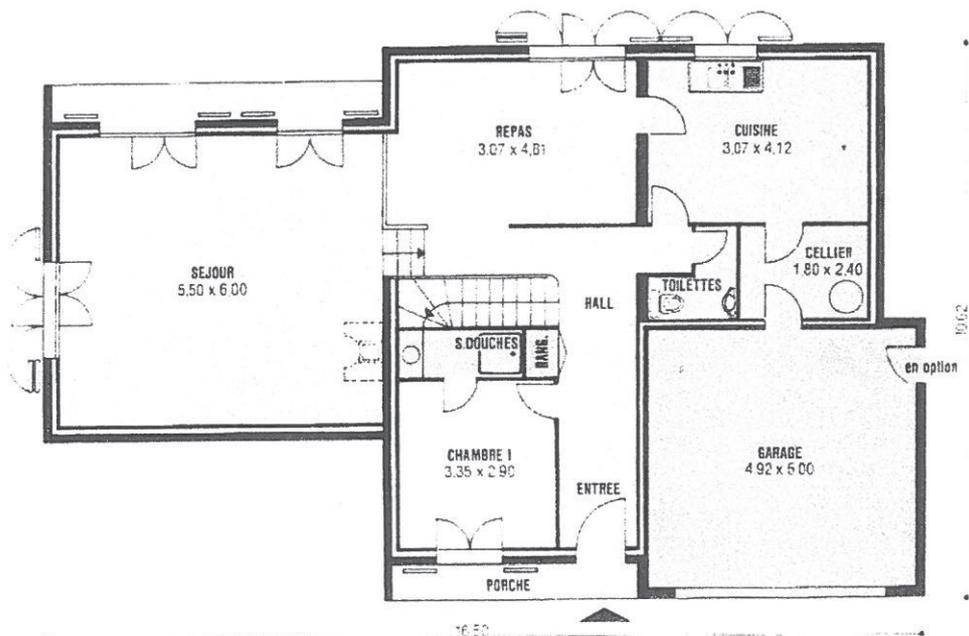
A l'étage :

- chambre des parents de 15,84 m² (avec dressing-room et s.d.b. privés).
- 2 autres chambres.
- 1 s.d.b.
- 1 W.C.
- 2 placards-penderies.



Au rez-de-chaussée :

- Séjour de 47 m² (salon séparé de la salle à manger par une balustrade).
- Cuisine de 12,58 m².
- 1 chambre indépendante avec salle de douches privée
- 1 W.C.
- 1 placard-penderie.
- Garage 2 voitures.
- Cellier.
- Porche d'entrée abrité.

