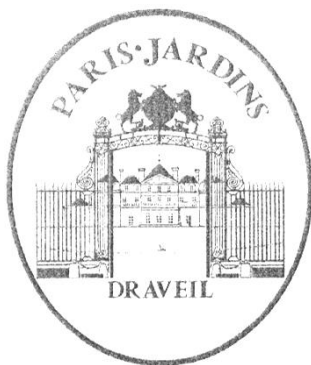




**SOCIETE PARIS-JARDINS
DRAVEIL**

REGLEMENT INTERIEUR

TABLE DES MATIERES

- Préambule

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article	1 - Portée du Règlement Intérieur
"	2 - Adhésion
"	3 - Respect du Règlement Intérieur
"	4 - Modification du Règlement Intérieur
"	5 - Présence aux Assemblées Générales
"	6 - Propriété de plusieurs lots
"	7 - Locations

TITRE II - LOTISSEMENT - REGLES D'URBANISME

Article	8 - Le domaine : lots, patrimoine bâti et espaces libres
	9 - Usage des habitations et occupation du sol
	10 - Evacuation des eaux usées et pluviales
"	11 - Normes propres au lotissement de Paris-Jardins
	A - emprise au sol
	B – hauteur des constructions
"	12 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
	13 - Implantation des constructions sur une même propriété
	14 - Dépendances et installations diverses
	15 - Clôtures : grillages, portails, portillons
"	16 - Dispositions architecturales
	A - Dispositions générales
	B - Dispositions particulières des constructions patrimoniales
	C – Secteur Cour d'Honneur et Allée de la Perspective
"	17 - Stationnement
	18 - Droit de construire ou modifier une habitation

TITRE III - SERVITUDES GENERALES CONCERNANT LES LOTS ET LES CONSTRUCTIONS PRIVEES

- | | |
|---------|---------------------------------------|
| Article | 19 - Affichage |
| " | 20 - Entretien dû par les Sociétaires |
| " | 21 - Ordures ménagères |
| " | 22 - Feux |
| " | 23 - Nuisances diverses |
| " | 24 - Circulation |
| " | 25 - Caravanes et remorques |
| " | 26 - Servitudes diverses |

TITRE IV - DOMAINE COMMUN

- | | |
|---------|--|
| Article | 27 - Définition des biens communs |
| | 28 - Pièces d'eau et ruisseau |
| | 29 - Arbres |
| | 30 - Eclairage et réseau d'assainissement |
| | 31 - Détérioration des parties communes |
| | 32 - Entretien et gestion du domaine (Commissions) |
| | 33 - Location ou prêt des locaux de la Société Coopérative Paris-Jardins |

ANNEXES

- | | |
|-----|--------------------------|
| I | Généralités |
| II | Droits d'adhésion |
| III | Cotisations annuelles |
| IV | Redevance pour véhicules |
| V | Pénalités et amendes |
| VI | Actualisation, paiement. |
| VII | Plan |

PREAMBULE

La Société Anonyme Coopérative PARIS-JARDINS (la « **Société Coopérative Paris-Jardins** ») a été fondée en 1909 par un groupe de personnes unies autour du principe de coopération, désireux d'offrir à ses membres les meilleures conditions de vie, à l'image des villes jardins anglaises de l'époque.

Les premiers statuts de la Société Coopérative Paris-Jardins furent adoptés par l'Assemblée Générale Constitutive du 15 Mai 1909. Ces mêmes statuts ont été modifiés par la suite pour obtenir les présents statuts (les « **Statuts** »). Le château et son domaine furent acquis le 30 Août 1911.

Le château construit au début du XVIIIème siècle par *MARIN DE LA HAYE* fermier général du roi LOUIS XV, appartint notamment par la suite à *Daniel PARKER*, commerçant américain, à *Lord William COURTENAY*, Comte de Devon, au juriste *DALLOZ*, à *Charles SEGUIN* et enfin à *Jules LAVEISSIERE* et ses héritiers.

Le domaine avait une superficie de plus de 43 hectares. Il fut décidé dès l'achat de créer un lotissement sur 25 hectares, comprenant 320 lots de 500 à 1500 m², et de conserver 18 hectares comme espaces libres.

Deux autres lots ont été créés plus tard, arrêtant leur nombre à **322**.

Actuellement le château, siège social de la Société Coopérative Paris-Jardins, abrite la salle du conseil et le secrétariat, différentes salles de réunion et de loisirs et des logements loués en priorité aux anciens sociétaires ayant quitté leur habitation.

Le lien entre tous les propriétaires de lot situés à Paris-Jardins (« **Sociétaires** ») est fondé sur l'idée de coopération, gage de bonne entente, hérité de la volonté des créateurs et conservé par les conseils d'administration successifs, qui doit se perpétuer dans l'esprit de chacun ; il réside dans le patrimoine commun, parc et château, et son maintien au meilleur niveau de qualité et d'harmonie et dans le développement d'activités culturelles, de loisirs, et de solidarité.

L'objet de présent Règlement Intérieur est :

*** d'assurer aux habitants de PARIS-JARDINS la propriété et la jouissance de l'ensemble du domaine.**

- * de fixer les obligations, les servitudes et les règles de bon voisinage que le lotissement impose à chacun.***
- * de maintenir l'harmonie architecturale de l'ensemble.***
- * de maintenir dans l'ensemble du domaine un aspect paysagé ouvert et aéré aussi bien dans les espaces communs que dans les espaces privatifs.***
- * de décrire les biens communs et poser les règles préservant leur entretien et leur bon usage.***

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - PORTEE DU REGLEMENT

En conformité avec les textes en vigueur, le présent règlement (le « **Règlement Intérieur** ») fixe les règles d'intérêt général et les servitudes établies au profit et à la charge des différents lots de l'ensemble immobilier "PARIS-JARDINS". Il s'impose à tous les acquéreurs, locataires ou ayants droits des 322 lots définis au plan d'ensemble déposé au siège social de la Société Coopérative Paris-Jardins, quelle que soit la source de leurs droits. Il s'applique sur la totalité du domaine.

D'une façon générale, les situations ou droits individuels contraires aux dispositions du présent Règlement Intérieur mais acquis antérieurement à son adoption, ne seront pas remis en cause. Toutefois, une vente, succession ou cession d'un lot devra être l'occasion pour le Conseil d'Administration, de faire établir une situation conforme au Règlement Intérieur.

