



Règlement Intérieur

DU PARC DE MAISONS-LAFFITTE

Etablissement Public Administratif

ASSOCIATION SYNDICALE DU PARC DE MAISONS-LAFFITTE

13 avenue Cuvier · 78600 Maisons-Laffitte · Tél : 01 39 62 01 50 · www.parcmaisonslaffitte.org

Avant-propos

Le Parc de Maisons-Laffitte est un domaine privé ouvert au public. L'ASP a pour mission d'entretenir et de préserver le Parc dans tous ses aspects, conformément aux dispositions du Cahier des Charges de 1834 de Jacques Laffitte.

Elle assure notamment l'entretien intégral de la voirie et des espaces verts du Parc, mais également la surveillance attentive des divers projets d'urbanisme, en conformité avec les règles en vigueur.

Par ses efforts constants, l'ASP joue donc un rôle essentiel dans la sauvegarde de cet environnement d'exception, contribuant ainsi à la qualité de vie de ses habitants.

Cette mission ne pourrait néanmoins s'accomplir sans la participation active de tous les résidents eux-mêmes. En effet, la beauté du Parc ne peut être maintenue, ni mise en valeur, si les propriétés qui s'y trouvent sont négligées ou mal entretenues.

De la même façon, la grande qualité de vie qu'on vient y trouver ne peut être pérenne que si chacun de ses résidents respecte les règles élémentaires de savoir-vivre et de bon voisinage.

Sommaire

CHAPITRE 1 URBANISME

- I. Constructions et travaux
- II. Entretien des propriétés
- III. Clôtures
- IV. Accès aux propriétés
- V. Ventes et locations

CHAPITRE 2 ESPACES VERTS ET ENVIRONNEMENT

- I. Abattage d'arbres
- II. Entretien et élagage
- III. Contre-allée et banquettes
- IV. Pelouses et réserves

CHAPITRE 3 CIRCULATION ET STATIONNEMENT

- I. Circulation
- II. Stationnement
- III. Animaux

CHAPITRE 4 ACTIVITÉS HIPPIQUES

- I. Circulation et sécurité des cavaliers
- II. Respect du cadre de vie et de l'environnement

CHAPITRE 5 RÈGLES DE VIE COMMUNE ET CIVILITÉS

- I. Propreté et salubrité
- II. Nuisances sonores
- III. Nuisances diverses
- IV. Signalisation et affichage

CHAPITRE 6 RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

Glossaire

Arbres d'alignement

Ce sont les arbres qui bordent les avenues.

ASA (Association Syndicale Autorisée)

Groupement, dont sont obligatoirement membres tous les propriétaires fonciers recensés dans un périmètre donné, pour exécuter des travaux d'intérêt général d'entretien ou de construction. L'ASA du Parc de Maisons-Laffitte est la plus importante de France par son nombre d'associés et la 2ème plus grande par sa superficie.

Banquette

Monticule de terre engazonné qui jouxte la chaussée.

Cahier des charges

Etabli par Jacques Laffitte, le Cahier des Charges du 16 février 1834, dont les prescriptions demeurent actuelles, institue à titre perpétuel un certain nombre de droits et d'obligations afin de préserver le caractère résidentiel du Parc.

Classement

Le classement est une protection accordée dans le cadre de la loi du 2 mai 1930 aux monuments naturels et aux sites d'une beauté exceptionnelle et dont la conservation et la préservation présentent un intérêt général. Depuis le décret d'octobre 1989, un certain nombre d'éléments architecturaux et l'ensemble des avenues et réserves du Parc sont classées.

Inscription aux sites

Protection régie par la loi du 2 mai 1930, pour les sites qui méritent d'être protégés sans pour autant que le classement ne soit justifié. L'ensemble du Parc est inscrit à l'inventaire des monuments naturels et des sites à caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque du département depuis le 21 février 2001.

Piste cavalière

6 000 mètres d'allées cavalières en sable sillonnent le Parc et permettent aux chevaux de course et de selle de rallier les pistes d'entraînement ou la forêt. Elles leur sont exclusivement réservées et seules les allures du pas et du trot y sont autorisées.

PLU (Plan Local d'Urbanisme)

Il s'agit du document fixant les règles d'urbanisme dans la commune : règle de construction, règles concernant les terrains et les paysages etc.

