

Règlement du Parc de Maisons-Laffitte

Chapitre I Préambule

Le parc de Maisons-Laffitte constitue un domaine résidentiel et naturel apprécié par ceux qui y vivent comme par ses visiteurs. Habitat et nature se mêlent en bonne harmonie. De nombreux espaces verts parsèment les quelque 400 hectares du domaine qui abritent près de 10 000 habitants.

Ce lieu privilégié, hérité de Jacques Laffitte, requiert tous nos soins pour être préservé. Le cahier des charges de 1834, dont les prescriptions demeurent actuelles, même si sa rédaction appartient à un autre siècle, est là pour nous le rappeler. Sa lettre et son esprit doivent nous guider alors même que les contraintes du XXe siècle finissant ne pouvaient être prévisibles il y a plus de 150 ans.

Le règlement intérieur doit s'interpréter comme un code de bonne conduite auquel adhèrent les associés de l'ASP et auquel doivent se soumettre tous les visiteurs, dont les droits et les devoirs sont ainsi fixés dans le but de parvenir à une harmonie des comportements grâce au sens de la responsabilité de chacun.

L'examen des travaux préparatoires à la rédaction définitive du cahier des charges (que l'on peut consulter à la Bibliothèque nationale) montre sans ambiguïté que Jacques Laffitte voulait établir une «colonie à la campagne», pleine de poésie et de charme propre à sa nature sauvegardée.

Alors que dans une première rédaction (juin 1833) l'article 11 autorisait l'établissement de commerces, à condition d'obtenir l'approbation des trois quarts au moins des propriétaires des «îlots» concernés..., cette permission disparaît dans la rédaction du 16 février 1834, et l'article 5 édicte l'obligation aux acquéreurs de construire une maison d'habitation dans un délai d'un an.

Par ailleurs, l'article 6 interdit toute activité nuisible au confort des résidents et en particulier tout abattage de boucherie (dans les habitations des bouchers et charcutiers comme c'était l'usage à l'époque, ce qui avait provoqué la terrible épidémie de choléra à Paris en 1832).

Toute interprétation qui déduirait de l'écoulement du délai d'un an que les propriétaires ultérieurs auraient alors le droit de construire autre chose qu'une maison d'habitation est contraire à l'esprit de Jacques Laffitte, que l'assemblée générale des propriétaires du Parc affirme solennellement vouloir maintenir et défendre.

Chapitre II Urbanisme et propriétés

Tout propriétaire dans le parc de Maisons-Laffitte, membre de droit de l'Association syndicale autorisée, est tenu de se conformer aux prescriptions ci-après :

2-1 - Constructions et travaux

Rappel du cahier des charges

Pour éviter toutes contestations sur l'interprétation du texte, celui-ci est cité tel quel même si certains termes ne peuvent concerner que l'acte de vente de Jacques Laffitte aux acquéreurs de terrains.

«Chaque propriétaire devra faire élever sur chaque portion de terrain vendue, une maison d'habitation dont les constructions devront être terminées dans le cours d'une année à partir du jour du contrat de vente, d'y consacrer une somme de deux mille francs au moins.

La maison et ses dépendances ne pourront être construites à une distance moindre de 6,49 mètres de la ligne de clôture, donnant sur les avenues, boulevards et places».

«Chaque propriétaire ne pourra former ou laisser former par des locataires ou sous-locataires, soit du terrain vendu, soit des constructions à y élever, aucun établissement insalubre, des usines, des manufactures, des exploitations, un commerce, ni industrie, ni en un mot exercer un état quelconque, pouvant nuire, soit par le bruit, soit par l'odeur...».