ARTICLE 2 - ADHESION

La propriété d'un lot, indissociable d'actions qui viennent en représentation des biens communs de la Société Coopérative Paris-Jardins, ***entraîne d'adhérer au présent Règlement Intérieur et d'acquitter des droits, des cotisations et des redevances annuelles*** définies en annexe (Art. 7 - 12 et 13 des Statuts)

Tout changement d'adresse doit être notifié par écrit au secrétariat.

ARTICLE 3 - RESPECT DU REGLEMENT INTERIEUR

Le Conseil d'Administration est chargé de veiller à l'application du Règlement Intérieur.

Il pourra recourir à l'encontre des contrevenants :

- * au rappel à l'ordre, notifié au besoin sous forme légale ;***
- * à la convocation devant le Conseil d'Administration ;***
- * aux pénalités et amendes prévues en annexe et***
- * aux poursuites judiciaires.***

Il pourra rendre compte publiquement de ces mesures devant l'Assemblée Générale.

ARTICLE 4 - MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR

L'Assemblée Générale, a seule le droit de modifier, supprimer ou compléter les dispositions du Règlement Intérieur, par adoption de propositions qui lui sont soumises conformément aux procédures définies à l'article 27 des Statuts.

ARTICLE 5 - PRESENCE AUX ASSEMBLEES GENERALES

Tout membre de la Société Coopérative Paris-Jardins se doit de participer aux Assemblées Générales. C'est pourquoi un Sociétaire absent ou non représenté **sera passible d'une amende** dont le montant est précisé en annexe.

ARTICLE 6 - PROPRIETE DE PLUSIEURS LOTS

Un Sociétaire ne peut être propriétaire que d'un seul lot.

Si, par situation acquise antérieurement à l'adoption du présent Règlement Intérieur ou recueillie ultérieurement par succession, un Sociétaire est propriétaire de plusieurs lots, cet état de fait est entériné à condition que lors de la première vente à venir, chaque lot soit cédé à un acheteur différent.

ARTICLE 7 - LOCATIONS

Tout Sociétaire ayant l'intention de louer tout ou partie de son habitation doit obligatoirement en aviser au préalable le Conseil d'Administration et faire connaître sa nouvelle adresse et/ou le nom de son candidat locataire.

Il ne sera admis qu'un locataire par lot.

Les locataires de Sociétaires, reçus par le Conseil d'Administration de Paris-Jardins, doivent participer aux frais d'entretien du domaine et sont redevables d'un droit d'entrée ainsi que des cotisations et redevances annuelles, définis en annexe. Les cotisations sont appelées et donc dûes une fois par an sur la base des éléments connus par la Société Coopérative Paris-Jardins.

Le Sociétaire fera connaître au candidat locataire les obligations issues du Règlement Intérieur et devra en faire explicitement mention dans le bail et/ou l'engagement de location.

Le Sociétaire sera redevable de toutes les sommes dues par son locataire à la Société Coopérative Paris-Jardins à charge pour lui de se faire payer ou rembourser ces sommes auprès de son locataire. Le droit d'entrée du locataire sera payé à la Société Coopérative Paris-Jardins le jour de l'accueil par le Conseil d'Administration au plus tard.

TITRE II - LOTISSEMENT - REGLES D'URBANISME

ARTICLE 8 - LE DOMAINE : LOTS, PATRIMOINE BÂTI ET ESPACES LIBRES

Les dispositions réglementaires du règlement de la zone UK du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable (SPR) sont à respecter. Le lotissement du domaine est inscrit sur la feuille cadastrale section AC qui peut être consultée au service du cadastre. Chaque lot a été délimité par des bornes en ciment, et sa contenance ne sera pas remise en question. Toute subdivision ou toute réunion de lots adjacents est interdite.

Les maisons de Paris-Jardins se répartissent en deux catégories :

Catégorie 1: Les constructions ou parties de constructions de type patrimonial de Paris-Jardins (pavillons, villas de T1 à T6) repérables sur le plan ci-après annexé

Les constructions d'origine ne pourront être ni démolies, ni surélevées. Elles devront être préservées et restaurées conformément à leurs dispositions d'origine. Elles peuvent par ailleurs s'adapter à des éléments nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Catégorie 2 : Les constructions ou parties de construction non repérées (sans aplat de couleur sur le plan ci-après annexé).

Toute construction faisant référence à un style d'architecture codifié devra respecter les règles de composition, de proportion et de décor de ce style. Elles devront se développer en vue de s'organiser au mieux dans le paysage dans lequel elles se situent.

Les espaces inconstructibles

Les espaces verts ou libres : Bois du Dimanche, Parc aux Daims, Hautes Futaies, alentours du Chemin des Ecoliers, Etang sec et abords des Etangs, Cour d'Honneur, Cloître, terrains de tennis et de boules et en général tout espace libre autre que les 322 lots des Sociétaires ainsi que le sol des voies, chaussées et trottoirs.

ARTICLE 9 - USAGE DES HABITATIONS ET OCCUPATION DU SOL

Les constructions édifiées sur les lots sont à usage d'habitation familiale exclusive.

Aucune activité professionnelle de type hôtelier, industriel, artisanal, commercial, libéral, etc... n'est autorisée. Nulle réunion publique quelle qu'en soit la nature, nulle réception de clientèle, ne sont admises.

Aucune publicité ne pourra être faite en donnant en référence le lieu de domicile du Sociétaire. L'interdiction de publicité s'applique sur l'ensemble du périmètre de Paris-Jardins.

Utilisations du sol interdites:

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier,
- L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules épaves.
- L'installation de caravanes ou tout autre objet mobile présentant le caractère d'habitation, quelle qu'en soit la durée ainsi que le camping.

ARTICLE 10 - EVACUATION DES EAUX USEES ET PLUVIALES

Le règlement d'assainissement du syndicat des eaux régissant le site est applicable.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Les Sociétaires assurent l'entretien de la canalisation de raccordement à l'égout, entre leur habitation et la limite de leur lot. Un regard en limite de propriété est obligatoire.

Les eaux de pluie ne doivent jamais s'écouler dans le réseau d'égout du lotissement. Inversement, les eaux usées et ménagères ainsi que les produits corrosifs ou détergents, ne doivent en aucun cas être déversés dans les caniveaux, pièces d'eau ou espaces communs.

Par ailleurs, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, conformément à la législation applicable, en complément des stockages éventuels.