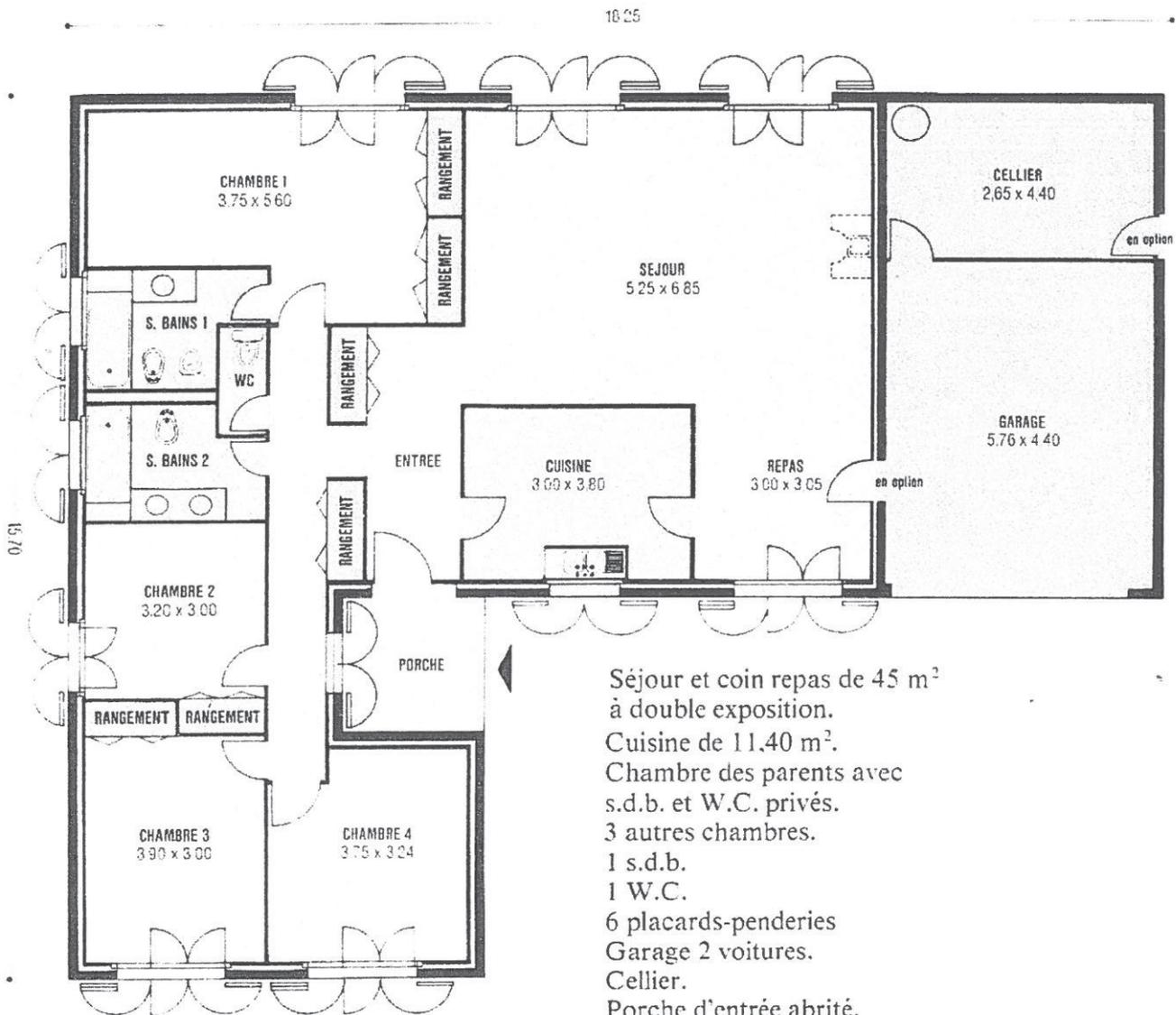


Une maison de 6 pièces, à étage, avec séjour à double niveau et véranda.



Hêtre

178 m²



Une maison de 6 pièces, une aile réception, une aile repos.