- Les dossiers de demandes de certificat d'urbanisme, permis de démolir, permis de construire et demandes de travaux sont soumis au conseil syndical qui donne son avis sur la conformité des projets avec les clauses du cahier des charges de 1834 de Jacques Laffitte (rappelé ci-dessus), et leur insertion dans le site ; une attention particulière est apportée à la destination des constructions, aux nuisances diverses qui sont de nature à être préjudiciables au voisinage et à diminuer l'agrément du Parc, aux places prévues pour le stationnement des véhicules, à la préservation des arbres d'alignement des voies riveraines, à l'aspect arboré (abattage d'arbres, replantations) à l'intérieur de la propriété.
- Les changements de destination des constructions doivent également faire l'objet d'une demande et sont traités comme ci-avant.
- Toute construction, même légère, de type provisoire ou démontable, est formellement interdite si elle n'a pas fait l'objet d'une autorisation.
- Lors de l'exécution de travaux pour le compte des résidents, une contribution financière est déterminée et perçue par l'ASP. Elle varie selon l'importance, l'emplacement du chantier et la conduite des travaux.
- L'ouverture et la fin de tout chantier doivent obligatoirement être signalées à l'ASP.
- Tout chantier de construction, d'aménagement... donne lieu au versement d'une taxe de circulation pour les véhicules du chantier suivant le barème établi par l'ASP.
- Tout abattage d'arbre de haute futaie, dans une propriété, ne peut être effectué sans autorisation préalable de l'ASP.
- Tout arbre abattu doit être remplacé, sauf impossibilité constatée par l'ASP, par un arbre de haute tige ou d'agrément d'une circonférence minimale de 16 cm (mesurée à 1 m du sol).

Se reporter au chapitre V : Espaces verts et environnement

2-2 - Entretien

- Les bâtiments doivent être tenus en bon état de propreté et d'entretien. Les jardins ne doivent pas présenter l'aspect d'abandon ou de terrain vague.
- Toute dégradation causée au domaine ou au patrimoine de l'ASP fera l'objet d'une demande d'indemnité en fonction du dommage causé.

2-3 - Clôtures

Rappel du cahier des charges

«Chaque propriétaire ne pourra se clore, sur la partie bordant les avenues, boulevards, places et carrefours, que par des haies, charmilles, sauts de loup ou murs à hauteur d'appui avec grilles, derrière lesquelles ils pourront placer des persiennes et volets ; quant aux autres parties de côté et à l'extrémité de chaque portion de terrain vendue, les acquéreurs auront la faculté, soit de les clore de la manière qu'ils jugeront convenable, sans pouvoir en cas de clôture demander le droit de tour d'échelle, ni exiger la participation du propriétaire voisin pour contribuer aux frais de clôture».

- Les propriétés situées à l'intérieur du Parc doivent être obligatoirement clôturées conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette réglementation est moins précise que le texte du cahier des charges de 1834 de Jacques Laffitte rappelé ci-dessus, c'est ce dernier qui est applicable.
- Les clôtures sur avenues et places doivent être entretenues en bon état. Lors de leur remplacement ou de leur modification, elles doivent faire l'objet d'une vérification d'alignement par un géomètre agréé.

N.B. Il est rappelé que toute installation, modification de clôture, doit faire l'objet d'une demande adressée à la mairie.

2-4 - Bateaux d'accès aux propriétés

- Toute réalisation de bateaux d'accès doit faire l'objet d'une demande d'autorisation à la mairie et au conseil syndical de l'ASP. L'avis de l'ASP tiendra compte, notamment, de la dégradation éventuelle apportée aux arbres d'alignement, de l'emplacement du bateau au vu des problèmes de circulation et de stationnement, et en particulier du revêtement du bateau.
- Les bateaux étant réalisés sur les contre-allées, banquettes et voies appartenant à l'ASP, tout avis défavorable aura valeur de refus.

Se reporter au chapitre III : Circulation et sécurité

2-5 - Vente des propriétés

En cas de vente de tout ou partie de sa propriété, tout membre de l'association est tenu de faire connaître :

- au siège de l'ASP, les nom, prénom et adresse du vendeur et de l'acquéreur et la date de la vente pour la mise à jour du rôle des taxes et cotisations syndicales,

- à l'acquéreur, ainsi qu'au notaire réalisateur

de l'acte de vente, l'existence du cahier des charges du Parc, des statuts de l'ASP, du règlement intérieur.

Chapitre III Circulation et stationnement

Le Parc est une propriété privée ouverte au public avec pour spécificité d'être étroitement associé au cheval. L'ASP est chargée d'en maintenir le caractère agreste, résidentiel et familial et d'en assurer la pérennité. Cette mission impose un certain nombre d'obligations tant au niveau de la voirie qu'à celui de la circulation et du stationnement, étant entendu que s'applique le code de la route et que le maire exerce de plein droit les pouvoirs en matière de police, de circulation et de stationnement, notamment sous forme d'arrêtés municipaux.

3-1 - Voirie

• Les avenues du domaine ont pour vocation d'être en terre, obligation également exprimée par la Commission des sites. Celles qui supportent les plus forts trafics ont reçu cependant un revêtement en asphalté. Toutes les avenues en terre au jour de la mise en vigueur du présent règlement doivent rester en l'état.