ARTICLE 11 - NORMES PROPRES AU LOTISSEMENT DE PARIS-JARDINS

Le plan de la cité-jardin dessiné par Walter sera maintenu : parcellaire, voirie...

Chaque lot ne peut recevoir qu'une seule maison d'habitation. Il est toutefois admis que si, à la date d'adoption du présent Règlement Intérieur, deux constructions à usage d'habitation ont été précédemment acceptées par le Conseil d'Administration, cet état de fait est entériné.

Les bâtiments ou dépendances dont l'état de vétusté ou de non-conformité a été constaté par le Conseil d'Administration, **seront en cas de vente, cession ou succession, signalés au vendeur qui s'engagera à les démolir avant la signature de l'acte de mutation.**

A- Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises, est limitée par la formule suivante :

$$E = 135 + (0,03 \times (ST - 500))$$

soit

E : l'emprise au sol est la projection verticale des volumes de la construction (murs compris) débords et surplus au-delà de 30 cm.

ST : surface cadastrale du terrain

La superficie maximale des surfaces traitées en annexes est de 35 m².

Les espaces de pleine terre devront représenter au moins 60% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol de toutes autres constructions non constitutives d'emprise au sol (terrasse de plein pied dont la hauteur est inférieure à 60 cm), perméables ou imperméables, ne pourra représenter plus de 10 % de la surface du terrain dans la limite de 100m² par parcelle.

B – Hauteur des constructions

La hauteur des maisons d'habitation est limitée à 12.5 m au faîtage et la hauteur à l'égout du toit est limitée à 7.50 m (R+1+C). La hauteur des constructions ramenée à l'égout du toit ne devra pas excéder 7.50m (R+1+C) ou 5.50 m (R+C) pour la surface construite en extension.

La hauteur à l'acrotère est limitée à 10 m maximum pour les toitures terrasse en extension si la surface construite est inférieure à 135 m², au-delà la hauteur est limitée à 6 m.

En cas de modification de la toiture d'un bâtiment existant la hauteur à l'égout du toit sera conservée.

Cas Particuliers :

Constructions annexes : La hauteur des constructions annexes sera limitée à 2.20 m mesurée à l'égout du toit, 3.50 m au faîtage ou à 2.70 m mesurée au-dessus de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse.

Mitoyenneté : La hauteur à l'égout ou à l'acrotère du toit n'excédera pas 5.50 m. La hauteur du faîtage n'excédera pas 7.50 m.

ARTICLE 12 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être à une distance d'au moins 5 m de la limite du terrain sur la voie (règlement d'urbanisme). La longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas dépasser 10 m.

A/ Terrains dont la largeur est inférieure à 13 m,

La construction est autorisée sur les limites séparatives latérales.

B/ Terrains dont la largeur est supérieure à 13 m,

La construction est autorisée :

1/ Sur l'une des limites séparatives latérales.

2/ Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :

- si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, 4 mètres minimum jusqu' à la limite séparative et 8 mètres minimum jusqu'au bâti de la parcelle voisine.
- si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, 2,50 mètres au minimum jusqu'à la limite séparative .
- En cas de jour de souffrance : retrait minimal de 2,50 mètres jusqu'à la limite séparative et de 5 mètres jusqu'au bâti de la parcelle voisine.

Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si l'implantation d'une construction existante déroge à ces règles, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée.

ARTICLE 13 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments d'habitation sur une même propriété est interdite.

La distance minimale entre deux constructions sur la même unité foncière est fixée à 4 mètres en tout point si aucune des façades en vis-à-vis ou si seulement l'une d'entre-elles comporte des vues directes.

Cette distance est portée à 8 mètres lorsque les deux façades en vis-à-vis comportent des vues directes.

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes (garages, abris de jardin...) doivent s'implanter sur les limites séparatives.

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites, la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et 3 mètres sur l'autre.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Les éléments et équipements produisant des nuisances tels que les équipements de type pompe à chaleur, compresseurs et autres éléments techniques doivent respecter les mêmes dispositions que les vues directes.

ARTICLE 14 - DEPENDANCES ET INSTALLATIONS DIVERSES

Aucune création de poulailler, clapier, volière, chenil, écurie ou installation similaire n'est admise.

La surface totale des dépendances est limitée à 35 m². Elle est incluse dans la limite de l'emprise au sol définie à l'Article 11.

La hauteur des constructions annexes sera limitée, pour les toitures à pente à 2,20 m à l'égout du toit et 3.50 m au faîtage et pour une toiture-terrasse à 2,70 m à l'acrotère.

Les constructions annexes (garages, abris de jardin...) seront implantées en limite séparative, soit en mitoyenneté avec des bâtiments existants ou non, soit en fond de parcelle.

Seules sont admises les constructions en dur à l'exclusion de la tôle, du bac acier, du plastique et du Shingle. La couverture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

La construction d'une piscine doit faire l'objet d'une déclaration de travaux et recevoir l'agrément du Conseil d'Administration. Les piscines et leurs équipements seront implantés avec un retrait minimum de 4 m des limites séparatives.

Les piscines seront limitées à 35 m² d'emprise au sol. L'implantation d'une piscine entre la voie principale et la façade principale de la construction n'est pas autorisée.

Les équipements de type pompe à chaleur et autres éléments techniques devront répondre aux normes acoustiques en vigueur. Ils devront donner lieu à un travail d'intégration (coffrage adapté ou plantation d'une haie les masquant). Ils ne peuvent être implantés entre la voie principale et la façade principale de la construction, ni sur la façade principale elle-même. Ils ne devront pas être visibles du domaine collectif.

ARTICLE 15 - CLÔTURES : GRILLAGES, PORTAILS, PORTILLONS

La limite sur les parties communes devra être marquée par des clôtures linéaires à l'exception de l'Allée de Villeneuve et de l'Allée du Bocage. Les clôtures et les haies ne doivent pas nuire à la perception de l'aspect général du domaine conçu comme un vaste jardin.

Les clôtures seront constituées de grillage (maille d'environ 55X55 mm de forme quadrangulaire, d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus de la surface du trottoir en tous points). Les grillages pourront reposer sur des poteaux et piles (hauteur maximum 1,50 m, épaisseur inférieure à 0,30 cm). Ils reposeront sur un muret de soubassement maçonné (hauteur maximum 0,30 m, épaisseur comprise entre 0,10 et 0,20 m).