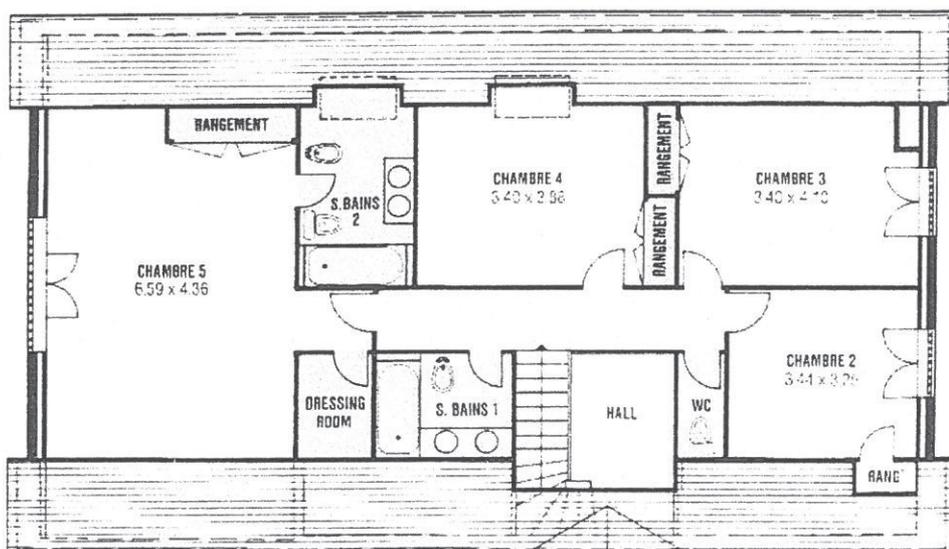
Oranger

224 m²



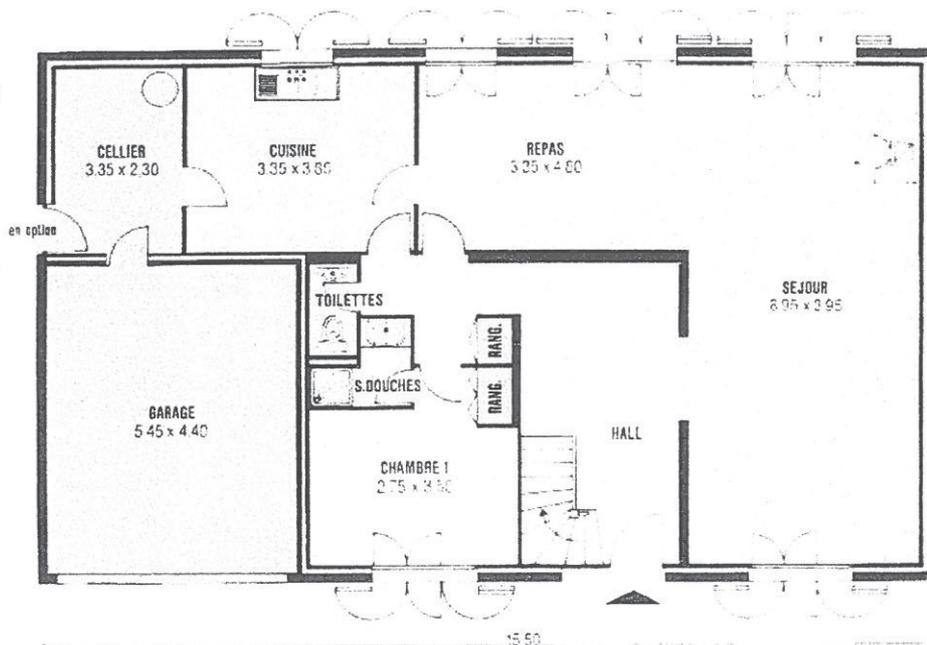
A l'étage :

- chambre des parents de 28.66 m² (avec dressing-room, s.d.b. et W.C. privés).
- 3 autres chambres.
- 1 s.d.b.
- 1 W.C.
- 4 placards-penderies.

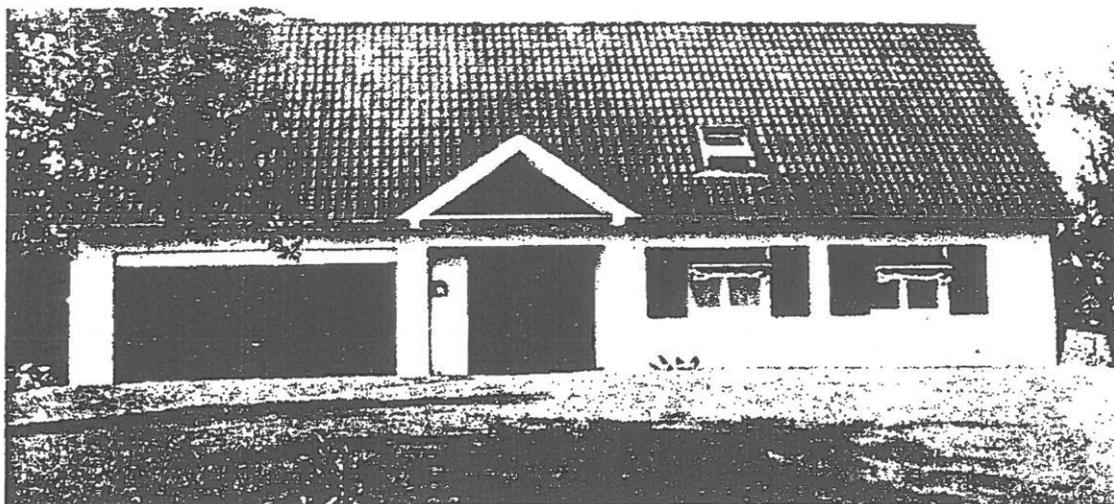


Au rez-de-chaussée :

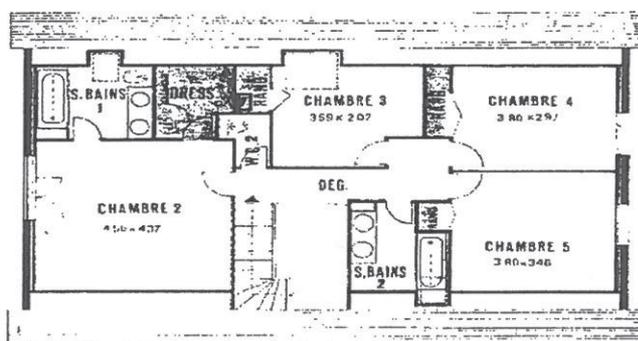
- Séjour de 51 m² (près de 9 m de long) avec coin-repas indépendant.
- Cuisine de 12.89 m².
- Grand hall.
- 1 chambre indépendante avec s. de douches privée.
- 1 W.C.
- 2 placards-penderies.
- Cellier.
- Garage 2 voitures.



