



# NOUVEAU VILLAGE

## Livret de bienvenue et des bonnes pratiques

à l'usage des habitants de Nouveau Village

Edition : **Juin 2020**



L'Association Syndicale Libre des Propriétaires de Nouveau Village

12 bis, rue de Montdauphin 77240 CESSON

Téléphone : 01 64 41 82 82



NOUVEAU VILLAGE



## Bienvenue à Nouveau Village !

En rejoignant notre quartier, vous rejoignez un cadre de vie agréable et préservé, et profitez de la qualité de son environnement, sa piscine, son terrain de pétanque, ses aires de jeux pour les petits et les adolescents, son parc de 4 hectares planté d'arbres et d'arbustes, son jardin partagé.

Chaque habitant de Nouveau Village a son rôle à jouer pour préserver, entretenir et améliorer notre cadre de vie.

C'est pourquoi, dès l'édification des premières maisons en 1967, l'Association Syndicale Libre des Propriétaires de Nouveau Village ASLNV était créée.

Conformément au Code de la Copropriété, cette Association, dont vous faites maintenant parti depuis la signature de votre acte d'achat, s'est dotée de statuts.

Nous avons demandé au notaire de vous remettre ce document, ainsi que l'intégralité des statuts.

L'exigence et la précision de certains points de ces statuts ont été dictées dans l'unique but de préserver la qualité et l'homogénéité du site.

L'objet de ce livret est ainsi de :

- Présenter les grandes lignes de ces statuts
- Et vous permettre de mieux les comprendre afin de vous en faciliter l'application.

N'hésitez pas à vous y référer en cas de besoin, et bien sûr, de solliciter le comité ; ils seront vous fournir tous les renseignements utiles.



## Table des Matières

1.	ESPACES COMMUNS.....	3
2.	STATIONNEMENT.....	3
3.	ÉCLAIRAGE DES RUES ET ESPACES VERTS.....	4
4.	REGLES DE VOISINAGE.....	4
5.	CHARGES DE COPROPRIETE.....	5
6.	LOISIRS.....	6
7.	TELECOMMUNICATION.....	7
8.	RENOVATION.....	7
9.	FAÇADES & TOITS.....	8
10.	JARDINS.....	10
11.	CLOTURE EN LIMITE DE LOT.....	13
12.	PLANTATIONS.....	14
13.	CONTACTS.....	15
14.	DES VOTRE ARRIVEE.....	16

## **1. ESPACES COMMUNS**

### **1.1 Sentiers**

Pour votre plus grand plaisir, Nouveau Village dispose de sentiers régulièrement entretenus, permettant de circuler et s'y promener. Ces sentiers font partie d'une copropriété privée, mais sont ouverts à tous.

### **1.2 Sécurité**

Nos enfants jouent près des routes et des sentiers et le code de la route est applicable dans notre résidence. Ainsi nous rappelons que la vitesse est limitée à 30Km/h.

Concernant les sentiers, la circulation de véhicules à moteurs thermiques de tous types (à l'exception des tracteurs des jardiniers) y est interdite.

### **1.1 Propriétaires canins**

Nous demandons à chaque propriétaire de chien d'être particulièrement vigilant concernant les déjections canines. Les chiens devront être tenus en laisse.

## **2. STATIONNEMENT**

En plus de vos emplacements personnels, le stationnement des véhicules est autorisé sur d'autres emplacements prévus à cet effet. Vous en trouverez au bout de chacune des rues de Nouveau Village et en bordures des rues de Montigny et Montdauphin.

De ce fait, nous vous remercions ne pas stationner sur les chaussées, à cheval sur les trottoirs, et bien entendu sur les espaces verts.

Demandez à vos visiteurs, même pour une courte visite, de garer leurs véhicules sur ces emplacements.



### **3. ÉCLAIRAGE DES RUES ET ESPACES VERTS.**

En cas de panne :

- s'il s'agit d'un lampadaire donnant sur une rue : prévenir le Service Technique de la Mairie de CESSON : 01 64 10 51 00.
- s'il s'agit d'un éclairage des espaces verts, portant un numéro repère, prévenir le Responsable de l'Éclairage de l'Association.