Les grillages ne devront pas être rendus opaques (végétation dense, haie de thuyas, canisses, pare-vue...). Ils peuvent éventuellement être doublés d'une haie vive à leur hauteur et plantée à 0,50 m en retrait. Celle-ci devra être taillée et entretenue de façon à ne jamais dépasser la hauteur du grillage. Les lots de la Cour d'Honneur et de l'Allée de la Perspective jusqu'à la place de l'Etoile incluse font l'objet d'une réglementation particulière (conf. Article 16).

Les boîtes aux lettres au format normalisé seront montées sur poteau et non encastrées dans des éléments maçonnés.

Sur les trottoirs, les accès aux portails et portillons seront réalisés en pierre et d'une largeur identique à celle des accès. Les bateaux seront restaurés.

Les accès automobiles se feront par un portail à deux vantaux d'une largeur totale limitée à 3,50 m, exception faite de l'Allée de Villeneuve et de l'Allée du Bocage où des règles spécifiques du SPR s'appliquent. Les portillons auront une largeur maximum de 1,20 m.

Les portails et portillons devront être réalisés en matériaux ajourés (bois ou métal en barreaudage vertical). Ils pourront comporter une base opaque dans leur tiers inférieur (0,50 m de hauteur maximum).

Dans les secteurs inondables, les clôtures, portillons et portails devront être intégralement ajourés.

Les portails et portillons sur une même parcelle devront être identiques.

Les portails et portillons signifiés comme patrimoniaux devront être restaurés et conservés.

Tout projet de clôture, portail et portillon, avant d'être réalisé, doit être soumis pour approbation au Conseil d'Administration afin de vérifier sa conformité avec le présent Règlement Intérieur préalablement à tout dépôt en mairie.

ARTICLE 16 : DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

A/ Dispositions générales

Les prescriptions et recommandations du SPR s'appliquent à tous les projets de constructions et s'intègrent pleinement dans le présent Règlement Intérieur.

Les modifications de constructions existantes ou la création de nouvelles surfaces devront maintenir les caractéristiques de l'architecture d'origine. Les matériaux des revêtements extérieurs seront conservés. Les toitures seront réalisées dans les matériaux et couleurs d'origine, les tuiles brunes sont prohibées. Les gouttières, descentes de gouttières devront être faites en zinc, cuivre ou fonte. Le PVC est interdit. Les coffres de volets roulants sont autorisés s'ils sont invisibles de l'extérieur. Lors d'une isolation par l'extérieur tous décors et modénatures devront être restitués (en saillie, en relief...)

B/ Dispositions particulières des constructions patrimoniales

Les constructions patrimoniales telles que définies dans l'article 8 du présent Règlement Intérieur doivent suivre les dispositions du SPR, dont sont extraites les instructions suivantes :

Ne sont pas autorisés notamment :

-Les surélévations ainsi que les extensions et vérandas en façade sur rue ;

- Les altérations et recouvrements des décors et modénatures, encadrements, linteaux ;
- L'occultation maçonnée des loggias ;
- Les revêtements en enduit ciment (sauf ciment naturel), en enduit lissé, les bardages en bois ainsi que tout revêtement qui ne s'harmoniserait pas avec l'existant ;
- La suppression, la modification ou le bouchement même partiel ainsi que l'élargissement des baies, portes et fenêtres d'origine sur les façades visibles du domaine commun ;
- La pose de porte ou de baie supplémentaire sur les façades visibles du domaine commun

C/ Secteur Cour D'Honneur et Allée de la Perspective

Outre les règles se rapportant aux constructions patrimoniales ou non dans le secteur de Paris-Jardins, les règles suivantes devront être respectées Les constructions sont en outre assujetties aux servitudes suivantes :

N°	COUR D'HONNEUR	PERSPECTIVE Du haut de l'Allée de la Perspective jusqu'à, et y compris, la Place de l'Etoile
1	Alignement immuable des façades fixé lors de la création de la Société Coopérative Paris-Jardins	Alignement fuyant des façades se terminant en arrondi autour de la place de l'Etoile, et ménageant la vue depuis le Château jusqu'à la Seine et aux coteaux de Juvisy.
2	Les clôtures en béton préfabriquées devront être maintenues en place et restaurées. Les clôtures seront constituées d'éléments ajourés en béton préfabriqué, montés sur poteaux béton, similaires au type existant. Leur hauteur sera de 1,20 m.	Clôtures en lisses de béton peintes en blanc, fixées sur des poteaux béton blancs. Leur hauteur est déterminée par l'existant. Ces clôtures de type «haras» peuvent être doublées d'une haie vive à feuillage caduque, plantée à 50 cm en retrait et taillée à la hauteur de la clôture. Les clôtures envahies par la végétation devront être dégagées et repeintes de façon à relier visuellement le château à la Perspective par la continuité des lisses blanches.
3	Les portails seront en bois ou métal ajouré (PVC interdit) et peints en blanc. Ils seront de même hauteur que la clôture et seront fixés soit sur des poteaux béton, soit sur des potelets métalliques peints en blanc	Les portails seront en bois ou métal ajouré (PVC interdit) et peints en blanc. Ils seront de même hauteur que la clôture et seront fixés soit sur des poteaux béton, soit sur des potelets métalliques peints en blanc.
4	Habitations et dépendances peintes en blanc	Habitations et dépendances peintes en blanc ou de tons très clairs

5		L'implantation de construction nouvelle sur les façades donnant sur la Perspective est interdit. Les extensions seront adossées sur la partie arrière des constructions.
6	Toitures à la Mansart ou toitures terrasses	
7	Toitures couvertes en ardoises.	
8	Pas de construction ou d'agrandissement situé à moins de 2.50 m de la limite séparative entre deux lots.	
9	Pas de dépendance située entre la façade et la clôture	
10	Pas de terrasse le long des façades	
11	<u>Stationnement des véhicules interdit</u> dans la Cour d'honneur et Allée de la Perspective.	

ARTICLE 17 – STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être aménagé sur le lot des aires de stationnement (en revêtement perméable) ou garages permettant de loger 2 voitures au minimum.

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification au niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4%.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

Chaque lot devra pouvoir donner lieu à l'aménagement d'un accès carrossable, dans la limite d'un seul accès carrossable sur une même voie.

Toutefois, un deuxième accès carrossable pourra être aménagé en cas d'impossibilité de faire stationner deux véhicules par un même accès et pour les parcelles dont l'accessibilité est peu adaptée.