Une maison de 7 pièces, à étage et fronton vitré.



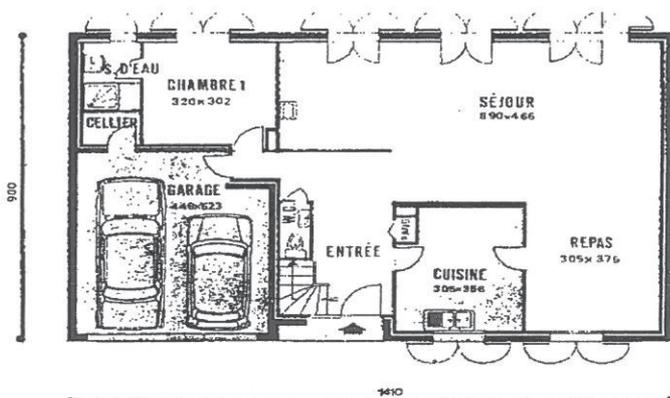
Pervenche. 188 m²



1^{er} étage :

Chambre des parents de 19,92 m²
avec dressing-room
et S. de B. privée.
3 autres chambres.
1 S. de B. indépendante
à lavabo double.
1 W.C. indépendant.
3 placards-penderies.

ÉTAGE



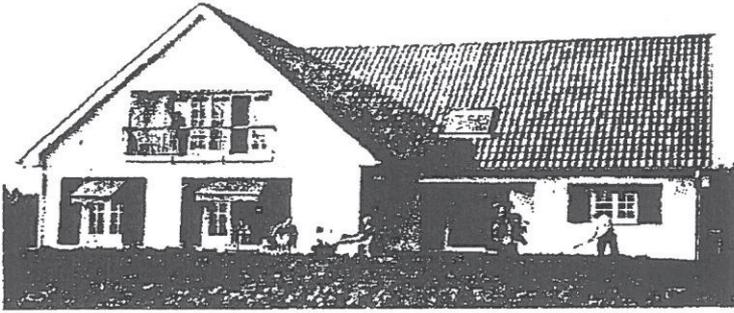
Rez-de-chaussée :

Séjour de 48,84 m².
(salon, salle à manger, "coin-feu").
Cuisine de 10,85 m².
1 chambre indépendante
avec S. de douche privée.
1 W.C. indépendant.
1 placard-penderie.
Porche d'entrée abrité.

Garage de 22,40 m²
pour 2 voitures.
Cellier.

REZ-DE-CHAUSSÉE

La grande maison à étage.