### **4. REGLES DE VOISINAGE**

#### 4.1 Nuisances sonores

Dans le cadre des rapports de bon voisinage et afin d'assurer la convivialité entre les habitants, nous vous invitons à maîtriser le volume sonore de vos appareils (télévisions, instruments de musique, etc.) afin qu'ils ne gênent pas vos voisins.

Le site de la Ville de CESSON précise, en particulier, les plages horaires réservées au bricolage et jardinage<sup>1</sup>.

#### 4.2 Linge

Vous pouvez étendre votre linge dans la partie de jardin postérieure de la maison.

---

<sup>1</sup> Ces plages horaires peuvent évoluer, mais les usages veulent que les nuits (de 20h à 8h) et les dimanches après-midis restent calmes.

### 4.3 Débarras sur les lots

Le fait d'entreposer de façon permanente ses déchets et matériaux usagés, est proscrit sur les lots, voies et parties communes.

Vous trouverez sur le site de la Ville de CESSON toutes les indications utiles aux calendriers de collecte, à la fourniture des bacs, ainsi qu'à l'accès aux déchetteries.

En dehors des périodes de ramassage, les bacs doivent être stockés dans votre garage ou votre jardin.

## 5. CHARGES DE COPRORIETE

La copropriété de nouveau village est gérée par un syndicat constitué de bénévoles. Ces derniers agissent dans l'intérêt collectif afin de préserver notre site.

Comme toute copropriété, notre ASL a besoin d'un budget pour fonctionner (paiements des frais fixes, salaires des jardiniers, et de la secrétaire, matériels, ect...) qui résulte directement de nos charges.

Ces dernières sont payables mensuellement ou trimestriellement et peuvent être prélevées si vous le souhaitez, ce qui facilite grandement la gestion. Vous pouvez transmettre vos coordonnées bancaires RIB par mail au secrétariat.

## 6. LOISIRS

### 6.1 Piscine

La piscine est accessible durant la saison estivale. Son utilisation fait l'objet d'un règlement particulier.

Ce règlement évoluant sensiblement chaque année, nous vous invitons à le consulter sur :

- Le site de l'ASLNV [www.nouveauvillage.com](http://www.nouveauvillage.com)
- Le panneau d'affichage situé à l'entrée de la piscine

### 6.2 Terrain de jeux (Volley, pétanque)

Un terrain de volley ainsi qu'un terrain de pétanque sont à votre disposition au centre de Nouveau Village. La plage horaire d'utilisation doit tenir compte du voisinage.

Pour le Volley, les poteaux et filet sont conservés à ce jour dans le local piscine.

Un groupe « WhatsApp Volley » existe si vous êtes intéressé. Faites-vous connaître, nous vous y intégrerons afin de connaître les modalités.

### 6.3 Aire de jeux pour enfants

Cette aire de jeux a été rénovée en 2019. Cinq jeux ont été installés l'usage des enfants de moins de 8 ans. La signalétique et les consignes affichées répondent aux normes de sécurité en vigueur.

Les enfants peuvent accéder à cette aire sous la surveillance d'un adulte.

## **7. TELECOMMUNICATION**

### 7.1 Connexion internet

Il vous est possible de vous raccorder au réseau internet via un abonnement ADSL classique. Toutefois, si vous optez pour un débit important, la fibre est une excellente solution.

Pour que votre domicile soit raccordé et ainsi bénéficier du « haut débit », il vous faudra souscrire un abonnement auprès d'un des opérateurs présents (délai de raccordement envisagé de 4 à 8 semaines). Les informations sont disponibles aux secrétariat et sur le site de covage (<https://www.covage.com>).

### 7.2 Télévision hertzienne

Chaque maison reçoit la télévision et la FM par un réseau de distribution souterrain depuis une antenne collective. Si vous avez un besoin qui ne serait être satisfait par le hertzien ou par internet, une demande d'installation d'une antenne privative doit être faite au comité.