Le stationnement de véhicules sur les voies doit être absolument évité et les trottoirs doivent rester dégagés pour le passage des piétons.

ARTICLE 18 - DROIT DE CONSTRUIRE OU MODIFIER UNE HABITATION

Le droit de construire est limité :

- * Par les stipulations des articles 8 à 18 du Règlement Intérieur ;
- * Par les règles de l'urbanisme ;
- * Par le PLU (Plan Local Urbanisme) et
- * Par le SPR et/ou son successeur

Tout projet de construction, de modification ou de rénovation (même à l'identique) d'une habitation, d'une dépendance ou d'une clôture avant d'être réalisé doit être soumis pour

approbation au Conseil d'Administration afin de vérifier sa conformité avec le présent Règlement Intérieur préalablement à tout dépôt en mairie.

- Celui-ci s'assure du respect des normes propres à la Société Coopérative Paris-Jardins et peut demander des modifications au projet s'il juge que son aspect extérieur n'est pas en accord avec l'harmonie initiale du Domaine et du lotissement.

Présentation des projets :

Les dossiers présentés à la Société Coopérative Paris-Jardins devront comporter au moins les éléments suivants :

1 – Plans, coupes et façades établis à une échelle de 0.02 p.m. minimum. Ces plans seront suffisamment détaillés pour pouvoir apprécier tous les détails constituant l'aspect extérieur de la construction.

2 - Ils comporteront l'indication des niveaux de terrain naturel, les niveaux futurs, les éventuels mouvements de terre.

3 - Ils comporteront l'indication du boisement principal existant.

3 bis - Ils comporteront l'indication des réseaux souterrains eaux usées, eaux pluviales, puisards, passage des gaines et fourreaux électricité et téléphone.

4 - Une notice descriptive des travaux.

5 - Elévation des façades principales et pignons montrant les couleurs des matériaux, huisseries, enduits, décorations extérieures.

6 – Les plans de clôture sont obligatoires et seront fournis dans les mêmes conditions (cf. article 15)

TITRE III - SERVITUDES GENERALES CONCERNANT LES LOTS ET LES CONSTRUCTIONS PRIVEES
--

ARTICLE 19 - AFFICHAGE

Il ne doit jamais être placé de panneau, enseigne de publicité ou affiche de quelque nature que ce soit sur la maison ou le lot du Sociétaire. Seuls sont tolérés les panneaux d'entrepreneurs qui y effectuent des travaux et pour la durée des travaux.

ARTICLE 20 - ENTRETIEN DU PAR LES SOCIETAIRES

Les constructions doivent être maintenues propres et en bon état. Le terrain compris entre l'habitation et les voies doit présenter l'aspect de jardin d'agrément bien entretenu.

Chaque Sociétaire est chargé du nettoyage et de l'entretien des trottoirs et caniveaux le long de son lot. Si cette prescription n'est pas respectée, le Conseil d'Administration peut faire exécuter ces travaux aux frais du riverain négligent. Tout Sociétaire faisant des travaux doit remettre en état les voies et trottoirs du domaine de Paris-Jardins qui auraient pu être endommagés.

Les trottoirs seront à conserver ou entretenir en sol stabilisé ou en terre végétale jusqu'au domaine privatif. Ils pourront être également engazonnés ou fleuris en laissant le passage libre.

ARTICLE 21 - ORDURES MENAGERES

Les ordures ménagères doivent être enfermées dans des récipients étanches et clos, conformes aux modèles imposés par le service d'hygiène. Les containers doivent être rentrés sur les lots en dehors des heures de passage des services de collecte. Tout dépôt d'ordures, de végétaux et de matériaux divers provenant des lots est interdit dans l'ensemble du Domaine.

ARTICLE 22 - FEUX

Les feux de nettoisement sont interdits sur l'ensemble du domaine, y compris les espaces privatifs. Sauf autorisation votée par le Conseil d'Administration à l'occasion de festivités organisées sous sa responsabilité, tout feu est interdit sur les espaces communs.

ARTICLE 23 - NUISANCES DIVERSES

L'emploi de tondeuse, tronçonneuse, motoculteur ou dispositif comparable est interdit les dimanches et jours fériés.

Les jours ouvrables, leur usage est autorisé pendant les heures définies par la ville.

L'usage d'armes à feu et de jet (arc, fronde...) de feux d'artifice ou de Bengale, de pétards ou tout autre matériel du même genre est strictement prohibé, tant sur les lots des Sociétaires que sur les parties communes.

Le dépôt de vieilles voitures et la casse de véhicules sont interdits.

Les propriétaires de chiens devront veiller à ce que ceux-ci ne vagabondent pas et ne gênent pas la tranquillité des Sociétaires. Leurs déjections doivent être ramassées par leur propriétaire.

D'une façon générale, sont interdites toutes pratiques susceptibles de perturber la tranquillité et le bon aspect de Paris-Jardins afin de préserver l'agrément que chacun souhaite trouver dans son environnement.

ARTICLE 24 - CIRCULATION

Par souci de sauvegarder le calme, la sécurité et l'état des voies, la circulation est régie, outre le code de la route, par les règles suivantes :

1 - ***La vitesse de tout véhicule est limitée 30 km/h.***

2 – La priorité à droite s'applique à toutes les voies du domaine ainsi que sur les ronds-points.

3 - L'usage des avertisseurs est interdit.

4 - Les allées et trottoirs ne doivent pas être encombrés par des stationnements abusifs. En particulier, le parking du Cloître sera utilisé de préférence aux allées environnantes par les personnes se rendant à proximité (Château, tennis ou même centre-ville).

5 - L'usage des véhicules motorisés y compris ceux à deux roues, est limité à l'accès au domicile, à l'exclusion de toute utilisation abusive (circulation continue, bruyante, traversée du Domaine).

5 - Les travaux de lavage ou d'entretien des véhicules ne peuvent être effectués qu'à l'intérieur du lot du Sociétaire.

ARTICLE 25 – CARAVANES ET REMORQUES

Un Sociétaire ou locataire ne peut détenir une caravane ou un camping-car ou une remorque, que si :

1/ Elle est remise dans une partie du lot la dissimulant le mieux aux regards,

2/ Elle n'est jamais stationnée sur les espaces communs.

3/ Elle ne sert pas de résidence.