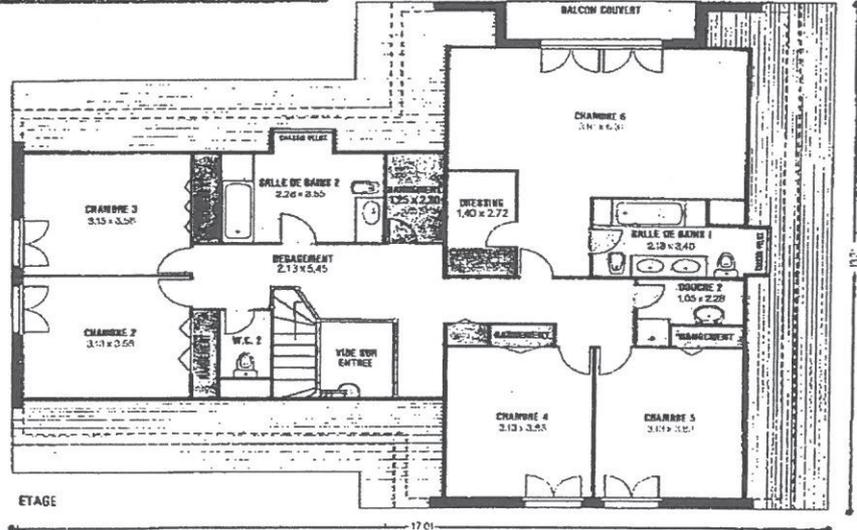


Séquoia

278 m²

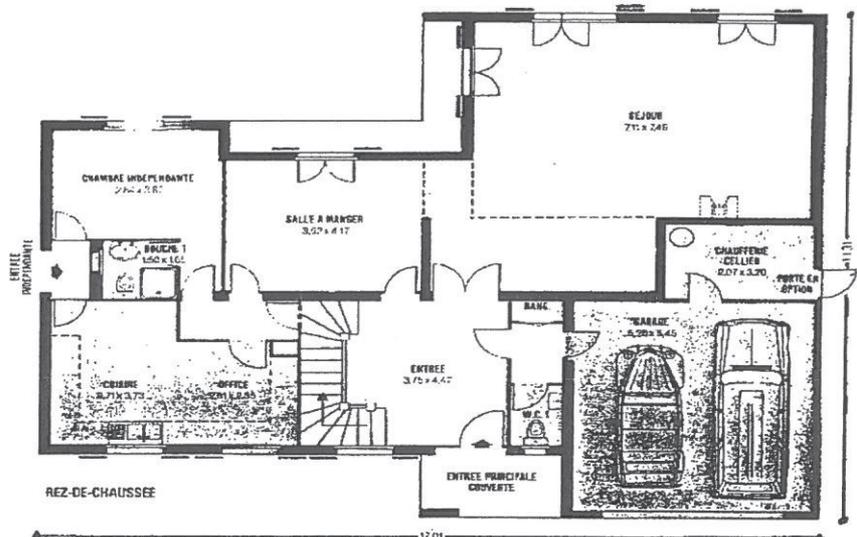
A l'étage :

- ci. ambre des parents de 26,94 m² (avec dressing-room, s.d.b. et W.C. privés), prolongée par une loggia de 4 m².
- 4 autres chambres.
- 1 s.d.b.
- 1 s. de douches.
- 1 W.C.
- 4 placards-penderies.
- 1 lingerie.

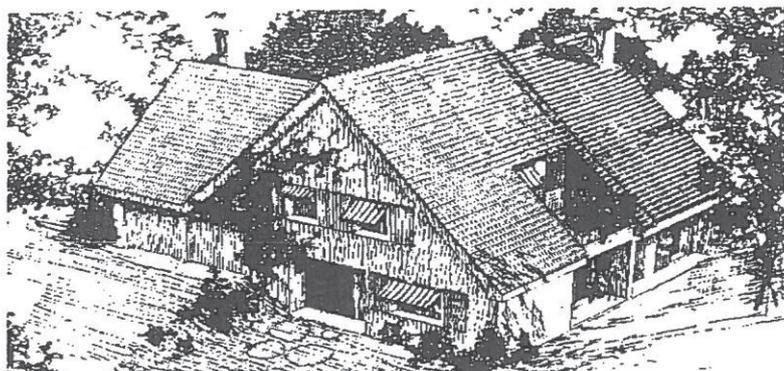


Au rez-de-chaussée :

- hall d'entrée.
- Séjour de 50 m² prolongé par une salle à manger de 14,94 m².
- Cuisine de 17,61 m² à 2 entrées.
- 1 chambre indépendante avec salle de douches et W.C. privés.
- 1 W.C.
- 1 placard-penderie.
- Garage 2 voitures.
- Cellier.
- Porche d'entrée abrité.