## **8. RENOVATION**

Les lots, constituées de la maison, du terrain et de sa clôture, doivent être maintenus en bon état.

La rénovation des façades, pignons, toitures, doit donc être effectuée régulièrement. Avec le temps, le remplacement de certains éléments peut s'avérer nécessaire.



La rénovation ou remplacement d'une partie de la construction (volet, fenêtre, porte-fenêtre, porte d'entrée, porte de garage) doit respecter l'aspect initial extérieur, les couleurs, les formes, les volumes ainsi que leur rapport, la répartition et la disposition des ouvertures.

Pour tout projet de construction ou de modification extérieure, nous vous remercions de :

- Présenter votre projet au Comité
- Rechercher l'accord préalable de l'Architecte conseil (coordonnées disponibles au secrétariat) et de l'ASLNV
- Faire les démarches nécessaires en Mairie<sup>2</sup> le cas échéant.

En cas de besoin, l'équipe en charge de l'entretien et du style se tient à votre disposition.

## **9. FAÇADES & TOITS**

### 9.1 Murs :

Ils doivent être ravalés ou nettoyés régulièrement qu'ils soient constitués d'un crépi ou de panneaux isolants pré-laqués ou pré-enduits. Coloris : RAL 9010.

---

<sup>2</sup> Un permis de construire est exigé pour tout nouvel ouvrage (exemple garage). Une déclaration préalable de travaux est nécessaire pour toute modification extérieure apportée aux constructions existantes

---

## 9.2 Huisseries :

La partie extérieure des fenêtres et porte d'entrée doit être blanche (RAL9010) et doit respecter l'aspect initial : dimensions, nombre des carreaux et "petits bois" (les intégrés sont autorisés, l'aspect laiton ne l'est pas).

## 9.3 Volets :

Ils doivent être soigneusement entretenus. La couleur doit être uniforme pour les deux façades de la maison. Les couleurs employées sont :

- vert foncé : RAL 6005 ou RAL6009
- gris RAL 7035 ou RAL 7038.

La pose de volets battants solidaires d'un cadre inséré dans le tableau de la fenêtre est possible si la peinture du cadre blanche RAL9010.

## 9.4 Toits :

L'entretien des ardoises "Everite/Eternit" doit être assuré régulièrement (élimination des mousses). L'aspect blanc traduit l'absence de peinture, l'entretien est alors nécessaire.

Par ailleurs, il existe différentes solutions alternatives sans amiantes.

### **Aide :**

- Vous pouvez consulter au Secrétariat de l'ASLNV la liste des artisans et fournisseurs qui ont donné satisfaction ;
- Les prestations groupées sont possibles pour : peinture des toitures, peinture des façades, volets, huisserie, ect...

## 10. JARDINS

L'entretien du jardin doit se faire régulièrement, faute de quoi, il deviendra de plus en plus difficile à faire.

### 10.1 Jardin avant de la maison :

Chaque lot comprend, dans le jardinet qui sépare la rue de la maison, le passage des réseaux souterrains : eaux, égouts, électricité, gaz, téléphone, télévision, etc...

Ces servitudes occasionnent le droit de regard permanent des services gestionnaires de chacun des réseaux. Nous vous remercions de faire en sorte que ces éléments (dont vous êtes responsables) restent accessibles et en bon état.