Il ne sera admis qu'une caravane ou un camping-car ou une remorque par lot.

ARTICLE 26 - SERVITUDES DIVERSES

Les Sociétaires souffriront de toutes servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui grèvent ou pourront grever leur lot et notamment celles qui peuvent procéder de leur

situation naturelle ou de toute autre cause, sauf à s'en défendre et à profiter de celles acquises s'il en existe, mais à leurs risques et périls, sans aucun recours contre la Société Coopérative Paris-Jardins.

TITRE IV - DOMAINE COMMUN

ARTICLE 27 - DEFINITION DES BIENS COMMUNS

Les biens communs sont ceux dont la Société Coopérative Paris-Jardins est propriétaire exclusif et définitif, à savoir :

1 - Le Château et toutes ses dépendances

- * Orangerie
- * Maison des coopérateurs
- * Pavillon des pompes
- * Pavillon du garde
- * Murs de clôture du domaine
- * Lanterne

2 - Les espaces verts ou libres

- * Bois du dimanche
- * Parc aux daims
- * Hautes futaies
- * Alentours du chemin des écoliers
- * Etang sec et abords des étangs
- * Cour d'honneur
- * Cloître
- * Terrains de tennis et de boules
- * Place des vergers
- * En général, tout espace libre autre que les 322 lots des Sociétaires.

* Toutefois le mur de clôture du domaine et/ou son soubassement bordant la rue du Port aux Cerises ou la Base de Loisirs et situés sur les lots des Sociétaires sont entretenus par les Sociétaires qui ne peuvent les modifier sans l'accord de la Société Coopérative Paris-Jardins.

3/ Les pièces d'eau et cours d'eau (l'Etang du Miroir – l'Etang des Platanes – le Frais Ruisseau)

4/ Le sol des voies, chaussées et trottoirs.

Ces parties communes sont et resteront affectées à l'usage de tous les Sociétaires dans les limites du présent Règlement Intérieur.

ARTICLE 28 - PIÈCES D'EAU et RUISSEAU

Les terrains en bordure des pièces d'eau et ruisseau sont assujettis aux servitudes inhérentes aux cours d'eau.

Les Sociétaires ne peuvent en aucun cas se servir de l'eau de ces pièces d'eau pour leur usage personnel (arrosage, lavage de véhicules, alimentation ou vidage de bassin).

La Société Anonyme Coopérative pourra changer la destination des pièces d'eau et du ruisseau au cas où l'eau les alimentant viendrait à manquer ou si les frais d'entretien devenaient trop importants, sans que les riverains puissent prétendre à dommages.

Les canalisations d'eau qui alimentent le ruisseau et les étangs et traversent des lots restent la propriété de la Société Coopérative Paris-Jardins qui les visite et les entretient, sans que les Sociétaires intéressés puissent s'opposer à leur libre accès.

ARTICLE 29 - ARBRES

Dans la continuité de la volonté de ses fondateurs, la Société Coopérative Paris-Jardins est désireuse de conserver des espaces boisés de qualité sur l'ensemble du domaine commun et privé.

Les Sociétaires sont garants de l'entretien des arbres sur leurs lots. La Société Coopérative Paris-Jardins souhaite inciter les Sociétaires à l'entretien raisonné de ce patrimoine.

Elagages :

La Société Coopérative Paris-Jardins propose les prestations d'un élagueur sélectionné par le Conseil d'Administration.

Pour les arbres présentant un intérêt paysager, la participation de la Société Coopérative Paris-Jardins peut atteindre 50% des frais d'élagage (hors évacuation) effectués par l'élagueur sélectionné. Les élagages sont faits dans la limite du budget de la Société Coopérative Paris-Jardins, sur demande justifiée du Sociétaire, après avis de la commission environnement et décision du Conseil d'Administration.

Abattages :

Tout abattage demandé pour raison sanitaire, de dangerosité ou de cause de désordres doit être justifié et accompagné d'une expertise s'il y a lieu.

Tous les abattages doivent faire l'objet d'une demande préalable auprès du Conseil d'Administration et doivent être accompagnés d'un projet de replantation.

L'accord du Conseil d'Administration interviendra uniquement après validation du projet global.

Les Sociétaires prennent intégralement à leur charge les frais d'abattage, d'évacuation et de replantation des arbres situés sur leur lot.

ARTICLE 30 - ECLAIRAGE ET RESEAU D'ASSAINISSEMENT

L'éclairage du Domaine et le réseau d'assainissement sous chaussées et trottoirs appartiennent à la Société Coopérative Paris-Jardins.

ARTICLE 31 - DETERIORATION DES PARTIES COMMUNES

Si par suite de travaux, transport de matériaux, déménagement ou autre cause, des dégradations sont causés au domaine, bâtiments, voies, espaces verts, canalisations, et bordures de trottoir ... **la remise en état sera faite par la Société Coopérative Paris-Jardins aux frais du responsable, si celui-ci ne l'a pas fait.**

ARTICLE 32 - ENTRETIEN ET GESTION DU DOMAINE (Commissions)

Dans le cadre des pouvoirs généraux d'administration de la cité dévolus au Conseil d'Administration par l'article 21 des Statuts, celui-ci a pour mission de :

- * veiller au bon entretien du Domaine et,

- * prendre toute mesure nécessaire pour assurer la meilleure jouissance des parties communes et préserver la sécurité de l'ensemble.

En conséquence,

1/ Il fait exécuter les tâches et travaux propres à :

- * Maintenir en bon état de conservation les biens immobiliers et les clôtures de la cité ;

- * Entretenir les espaces verts et conserver les plantations, au besoin en faire de nouvelles ;

- * Effectuer tout aménagement des espaces libres, voies de circulation, etc... ;et

* D'une façon générale, maintenir le domaine au meilleur niveau de qualité.

2/ Il peut procéder à toute intervention qu'il juge nécessaire, en particulier si la sécurité des biens et des personnes risque d'être menacée

Conformément aux Statuts (articles 2 - 18 - 21) le Conseil d'Administration peut se faire aider dans ses tâches administratives, de gestion, de promotion des activités coopératives et associatives par des commissions ou des associations auxquelles les Sociétaires sont invités à participer.

Le Conseil d'Administration restant responsable de l'ensemble du domaine, il a à connaître les activités qui s'y déroulent. Chaque commission ou association doit donc avoir dans son organisme dirigeant un représentant du Conseil d'Administration de la Société Coopérative Paris-Jardins, et rendre compte de ses activités à ce dernier lors de ses réunions périodiques.