Réserves

Espaces boisés inaliénables, inconstructibles et classés, elles sont la propriété de l'ASP. On en compte 132, couvrant 35.5 ha de la superficie du Parc.

CHAPITRE 1. URBANISME

Le Parc de Maisons-Laffitte se compose d'une part, du domaine propre de l'ASP qui comprend notamment les avenues, les places, les réserves boisées, les pelouses (environ 147 hectares) et d'autre part, de l'ensemble des propriétés privées (environ 272 hectares).

Tout propriétaire d'un bien dans le Parc de Maisons-Laffitte est membre de plein droit de l'ASP dès l'acquisition de sa propriété. Il est tenu dès lors, de se conformer strictement aux règles contenues à la fois dans le présent Règlement, le Cahier des Charges de 1834 et le Plan Local d'Urbanisme.

I. Constructions et travaux

Les propriétaires doivent soumettre aux services de l'urbanisme de la Mairie (Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement et du Développement Economique) pour approbation préalable, tout dossier de demande de certificat d'urbanisme, permis de démolir, permis de construire et les déclarations préalables de travaux.

Les affichages règlementaires doivent être apposés en façade selon les délais prescrits. Les gardes assermentés du Parc assurent un suivi régulier de ces affichages et pourront, si besoin, dresser un procès-verbal.

II. Entretien

Afin de préserver la beauté du Parc et dans l'intérêt de tous, les résidents ont l'obligation de maintenir à tout moment un bon état de propreté et d'entretien des bâtiments et jardins privés qui s'y trouvent.

Les jardins ne doivent pas présenter l'aspect d'abandon ou de terrains vagues.

III. Clôtures

Les propriétés situées dans le périmètre du Parc doivent être clôturées conformément à la réglementation en vigueur (art. UH.4.4.3 du PLU) :

- La hauteur totale maximale de la clôture est de 2,2 m par rapport au niveau du sol.
- Elles doivent être composées d'un mur bas-bahut, n'excédant pas une hauteur de 0,80 m, surmonté d'une grille métallique.
- Les grillages (simple torsion, bordure parisienne ou bordure défensive ou équivalents) sont autorisés avec ou sans mur bahut, à la condition d'être "végétalisés" ou doublés d'une haie végétale vivante.
- L'occultation des grilles est autorisée pour former des pare-vues en tôle pleine ou ajourée, traitée. La base de ces pare-vues doit être située à au moins 1m du sol et leur sommet au maximum à 1,90 m du sol.
- Les portails pourront être réalisés en parties pleines et obligatoirement en matériaux homogènes.

Il est ainsi strictement interdit d'installer en lieu et place ou en sus des haies, des imitations grossières de matériaux naturels et ce, dans le but de maintenir un niveau esthétique respectueux du Parc. Il est notamment interdit d'installer des canisses, des brandes, des bambous, des bâches ou des matériaux plastiques visibles de l'extérieur.

Il est rappelé que toute installation ou modification de clôture doit faire l'objet, de la part des propriétaires, d'une demande préalable adressée au service de l'urbanisme (DUADE).

IV. Accès aux propriétés

Toute réalisation d'entrées charretières ou piétonnes doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au service de l'urbanisme et au Conseil Syndical de l'ASP (formulaire disponible sur demande ou sur notre site internet).

Afin de préserver les caractéristiques paysagères des voies et réserves du Parc, toute création ou modification d'accès doit impérativement être réalisée, au choix, en terre stabilisée, en grave calcaire, en graviers ou en terre enherbée.

Les entrées charretières ou piétonnes étant réalisées sur les contre-allées, banquettes et voies appartenant à l'ASP, celle-ci pourra décider de les faire ouvrir en cas de nécessité d'intervention sur les réseaux enterrés susceptibles de traverser le bateau, sans indemnités pour le propriétaire.

La création des entrées charretières ou piétonnes et leur entretien sont à la charge des résidents.

V. Ventes et locations

Conformément à l'article 3.4 des Statuts de l'ASP, en cas de vente de tout ou partie de son bien, tout propriétaire est tenu de faire connaître à l'ASP les nom, prénom et coordonnées de l'acquéreur, de même que la date de la vente pour la mise à jour des redevances.