• Les bateaux d'accès aux propriétés doivent être en terre compactée, graviers ou pavés, solution également voulue par la Commission des sites. Leur entretien est à la charge des propriétaires riverains.

3-2 - Piétons

• Toute personne se trouvant à l'intérieur du Parc doit observer un comportement décent et ne pas troubler la sécurité, la tranquillité et la propreté des lieux.

• Les pelouses, banquettes de verdure, réserves boisées, bassins... faisant partie du caractère résidentiel qu'il est nécessaire de conserver au Parc, il ne faut pas :

• circuler sur les pelouses et les banquettes de verdure,

• circuler sur les pistes réservées aux bicyclettes et sur les allées cavalières.

3-3 - Véhicules (camions, automobiles, motos, cyclomoteurs, bicyclettes...)

Le Parc est inadapté à la circulation de type moderne. L'ASP, estimant que c'est à la circulation de s'adapter au Parc, et non l'inverse, s'efforce d'en limiter les nuisances.

3-3-1 - Circulation

• La vitesse est limitée à 45 km/h par arrêté municipal.

• La priorité à droite est la règle générale, sauf cas spécifique (stops...) indiqués par panneaux et ayant fait l'objet d'arrêtés municipaux.

• Conformément aux arrêtés municipaux, il convient de ne pas circuler sur les banquettes, contre-allées, réserves et pistes réservées aux piétons et aux chevaux

• La circulation de tout véhicule publicitaire sonorisé, toute course, poursuite, conduite bruyante, tout comportement susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la tranquillité publique, sont prohibés.

• Les manifestations publiques et rassemblements avec véhicules sont interdits sauf accord préalable de l'ASP.

3-3-2 - Stationnement

- La règle générale, dans le Parc, est celle du stationnement alterné selon les dispositions définies par l'article R 37.3 du code de la route.
- Le stationnement des véhicules est autorisé uniquement sur les aires aménagées à cet effet ou le long des avenues en respectant les règles de stationnement définies par l'autorité municipale.
- Pour les véhicules transportant des chevaux et les vans, un parking a été édifié sur un terrain loué à France Galop, situé près de l'hippodrome.
Se reporter au chapitre IV : Activités hippiques
- Le stationnement à proximité des écoles fait l'objet d'arrêtés spécifiques.
- Conformément aux arrêtés municipaux il convient de ne pas stationner sur les banquettes, contre-allées, réserves et pistes réservées aux piétons et chevaux.
- Le lavage, l'entretien des véhicules sur les voies et places du Parc sont interdits.

3-4 - Animaux

- Les chiens doivent être tenus en laisse, en dehors des propriétés privées. Les chiens en divagation seront capturés par la police municipale.
- Les propriétaires de chiens et autres animaux doivent prendre les mesures nécessaires pour les empêcher de troubler la tranquillité des habitants (conformément aux arrêtés municipaux).

3-5 - Chevaux

L'ASP se mobilise pour le maintien du cheval dans le Parc. Les cavaliers bénéficient de règles spéciales qu'ils se doivent d'appliquer.

Se reporter au chapitre IV : Activités hippiques

Chapitre IV Activités hippiques

Le code de la route régit la circulation des chevaux sur les voies publiques ouvertes à la circulation. Les cavaliers sont donc soumis à la réglementation propre au code de la route et aux sanctions correspondantes dont l'application relève des forces de police.

Les arrêtés municipaux fixent une réglementation locale pour garantir la sécurité des cavaliers et des chevaux et limiter les risques d'accidents (circulation en nombre, identification des chevaux, circulation aux abords des écoles, traversée des voies ouvertes à la circulation, conditions de circulation nocturne...).

4-1 - Circulation des chevaux

L'ASP, dans le cadre de ses attributions, complète les réglementations ci-dessus en apportant les précisions suivantes :

- 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 du Parc sont exclusivement réservées aux chevaux.
- Les contre-allées, les réserves boisées, les banquettes, les pelouses sont strictement interdites à la circulation des chevaux. Il est interdit de longer un cheval dans les réserves boisées, sur les allées cavalières, les parkings et pelouses, ni d'y mettre des obstacles quels qu'ils soient.
- Les seules allures autorisées sur les allées cavalières du Parc sont exclusivement le pas et le trot.