Le Conseil d'Administration rend compte de son action devant l'Assemblée Générale.

ARTICLE 33 - LOCATION OU PRET DES LOCAUX DE LA SOCIETE

Le Conseil d'Administration peut prêter ou louer les biens immobiliers de la Société Coopérative Paris-Jardins, sans toutefois nuire au bon renom et au caractère coopératif de PARIS-JARDINS, dans les conditions suivantes :

1/ Les locaux que la Société Coopérative Paris-Jardins se réserve au rez-de-chaussée et au sous-sol du Château, sont mis à la disposition d'un Sociétaire ou d'une personne extérieure à la Société Coopérative Paris-Jardins sous le parrainage et la responsabilité de Sociétaires ou du Conseil d'Administration, et ce, uniquement pour les réunions n'ayant aucun caractère commercial, politique, philosophique ou religieux.

2/ Les logements situés aux premier, deuxième et troisième étage du Château, sont loués en priorité à des Sociétaires âgés amenés à quitter leur maison ou aux pères et mères de Sociétaires aux mêmes conditions. Les bénéficiaires sont tenus de maintenir en bon état les locaux qui leur sont loués, ainsi que leurs accès immédiats, de s'acquitter des loyers, fournitures d'électricité, de gaz et d'eau dans les délais réglementaires et de ne causer aucune nuisance susceptible de gêner leurs voisins. Il leur est interdit tout aménagement visible de l'extérieur.

Un bail conforme à la législation en vigueur doit être établi pour chaque location, déterminant les obligations et les servitudes, le loyer, les charges et leur mode de recouvrement.

Tout manquement à ces règles peut entraîner la révision du bail ou de l'engagement de location.

ANNEXES

DROITS D'ADHESION – COTISATIONS – REDEVANCES VEHICULES

I – GENERALITES

Les Sociétaires et les locataires de Sociétaires sont redevables d'un droit d'adhésion, d'une cotisation annuelle et d'une redevance annuelle sur les véhicules automobiles.

Les locataires des logements du Château sont redevables d'une cotisation annuelle et de la redevance véhicules.

Les droits d'adhésion et les cotisations des Sociétaires sont calculés en fonction de la surface des lots et des constructions.

Les symboles suivants sont utilisés dans les formules de calcul :

- **S** : surface du lot
- **Sh** : **surface au sol de l'habitation: emprise au sol du bâti principal tel que défini par les règles d'urbanisme de la commune de Draveil.**
- **Sd** : **surface au sol de la dépendance : cumul des surfaces d'emprise au sol des annexes (dépendances, abris de jardins, carports, etc.....).**
- **A** Coefficient utilisé pour le calcul des droits d'adhésion.
- **C** Coefficient utilisé pour le calcul des cotisations.

Les cotisations des locataires et les redevances véhicules sont calculées à partir de « **valeurs de référence** » fixes ou variables redéfinies lors de l'Assemblée Générale annuelle.

- **I** **indice INSEE des prix à la consommation hors tabac pour l'ensemble des ménages, du mois de décembre de l'année précédant l'Assemblée Générale Ordinaire, base 100 en 2015, publié au Journal Officiel.**

- les coefficients A, C et les autres « valeurs de référence » utilisées ci-dessous déterminent les contributions de base avant réévaluation par l'indice « i ».
- La procédure de révision figure au paragraphe VI.

II – DROITS D'ADHESION

1 – Règle Générale : Toute personne entrant en possession d'un lot est tenue de verser à la Société Coopérative Paris-Jardins un droit d'adhésion déterminé par la formule suivante :

$$\text{DROIT D'ADHESION} = [1.000 + S + (15 \text{ Sh}) + (10 \text{ Sd})] \times A \times i$$

Valeur de référence du coefficient A = 1.11%

2 – Cas particulier de succession (héritage, donation, rachat entre vifs)

Si la succession est :

- Conjoint ou enfant, *il n'est perçu aucun droit.*
- Autre héritier direct : *le droit d'adhésion est limité à 1.000 A x i*
- Tout autre héritier, application de la règle générale
- Locataire de Sociétaire : droit d'entrée = 270 x A x i

III – COTISATION ANNUELLE

 – **Sociétaires** :

La cotisation est déterminée par la formule suivante :

$$\text{Cotisation annuelle} = [S + (10 \times \text{Sh}) + (5 \times \text{Sd})] \times C \times i$$

Valeur de référence du coefficient C = 0.356 %

 – **Sociétaires louant leur habitation** :

La part relative à la surface de l'habitation est doublée :

$$\text{Cotisation} = [S + (20 \times \text{Sh}) + (5 \times \text{Sd})] \times C \times i$$

 – **Locataires des logements du Château**

Valeur de référence : 200 **Cotisation = 200 x C x i**

 – **Locataires de Sociétaires, du pavillon du garde et du pavillon des pompes**

Valeur de référence : 450 **Cotisation = 450 C x i**

 - **Locaux Commerciaux appartenants à la Société Coopérative Paris-Jardins**

Valeur de référence : 650 **Cotisation = 650 x C x i**

IV – REDEVANCE POUR VEHICULES

Chaque véhicule de Sociétaire, de locataire ou d'un membre de leur famille demeurant sous le même toit, est l'objet d'une redevance annuelle (due également pour les voitures de service habituellement garées dans Paris-Jardins).

Valeur de référence = 150

REDEVANCES

➤ Premier véhicule	150 x C x i
➤ Chaque véhicule supplémentaire	75 x C x i
➤ Caravane	150 x C x i

V – PENALITES et AMENDES

1. **Non-paiement de diverses échéances**

Majoration de 10% au premier rappel effectué après deux mois de retard ;

Recouvrement engagé par les moyens légaux au deuxième rappel ;et

Les frais de recouvrement **sont à la charge** du contrevenant.

2. **Non-respect du Règlement Intérieur auquel le Sociétaire a adhéré**

A partir du deuxième rappel au règlement, le contrevenant s'expose à une amende dont le montant est déterminé par le Conseil d'Administration, avec pour limite :

- Valeur de référence : 6.000
Amende maximum : 6.000 x C x i

3. **Absence à l'Assemblée Générale**

- Valeur de référence : 120

Amende : $120 \times C \times i$

Sur décision du Conseil d'Administration, les amendes sont affectées au budget de la commission "Solidarité – Intergénération ».