En cas de location, le propriétaire devra annexer un exemplaire du présent règlement intérieur, des Statuts et du Cahier des Charges au contrat de location.

CHAPITRE 2. ESPACES VERTS ET ENVIRONNEMENT

Le Parc est inscrit, dans son ensemble, aux Monuments et Sites naturels de France, et les voies et réserves sont classées. La beauté exceptionnelle du Parc tient principalement à son caractère agreste, pittoresque et historique et à la qualité d'entretien de ses espaces verts. Il est donc indispensable de respecter les règles relatives à sa conservation et sa préservation.

I. Abattage d'arbres

Tout abattage d'arbres dans une propriété doit faire l'objet d'une consultation préalable pour avis et recommandation auprès de l'ASP.

Tout arbre présumé dangereux dans une propriété du Parc (maladie, risque de chute, etc.) devra être abattu par son propriétaire.

Lorsque les arbres se trouvent sur une propriété classée, les propriétaires doivent en plus solliciter une autorisation des services concernés auprès de la Mairie et des architectes des bâtiments de France.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige. Des conseils pourront vous être apportés au besoin par les services de l'ASP.

II. Entretien et élagage

A l'instar de la politique menée par l'ASP pour les arbres du Parc, et afin de préserver leur beauté et leur pérennité, il est recommandé, dans les propriétés privées, de pratiquer la "taille douce" et non un élagage drastique mutilant les arbres et susceptible de les enlaidir et à terme d'entraîner leur mort prématurée.

III. Contre-allées et banquettes

L'ASP est propriétaire des contre-allées, banquettes et avenues du Parc.

L'entretien des contre-allées est à la charge des riverains. En cas de neige, il convient de balayer les endroits de passage. Seul le sable est autorisé pour le déneigement.

L'accord de l'ASP est indispensable avant tous travaux modificatifs.

L'entretien de la banquette, réservée aux arbres d'alignement, est à la charge de l'ASP.

Aucun dépôt ne peut être toléré sur les contre-allées ou banquettes, en dehors des périodes de ramassage des déchets (encombrants, tri et poubelles...).

Les travaux effectués par l'ASP ou les services publics sont à supporter sans indemnités (eau, gaz, électricité, plantations...).

IV. Pelouses et réserves

Afin de préserver la beauté naturelle du Parc, il est interdit de :

- Casser ou couper les arbres ou leurs branches, graver des inscriptions sur les troncs, cueillir des fleurs, arracher les jeunes plants et plus généralement de déposer ordures et déchets en quelques endroits du Parc hors des espaces autorisés.
- Pique-niquer et faire un barbecue sur les pelouses et dans les réserves.

CHAPITRE 3. CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Le Parc est un domaine privé ouvert au public où la circulation douce (cheval, vélo, trottinette...) est fréquente et régulière. Les règles du code de la route y sont pleinement applicables de même que les arrêtés municipaux pris en matière de stationnement et de circulation.

I. Circulation

La vitesse est limitée à 45 km/h sauf exception pour certaines zones signalées où la limitation est de 30 km/h.

La priorité à droite est la règle générale dans tout le Parc, avenues en terres et ronds-points compris.

Conformément aux arrêtés municipaux, il est strictement interdit à tout véhicule motorisé (voiture, quad, trottinette électrique etc.) de circuler sur les banquettes, les pelouses, les contre-allées, les pistes cavalières, les réserves boisées et toutes les voies dédiées aux piétons.

Toute conduite bruyante, tout comportement susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la tranquillité publique sont prohibés.

II. Stationnement

Il est strictement interdit de stationner sur les banquettes, contre-allées, pistes réservées aux piétons et chevaux, et dans les réserves.

La règle générale dans le Parc est celle du stationnement alterné conformément aux dispositions définies par l'article 417.2 du code de la Route.

Le stationnement des véhicules est autorisé uniquement sur les aires aménagées à cet effet ou le long des avenues, sur la chaussée, en respectant les règles de stationnement définies par l'autorité municipale.

Il est interdit de laisser abusivement un véhicule en stationnement dans le Parc. Est considéré comme abusif ;

- Le stationnement ininterrompu d'un véhicule en un même point de la voie pendant une durée excédant 7 jours, ce qui pourra donner lieu à la mise en fourrière du véhicule.
- Le stationnement des poids lourds compris entre 3,5 et 5 tonnes au-delà d'1h30 par jour.
- Le stationnement des poids lourds de plus de 5 tonnes, strictement interdit sauf autorisation exceptionnelle délivrée par la Direction des services techniques de la ville.