4-2 - 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.
- Le stationnement des vans motorisés et tractés est soumis à arrêté municipal. Celui-ci, en dehors des jours de courses, interdit le stationnement des vans motorisés et tractés sur les voies du Parc, sauf pour les temps d'embarquement et de débarquement des chevaux, limités à une heure.

- Tout propriétaire de vans est tenu de disposer d'emplacements de stationnement nécessaires dans sa propriété. Cependant, pour remédier aux cas insolubles, l'ASP met à disposition un parking dont l'accès est soumis à son autorisation.
- Il est recommandé de ne pas laisser les chevaux manger l'herbe des banquettes, talus, pelouses et réserves boisées.
- Les fosses à fumier en service doivent répondre aux prescriptions des règlements sanitaires en vigueur. L'évacuation du fumier doit impérativement être effectuée dans des normes de régularité et de propreté irréprochables.
- Les gardes du Parc sont habilités, par les arrêtés municipaux, à faire respecter ces dispositions et, le cas échéant, à dresser des procès-verbaux.

Chapitre V Espaces verts et environnement

Les avenues et réserves du Parc ainsi que certaines propriétés étant classées, il est indispensable de respecter les règles relatives à la protection du site.

5-1 - Abattages d'arbres dans les propriétés

- Tout abattage d'arbres dans une propriété ne peut être réalisé sans autorisation préalable délivrée par l'ASP ou par les services concernés (mairie, architecte des Bâtiments de France) lorsque les arbres se trouvent dans une propriété classée.
- Tout arbre abattu doit être remplacé, sauf impossibilité constatée par l'ASP, par un arbre d'une essence la mieux adaptée à l'environnement immédiat.
- En cas d'impossibilité de replanter dans la propriété, une indemnité à fixer par l'ASP sera versée pour replanter dans le Parc.
- A contrario, tout arbre réputé dangereux pour l'environnement immédiat (maladie, arbre mort ou penché) doit être abattu.

5-2 - élagages dans les propriétés

à l'instar de la politique menée par l'ASP pour les arbres d'alignement et dans les réserves boisées, il est recommandé de pratiquer «la taille douce» et non un élagage «drastique» mutilant les sujets et entraînant souvent leur mort prématurée.

5-3 - Contre-allées, banquettes

- L'entretien des contre-allées est à la charge des propriétaires riverains. L'accord de l'ASP est indispensable avant tous travaux modificatifs (plantations, fleurs ...).
- Les travaux qui pourraient y être effectués par l'ASP ou les services publics sont à supporter sans indemnités.
- Aucun dépôt ne peut être momentanément toléré sur les trottoirs sans autorisation délivrée par l'ASP.

5-4 - Pelouses et réserves

Il est convenable de ne pas :

- Casser les arbres ou leurs branches, graver des inscriptions sur les troncs, cueillir les fleurs, arracher les jeunes plants.
- Pique-niquer et faire des barbecues dans les réserves et sur les pelouses.
- Pratiquer des jeux violents, bruyants, susceptibles de provoquer des dommages ou des accidents.

5-5 - Dégradations

Les dégradations causées au domaine de l'ASP (arbres, pelouses, fleurs, mobilier urbain...) feront l'objet d'une demande d'indemnités et d'une plainte le cas échéant.

Se reporter au chapitre VII : Poursuites

Chapitre VI Administration générale

Complément indispensable au chapitre précédent traitant du respect de la nature, la propreté du Parc implique des règles de savoir-vivre rappelées ci-après :

- Le domaine du Parc étant ouvert à la circulation et incitant à la promenade, il est impératif d'utiliser les corbeilles placées en divers points du Parc pour recueillir les papiers, déchets, récipients divers, et faciliter ainsi l'entretien par l'équipe d'ouvriers qui y consacrent du temps.

- à l'intérieur des propriétés elles-mêmes, la convenance impose de ne pas créer de désagréments aux passants (exposition de linge en façade, ou accumulation d'encombrants)

6-1 - Propreté

- Ordures ménagères et encombrants : leur collecte est réglementée par des prescriptions de la ville (collecte des ordures ménagères, des encombrants, des matières recyclables). Des poubelles munies de couvercle, portant le numéro de la propriété et stationnant sur la voie un minimum de temps, contribuent à la bonne tenue du Parc.

- Rongeurs et insectes nuisibles : respectant les règlements de salubrité publique, les propriétaires sont tenus de lutter contre leur prolifération, de faire appel à des spécialistes de leur destruction, si nécessaire, et d'en tenir informée l'ASP.