VI – ACTUALISATION – PAIEMENT

En début d'année, le Conseil d'Administration fixe la valeur de l'indice « i », de façon à actualiser les différentes contributions pour l'exercice à venir en référence à l'indice INSEE de décembre l'année écoulée.

La moitié de la cotisation de base de l'année précédente est appelée en janvier.

Le paiement est dû par le propriétaire en titre au moment de l'appel de fonds.

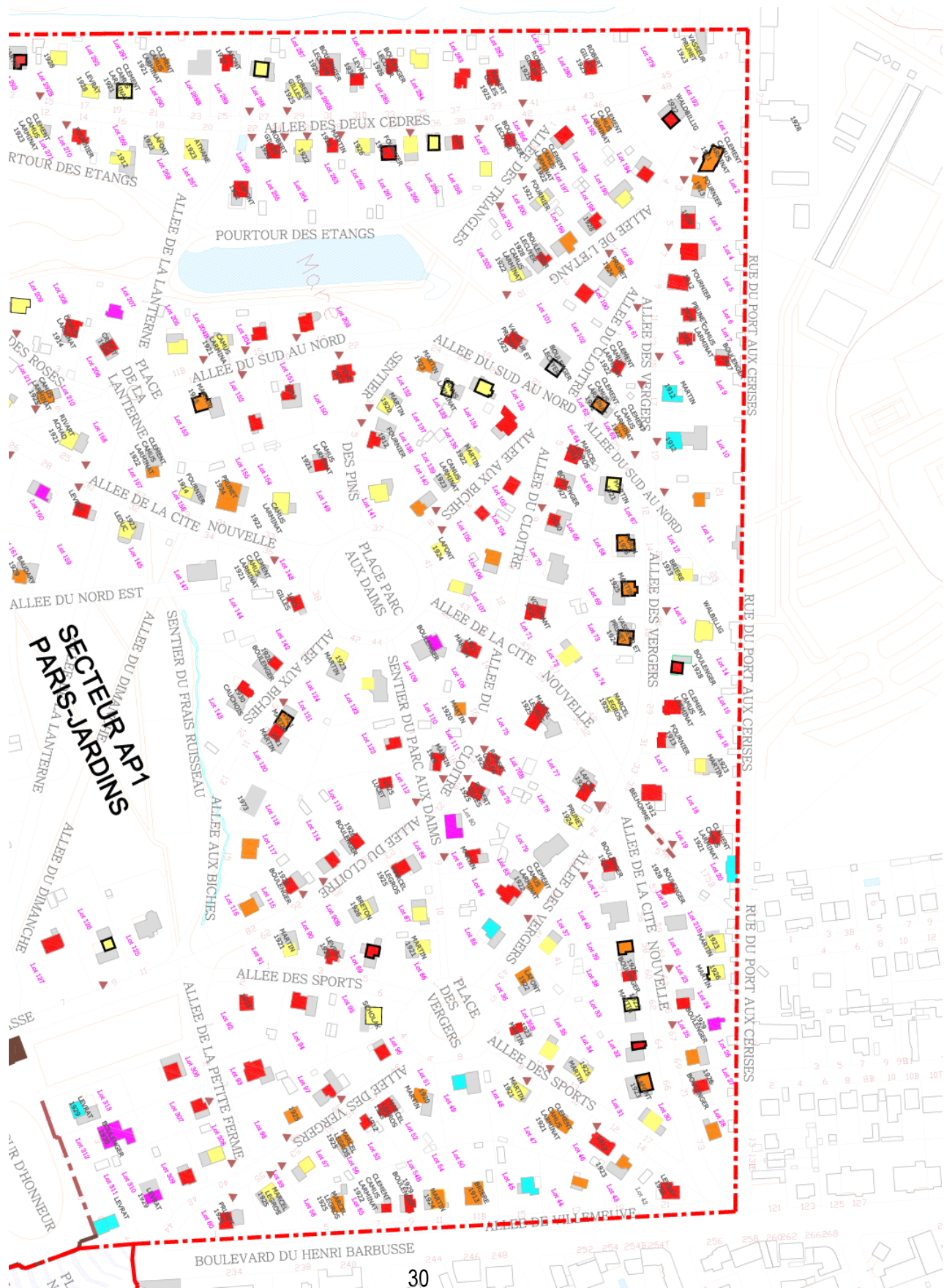
L'Assemblée Générale Ordinaire peut exceptionnellement et si nécessaire modifier les coefficients A et C pour le calcul des contributions de l'année en cours. Cette modification fera l'objet d'une résolution.

Le solde de la cotisation est appelé en juin et prend en compte les modifications.

Après avoir pris connaissance des modifications apportées au Règlement Intérieur, l'Assemblée Générale Ordinaire approuve lesdites modifications.

VII – PLAN

VILLE DE DRAVEIL AVAP PLAN REGLEMENTAIRE	Document approuvé en Conseil Municipal le 30 juin 2017 Echelle : 1 : 1500ème
SECTEUR AP1 PARIS-JARDINS TYPLOGIE BATI PROTEGE  T1 PAVILLON T1  T2 PAVILLON T2  T3 VILLA TUILES  T4 VILLA ARDOISES  T5 VILLA PERSPECTIVE  T6 VILLA ARCHITECTES  BATI DOMAINE CHATEAU  TYPOLOGIE ORIGINELLE ILLISIBLE 1913 DATATION FOURNIER AUTEUR  PORTAIL  CLOTURE A MAINTENIR OU A REPRODUIRE A L'IDENTIQUE	SECTEUR AP2 AVENUE MARCELIN BERTHELOT  BATI PROTEGE  MUR OU CLOTURE A MAINTENIR SECTEUR AP3 75 BOULEVARD DE GAULLE ANCIENNE ECOLE  GABARIT A MAINTENIR  SURELEVATION R+1 MAX  SURELEVATION R + 2 MAX  DEMOLITION POSSIBLE ET OU RECONSTRUCTION A R+1 MAX  FACADE A MAINTENIR AU NIVEAU DES SALLES DE COURS  SOUBASSEMENT A MAINTENIR A REZ DE CHAUSSEE  COUR A MAINTENIR ET A METTRE EN VALEUR TRAME/LMA/OIKOS



Après avoir pris connaissance des modifications apportées au Règlement Intérieur, l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 13 octobre 2019 approuve lesdites modifications.