Le stationnement des vans motorisés et tractés dans le Parc est autorisé pour une heure maximum dans le seul but de permettre l'embarquement ou le débarquement des chevaux.

Pour les vans, un parking est mis à disposition près de l'hippodrome. Un code d'accès est remis après réception des documents d'identification du véhicule et de son conducteur. Le propriétaire devra s'acquitter d'une facturation d'un montant forfaitaire annuelle.

Conformément aux arrêtés municipaux et au code de la Route, il est strictement interdit de stationner sur les entrées charretières, banquettes, contre-allées, réserves et pistes réservées aux piétons et chevaux.

III. Animaux

Les chiens doivent être tenus en laisse dans le Parc. Les chiens en divagation seront capturés par la police municipale.

Les propriétaires de chiens et autres animaux potentiellement bruyants doivent prendre les mesures nécessaires afin de préserver la tranquillité des habitants.

CHAPITRE 4. ACTIVITÉS HIPPIQUES

Les cavaliers qui circulent dans le domaine du Parc doivent respecter les règles du code de la route qui règlementent la circulation des chevaux sur les voies publiques ouvertes à la circulation.

I. Circulation et sécurité des cavaliers

La priorité définie par les panneaux "Maisons-Laffitte, priorité aux chevaux" est applicable uniquement aux croisements des allées cavalières et des voies de circulation.

Les pistes cavalières du domaine sont exclusivement réservées aux chevaux et doivent être empruntées en priorité par les cavaliers.

Il est interdit de longer un cheval dans les réserves boisées, sur les allées cavalières, les parkings et les pelouses et d'y mettre des obstacles, quels qu'ils soient.

La circulation des cavaliers est interdite à proximité des écoles aux heures d'entrée et de sortie des élèves.

Les cavaliers et les chevaux doivent obligatoirement être équipés d'un dispositif réfléchissant efficace.

Le port de la bombe est obligatoire.

Les seules allures autorisées sur les allées cavalières du Parc sont le pas et le trot (sur la chaussée, au pas uniquement).

Les cavaliers doivent être équipés d'un tapis de selle portant l'identification de leur écurie.

II. Respect du cadre de vie et de l'environnement

Les propriétaires de chevaux et les cavaliers doivent observer les règles élémentaires de courtoisie à l'égard des autres usagers des voies du Parc et prendre les mesures nécessaires pour préserver la tranquillité des résidents.

Les fosses à fumier dans les écuries doivent répondre aux prescriptions des règlements sanitaires en vigueur. L'évacuation du fumier doit impérativement être effectuée de façon régulière et dans des conditions de propreté irréprochables, afin d'éviter toute nuisance.

Les livraisons de paille et enlèvements de fumier doivent être effectués les jours ouvrables et à des heures compatibles avec la tranquillité du voisinage.

CHAPITRE 5. RÈGLE DE VIE COMMUNE

Pour préserver le bien vivre ensemble et préserver la qualité de vie à laquelle chacun aspire, tout le monde doit respecter les règles élémentaires de savoir-vivre.

I. Propreté et salubrité

Il est strictement interdit de déposer les déchets végétaux dans les réserves ou les allées en bordure d'avenue du Parc. Deux solutions s'offrent aux résidents :

- Déposer les déchets végétaux, à la condition qu'ils soient exempts de maladie, à la carrière Sainte-Hélène, avenue Sainte-Hélène, tous les samedis de 9h à 13h.
- Présenter les déchets végétaux à la collecte ménagère dans des sacs de 100 L maximum, ou sous forme de fagots d'1,20 m avec un lien de fibre naturelle.

La collecte des ordures ménagères, des encombrants et des matières recyclables est strictement règlementée.

Les poubelles fournies par l'organisme chargé de la collecte des déchets ne peuvent rester à l'extérieur des propriétés que le temps nécessaire à leur collecte. Tout déchet laissé sur place après la collecte doit être ramassé.

Il est strictement interdit d'abandonner, de déposer ou de jeter des débris sur tout ou partie de la voie publique, espaces verts, bancs etc.