Une très grande maison de 8 pièces, à étage et 2 entrées

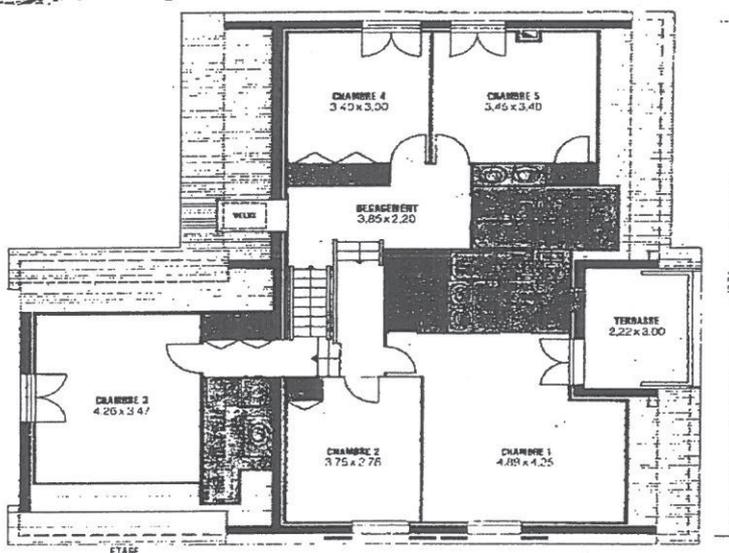


Tilleul

230 m²

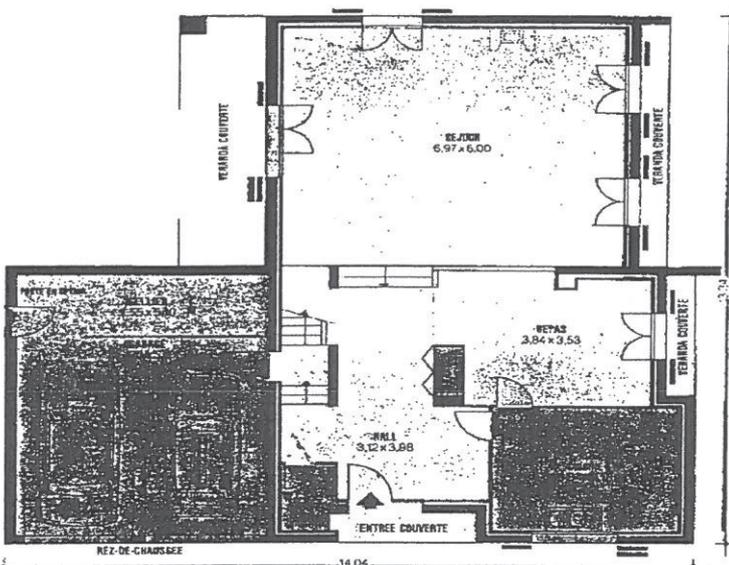
A l'étage :

- chambre des parents de 19,26 m² (avec dressing-room, s.d.b. et W.C. privés), prolongée par une terrasse de 6,84 m².
- 4 autres chambres.
- 1 s.d.b.
- 1 s. de douches.
- 1 W.C.
- 4 placards-penderies.



Au rez-de-chaussée :

- hall d'entrée.
- Séjour de 41 m² prolongé par une salle à manger de 13,88 m².
- Cuisine de 12 m² à 2 entrées.
- 1 W.C.
- 1 placard-penderie.
- Garage 2 voitures.
- Cellier.



Une très élégante maison de 7 pièces, à étage et niveaux décalés.

ANNEXE H

GLOSSAIRE

<u>Domaine de Montmélian</u>	=	Dénomination du l'ensemble immobilier Composé de 390 Lots + les biens et équipements communs. Les listes détaillées sont fournies en Annexe 2 et 3.
<u>ASLDM</u>	=	Association Syndicale Libre du Domaine de Montmélian.
<u>MEMBRE de l'ASLDM</u>	=	Tout propriétaire d'un des 390 Lots du Domaine.
<u>SYNDICAT</u>	=	Ensemble des 15 Membres élus en Assemblée Générale.
<u>MEMBRE DU SYNDICAT</u>	=	1 des 15 Membres élus en Assemblée Générale.
<u>BUREAU</u>	=	Sous-Ensemble du Syndicat formé du Président, du Vice-Président, du Trésorier et du Secrétaire.
<u>LOT (individuel)</u>	=	1 Terrain + 1 Construction (type maison avec ou sans construction additionnelle).
<u>PARCELLE</u>	=	Désigne un LOT. (utilisé uniquement par la DDE dans les plans parcellaires)
<u>TERRAIN</u>	=	Surface non construite. (n'est considéré qu'au titre des biens communs)
<u>ANTENNES PRIVATIVES</u>	=	Voies d'accès desservant 1 ou plusieurs lots individuels enclavés (ou voie d'accès) ne disposant pas de débouché direct sur la voie publique. La répartition de leur propriété est exprimée en « millièmes » et mentionnée sur l'acte de vente indépendamment du lot.
<u>BIEN COMMUN</u>	=	Ensemble des constructions et terrains du Domaine appartenant pour 1/390 à chacun des membres de l'ASLDM. (Piscine, Club-House, Terrains de Tennis, Espaces Verts)
<u>EQUIPEMENT COMMUN</u>	=	Meuble, matériel ou accessoire d'équipement non lié au « Bâti », appartenant pour 1/390 à chacun des Membres de l'ASLDM (Ameublement Piscine et Secrétariat, Matériels de bureautique, Accessoires et matériels de tennis ou de piscine, Toboggan, Tables de Ping-Pong, Barrières amovibles...etc...)
<u>PLAN PERIMETRAL</u>	=	Document légal et obligatoire, annexé aux Statuts de l'ASLDM comprenant le plan de situation et les plans parcellaires, la liste des lots individuels ainsi que la liste des biens, terrains et équipements communs, tous identifiés par leurs références cadastrales.
<u>SERVITUDE</u>	=	Obligation légale, Empêchement ou Restriction d'utilisation et/ou d'usage de tout ou partie d'un lot individuel privatif ou d'un terrain ou bien commun.