### **Aide :**

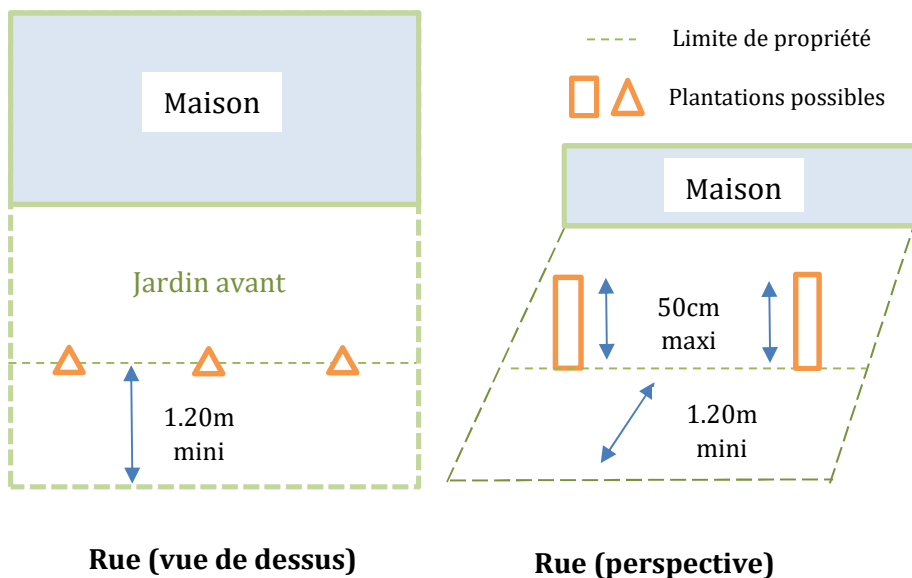
Si nécessaire, vous pouvez prendre connaissance, au siège de l'Association, du plan général des réseaux souterrains.

### 10.2 Jardin arrière de la maison

Cette partie de jardin peut être utilisée qu'à usage d'agrément, de verger ou de potager. Nous précisons que la surface du jardin potager ne devra pas excéder un tiers de la superficie totale de cette partie du jardin.

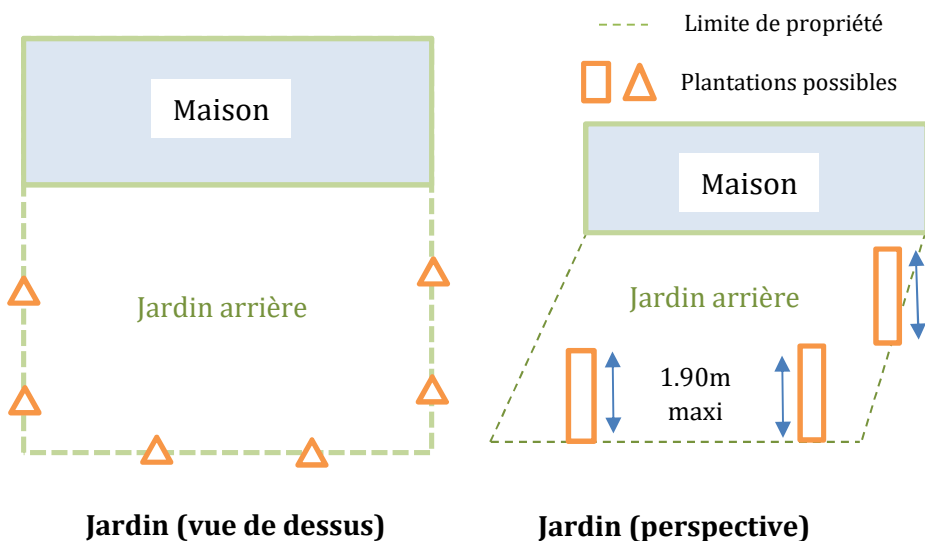
### 10.3 Haie à l'avant

Il est possible de planter une haie sur la partie de jardin donnant sur la rue. Celle-ci sera plantée en retrait d'au moins 1,20m par rapport à la bordure du trottoir et fera au plus haut 50 cm. Elle peut être constituée d'essences différentes, mais toujours à feuilles persistantes.



### 10.4 Haie à l'arrière

L'autre partie, du côté de la façade arrière de la maison, sera close de haies hautes de 1,90m au maximum (également à feuilles persistantes). Cette haie constituant la limite de propriété, ne doit pas déborder de plus de 40 cm sur l'espace appartenant à la copropriété (lot 262). Ces haies devront être entretenues et taillées régulièrement.



Dès le printemps, nous vous conseillons de débarrasser leurs pieds de tous les végétaux indésirables tels qu'herbes folles, végétaux rampants, lierres etc... ainsi que des pousses de graines d'arbres, de hautes tiges, apportées par le vent.