Il est impératif d'utiliser les corbeilles publiques placées dans le Parc pour jeter les petits déchets divers : mouchoirs en papier, canettes, mégots de cigarettes, déjections canines soigneusement emballées etc. Il est interdit d'y déposer des ordures ménagères même en petite quantité.

Les déjections canines posent de sérieux problèmes de salubrité, et leur abandon est interdit sur toutes les voies et espaces verts du Parc. Tout propriétaire ou possesseur de chien est donc tenu de procéder immédiatement au ramassage des déjections de leur animal dans le Parc.

Les résidents sont tenus, au sein de leur propriété, de lutter contre la prolifération des animaux nuisibles (rongeurs, chenilles processionnaires, frelons asiatiques...) en faisant appel si nécessaire, à des spécialistes de leur destruction et d'en tenir informée l'ASP.

II. Nuisances sonores

Pour le respect d'autrui et la tranquillité du voisinage, il convient d'éviter tout bruit excessif dans le Parc quelle qu'en soit la cause (domestique, lié à une activité professionnelle, culturelle, sportive, de loisirs etc.).

Il est interdit de jour comme de nuit, de laisser crier ou aboyer,

de façon répétée ou prolongée, ses animaux de compagnie ou domestiques susceptibles par leur comportement, de porter atteinte à la tranquillité publique.

Les travaux de bricolage ou de jardinage à l'aide d'outils bruyants sont autorisés les jours ouvrables de 8h30 à 12h et de 14h30 à 19h30, les samedis de 9h à 12h et de 15h à 19h et les dimanches et jours fériés de 10h à 12h.

Le délit de tapage nocturne est établi entre 22 heures et 7 heures du matin : les bruits ou tapages injurieux ou nocturnes troublant la tranquillité d'autrui sont punis d'amende en vertu des dispositions de l'article R 623-2 du Code Pénal.

L'utilisation exceptionnelle de haut-parleurs ou d'instruments de musique dans le domaine public du Parc relève des pouvoirs de police du Maire. Toute demande d'autorisation devra également être adressée préalablement à l'ASP.

III. Nuisances diverses

Il est strictement interdit de procéder au lavage de ses voitures, vans ou tout autre véhicule sur l'espace public du Parc de Maisons-Laffitte.

Fumées et odeurs : la destruction par le feu de branches, feuilles, herbes ou autres déchets est interdite.

A l'intérieur des propriétés elles-mêmes, la convenance impose de ne pas créer de désagréments aux passants.

IV. Signalisation et affichage

Tout panneau publicitaire ou commercial en bordure de propriété, à l'intérieur de celle-ci ou sur la clôture, visible depuis l'espace public du Parc, est strictement prohibé.

Seules sont autorisées les plaques discrètes signalant une profession libérale. Dans tous les cas, tout projet de signalisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de l'ASP et obéir aux normes définies par elle.

Par souci de conciliation, l'ASP autorise la pose d'un panneau de dimensions 50 cm x 50 m à l'intérieur de la propriété pour en annoncer la vente ou la location. En revanche, la présence de panneaux portant l'intitulé "A été vendu" ou "loué", aux mêmes dimensions, est limitée à 10 jours.

CHAPITRE 6. RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

Le Parc est placé sous la surveillance des gardes assermentés de l'ASP et des Polices nationale et municipale.

L'ASP fait appel aux pouvoirs de Police, nationale ou municipale, pour le respect de l'ordre public.

Le respect du présent règlement, du Cahier des Charges, des Statuts et des divers arrêtés municipaux, est assuré par les gardes, la police municipale et nationale. Pour toutes les infractions commises, ces trois entités sont habilitées à dresser des procès-verbaux.

Ce règlement intérieur s'impose sans exception à tous les résidents et propriétaires, ces derniers devant, le cas échéant, en informer leurs locataires éventuels.

Il peut être consulté et téléchargé sur le site internet de l'ASP www.parcmaisonslaffitte.org. Des exemplaires sont également disponibles à l'ASP, 13 avenue Cuvier 78600 Maisons-Laffitte.

Le présent règlement approuvé lors de l'Assemblée des propriétaires du 29 septembre 2020 annule et remplace celui du 20 avril 2013.