*Cette définition englobe notamment les interdictions de planter ou de construire sur certaines parties des jardins ou des terrains privatifs en raison de la présence souterraine de réseaux divers (Eau, EDF, Téléphone).
Elle couvre également les obligations de laisser le droit de passage libre sur les antennes ou voies d'accès privées, que ce soit aux voisins ou aux services d'urgence et de sécurité (gendarmerie, police, pompiers, ambulances)*

<u>FOUILLE</u>	=	Excavation ayant pour objet la préparation d'une plantation ou la réalisation d'une construction, d'un ouvrage ou d'un réseau enterré.
<u>NON AEDIFICANDI</u>	=	Interdiction formelle d'ériger une construction quelconque.
<u>CONSTRUCTION</u>	=	Édification immobilière, définitive ou temporaire, bâtie ou installée.
<u>CONSTRUCTION ADDITIONNELLE</u>	=	Toute édification à caractère provisoire ou définitif construite ou installée sur un lot individuel, quels qu'en soient l'emplacement sur le lot, les dimensions, le matériau utilisé ou l'usage projeté.
<i>Cette définition englobe notamment les extensions de maison, les fenêtres de toit, les abris de jardin, les garages, les chalets, les cabanons, les poulaillers, les pigeonniers, les clapiers, les portails, les vérandas, les pergolas, les piscines, les murs, murets et palissades sans que cette liste soit limitative ou exhaustive.</i>		
<u>CAS STANDARD</u>	=	Projet de construction additionnelle dont les caractéristiques sont clairement définies dans l'Annexe A du Cahier des Charges.
<u>CAS NON STANDARD</u>	=	Tout projet de construction additionnelle dont au moins une des caractéristiques ne correspond pas aux critères définis dans l'annexe A citée ci-dessus.
<u>GESTION</u> (appelée aussi « Police »)	=	Ensemble des actes et décisions du Syndicat, qu'ils soient liés : - à l'application du Cahier des Charges, - aux dépenses indispensables de nature à maintenir l'harmonie du Domaine, à entretenir les biens communs ou à assurer la maintenance des ouvrages et/ou le bon fonctionnement des biens et équipements communs. - à préserver l'intérêt général des propriétaires du Domaine.
<u>AGO</u>	=	Assemblée Générale Ordinaire (1 par an minimum) ouverte à chaque propriétaire d'un lot composant le Domaine de Montmélian.
<u>AGE</u>	=	Assemblée Générale Extraordinaire ouverte à chaque propriétaire d'un lot composant le Domaine de Montmélian, convoquée, à la demande du Syndicat pour des motifs exceptionnels, pendant laquelle seuls les projets de résolution inscrits à l'ordre du jour inclus dans la convocation peuvent être soumis au vote.
<u>EXERCICE SOCIAL</u>	=	Période de comptes couvrant une année civile (du 1 ^{er} Janvier au 31 Décembre).
<u>PROJET DE RESOLUTION</u>	=	Proposition ou question soumise au vote des Membres de l'ASLDM en AGO ou en AGE.
<u>RESOLUTION</u>	=	Projet de résolution ou décision de l'ASLDM approuvée par vote au cours d'une AGO ou d'une AGE.
<u>MAJORITE SIMPLE</u>	=	La majorité simple est calculée en divisant le nombre de membres présents ou représentés par deux et en arrondissant ce chiffre à l'entier supérieur.

Précision : Les « abstentionnistes » ne sont pas comptabilisés dans les voix « exprimées » ; il en résulte qu'une décision devant être prise à la majorité simple devra donc simplement réunir plus de voix « pour » que de voix « contre »
(Loi du 10 juillet 1965, Art. 24, modifiée par loi 2000-1208 du 13 décembre 2000)

A Compléter selon besoins....