- Fumées et odeurs : la destruction par le feu de branches, feuilles, herbes ou autres déchets, ne peut être entreprise à l'intérieur des propriétés qu'en prenant les précautions voulues pour éviter tout risque d'incendie ou de gêne à l'égard du voisinage et de la circulation.

- Accès à la carrière (avenue Sainte Hélène) : les résidants du Parc peuvent déposer leurs déchets végétaux (et uniquement les déchets végétaux) le dernier samedi du mois de 9h à 12h.

6-2- Chasse et tir

La chasse et le tir sont interdits dans le Parc.

6-3 - Nuisances sonores

- Pour le respect d'autrui, il convient d'éviter tout bruit excessif dans le Parc, quelle qu'en soit la cause (avertisseurs sonores, échappement libre des voitures, motos et vélomoteurs, haut-parleurs et instruments bruyants de musique, usage excessif d'appareils de nettoyage ou de jardinage...). L'utilisation des tondeuses à gazon et des instruments à moteur à échappement est interdite le dimanche.

- L'utilisation exceptionnelle de haut-parleurs ou d'instruments de musique dans le domaine public du Parc relève des pouvoirs de police du maire (application de l'article 97 du code municipal). La demande en sera préalablement adressée à l'ASP qui la fera parvenir aussitôt, après avis, à l'autorité compétente.

- En cas de troubles provoqués au voisinage depuis l'intérieur d'une propriété par des personnes, des appareils, instruments sonores, machines, moteurs... il devra y être mis fin sur simple demande d'un représentant de l'ASP. Dans la vie quotidienne, l'élémentaire courtoisie impose de respecter la règle de s'abstenir de tout bruit excessif ou tapage, quelle qu'en soit l'origine.

6-4 - Autres nuisances

Tout panneau publicitaire ou commercial en bordure de propriété, à l'intérieur de celle-ci ou sur la clôture, a fortiori sur le domaine de l'ASP, est totalement prohibé. Seules sont autorisées les plaques discrètes signalant une profession libérale.

6-5 - Surveillance du Parc

Les avenues, places, réserves boisées et installations du Parc sont placées sous la surveillance des gardes assermentés de l'ASP, indépendamment de l'action exercée par la police et la gendarmerie auxquelles les gardes peuvent faire appel pour le respect du bien public.

Pour toute infraction commise, les gardes sont habilités à dresser des procès-verbaux transmis dans les 24 heures à l'autorité judiciaire. Dans l'exercice de leurs fonctions, les injures menaces ou voies de fait à leur égard sont passibles de poursuites judiciaires.

Chapitre VII Poursuites

- Lorsqu'une infraction au présent règlement est commise, le contrevenant doit, à la première réquisition du président de l'ASP ou de son représentant, faire cesser cette infraction, restant

en tout état de cause responsable des dommages qu'il a causés. Si cela s'avère nécessaire, le contrevenant sera poursuivi par l'ASP devant les tribunaux compétents. Les poursuites administratives sont indépendantes de l'action civile que l'ASP peut toujours engager.

- Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement reste régi par le droit commun à défaut de décisions qui pourraient être prises ultérieurement par l'ASP dans le respect des lois et règlements en vigueur.

Chapitre VIII Diffusion

Ce règlement intérieur fait l'objet d'une large diffusion et est envoyé à tous les propriétaires qui doivent en informer leurs locataires éventuels. Des exemplaires sont tenus à leur disposition au siège de l'ASP.

Ce règlement intérieur ne peut avoir d'efficacité que s'il est compris et accepté par tous les résidents du Parc, mais aussi par les visiteurs.

En toute circonstance, la règle impérative doit être la correction, la courtoisie, le respect d'autrui, seule attitude permettant de rendre agréable la vie sociale et de préserver le Parc, notre élément naturel.

Tout manquement à cette règle de base doit entraîner une sanction applicable à tous, corollaire naturel d'une irresponsabilité pouvant nuire aux personnes, aux biens, au Parc lui-même.

Dans cet esprit, la sanction devra accompagner la dégradation et plus encore le vandalisme, inacceptables dans un lieu ouvert à tous dans le respect de la nature et du bien commun.

Le présent règlement approuvé par l'assemblée générale du 17 juin 2000 annule et remplace celui de 1971. Il ne peut être modifié que par une décision d'une nouvelle assemblée générale.