### 10.5 Abris de jardin

Il vous est possible d'implanter un abri de jardin démontable, dont les caractéristiques vous sont précisées dans les statuts (§A-4-1). En revanche, vous ne pouvez pas effectuer de constructions telles que : poulaillers, clapiers, hangars, vérandas.

## **11. CLOTURE EN LIMITE DE LOT**

### 11.1 Conditions de clôture

Un propriétaire qui voudrait clôturer son lot d'un grillage, devra s'assurer d'être dans les conditions suivantes :

- Le grillage peut être posé sur la partie située à l'arrière ou latérale de la maison
- Si la séparation concerne de 2 lots<sup>3</sup> de Nouveau Village, (parties communes de la copropriété ou un lot adjacent).

### 11.2 Caractéristiques

Le grillage devra être :

- Limité à la hauteur maximum des haies (1.90m)
- Implanté sur son terrain
- De couleur verte.

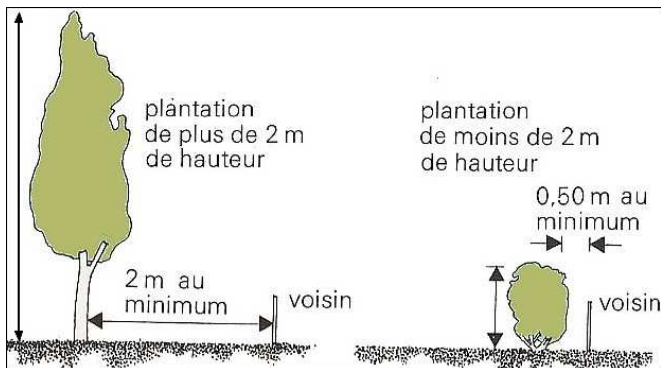
Il pourra également être agrémenté d'un portillon.

---

<sup>3</sup> Dans le cas où le second lot appartient à la commune, il vous faudra consulter le PLU de la ville.

## 12. PLANTATIONS

Voici un rappel des règles de distance liées aux plantations :



Un arbre dont vous faites l'acquisition mesurant 1 à 2m de haut, pourra avoir dans une décennie, 10m... ou plus et autant en largeur. Gare à l'excès d'ombre ou...de tempête !

Choisissez plutôt des arbres à développement moyen, (de moins de 10 mètres) – voir annexe 1.

### **Aide :**

Pour toutes informations complémentaires, vous pouvez contacter les Responsables des Espaces Verts (contacts disponibles au secrétariat)



## 13. CONTACTS

### 13.1 Police

Police Municipale de CESSON : **06 07 05 16 48**

Commissariat de Police Nationale de SAVIGNY : **01 64 19 24 20**

Commissariat de Police Nationale de MELUN : **01 60 56 67 77**

### 13.2 Ville de Cesson

Site : <https://www.ville-cesson.fr/>

**Service Technique de la VILLE de CESSON** : 01 64 10 51 00

### 13.3 ASL Nouveau Village - Secrétariat

Pour tout renseignement - contact - information n'hésitez pas à contacter Sylvie COUPARD. Les horaires d'ouverture du secrétariat figurent sur le site ainsi qu'à l'entrée.

Tel : 01 64 81 82 82

Mail : [nouveauvillage@orange.fr](mailto:nouveauvillage@orange.fr)



## 14. DES VOTRE ARRIVEE

Vous venez d'arriver et nous savons à quel point il est difficile de quitter ses habitudes et de s'installer dans un nouveau quartier. Alors prenez contact avec nous ! Nous viendrons vous voir afin tout d'abord d'échanger nos contacts respectifs. Nous vous présenterons vos délégués de rue.

Nouveau Village, est un endroit où il fait bon vivre, où se mélange convivialité et entraide. Nous ne tarderons pas à échanger lors de nos fêtes de rue ou du quartier, ou autour des lieux de vie que sont nos jardins partagés ou la piscine.

Alors à très vite....

