

**AFUL du Parc de Lésigny**  
Chemin de l'Ecole  
Tél: 01.70.33.74.76  
Courriel: [aful@leparcdelesigny.com](mailto:aful@leparcdelesigny.com)  
Site internet: [www.parcdelesigny.com](http://www.parcdelesigny.com)

# LE PARC DE LESIGNY



Photo 1968 - dépliant publicitaire créé pour la commercialisation

## LIVRET D'ACCUEIL

**TABLE DES MATIERES**

- Page 2

**BIENVENUE**

- Page 3

**LE PARC DE LESIGNY...D'HIER A AUJOURD'HUI... !**

- Page 4 à 5

**INFOS PRATIQUES**

- Page 6 à 7

**QUELQUES REGLES DU BIEN VIVRE ENSEMBLE**

- Page 8 à 10

Historique:

2017 : Création

2021 : Refonte

Préambule :

Ce Livret d'Accueil et d'autres Livrets - Livret de Vente, Livret des Travaux (à venir), Livret de Bon Voisinage (à venir), Livret des non-conformités - sont établis par l'AFUL (toutes les remarques et suggestions étant les bienvenues) afin d'aider chaque résident dans la compréhension et l'application du Cahier des Charges de la résidence afin d'assurer la pérennité de notre cadre de vie.

Ils sont accessibles sur le site internet.

Ce livret, accompagné du Livre de Vente et du Cahier des Charges, est porté à la connaissance de l'acquéreur par l'intermédiaire du notaire qui se doit de les informer avant signature suite à la demande écrite de l'AFUL (étape 2 du processus de vente).

Il est aussi communiqué au nouveau résident lors de son arrivée.

**BIENVENUE**

Madame, Monsieur,

Les membres du Comité Syndical sont heureux de vous accueillir dans la résidence du Parc de Lésigny : bienvenue chez vous !

Présenter la résidence, c'est mettre en avant son cadre de vie exceptionnel, à l'architecture harmonieuse avec cinq types de maisons seulement, ses jardins sans clôture, les enfants qui gambadent en pleine sécurité dans un parc verdoyant de 105 hectares au sein duquel la vitesse de circulation est limitée à 30km/h. La résidence se compose pour moitié de maisons individuelles et pour l'autre moitié de parties communes établies en espaces verts.

Le Parc de Lésigny regroupe 601 maisons appelées lots, distribuées sur trois avenues principales, nommées « boucles » - Petit-Pont, Grand-Morin et Esbly -, un terrain de football, des espaces verts, des bois, un ru et par-dessus tout, l'incontournable Centre de Loisirs (CDL) avec piscine, Snack, courts de tennis, mini-golf, terrain de pétanque, de basket et aire de jeux pour les enfants, un vrai petit coin de paradis, en somme !

Sans oublier la présence de l'école municipale maternelle et primaire accueillant d'autres lésigiens et le centre commercial de proximité.

Dans cet environnement hautement résidentiel, ouvert et verdoyant, nous sommes plus de 2 000 personnes à y vivre et ce, depuis plus de 50 ans puisque les premières maisons sont sorties de terre en 1968.

Si ce bon vivre a pu perdurer, c'est grâce à l'existence d'un cahier des charges strict régissant notamment les règles de vie commune - le respect et la tranquillité entre voisins – ainsi que l'entretien des parties individuelles et communes. Notre résidence est régie par le cahier des charges.

Ce cahier des charges est opposable à tout résident, qu'il y soit propriétaire, locataire ou hébergé.

L'AFUL est un syndic bénévole composé d'une vingtaine de membres, tous résidents propriétaires, qui veille au respect de ce cahier des charges.

**Nous vous recommandons donc de lire le Cahier des Charges attentivement. Il est la référence, notamment avant d'entreprendre tout travaux touchant l'aspect extérieur de votre pavillon. Une demande de travaux est à envoyer à l'AFUL (formulaire téléchargeable sur le site internet).**

En attendant de parcourir cette saine lecture, comme vous venez d'arriver au Parc de Lésigny, les membres du Comité Syndical de l'AFUL ont élaboré ce « livret d'accueil » dans le but de vous apporter les principales informations utiles pour démarrer en tant que nouveaux résidents et vous permettre, nous l'espérons, de vous y sentir bien tout de suite.

**LE PARC DE LESIGNY...D'HIER A AUJOURD'HUI... !**

Vous comprendrez vite que vous n'êtes pas arrivés dans une simple résidence.

Le Parc est un lieu extraordinaire, un véritable art de vivre, à l'encontre des tendances ambiantes au repli sur soi.

A son origine, en 1968, il s'agit du pari incroyable du promoteur américain, William LEVITT, de proposer un lotissement aux pavillons de conception standardisée, financièrement accessibles aux familles et où il fait bon vivre "à l'américaine" : piscine, école intégrée, espaces verts, paysagers, ouverts, jardins sans clôtures, centre commercial de proximité et où tout le monde roule au pas !

Plus de 50 ans après, le Parc tient toujours sa promesse ! Les ingrédients d'un tel succès ?...

1° Un cadre de vie hyper privilégié à chérir et à défendre, un état d'esprit généralement cool, amical, familial, d'entraide, de convivialité, de bon voisinage (et si la bonne éducation n'est pas toujours au rendez-vous...le CAHIER des CHARGES est là pour dire ce qui est autorisé ou pas, d'où l'intérêt de le parcourir pour ne pas faire d'impair ou pouvoir dire STOP !).

Une équipe au sein du Comité Syndical de l'AFUL, tous propriétaires et engagés bénévolement au service de la Résidence.

2° Un centre de loisirs unique par son dynamisme, il fut longtemps baptisé simplement "le club", avec notre magnifique piscine, son snack et ses soirées inoubliables, tous les sports de plein air sur place et ses animations mythiques ... Il est accessible par badge individuel à obtenir au Bureau de l'AFUL.

Un pot d'ouverture nous réunit en début de saison pour lancer la saison. De même à la fin de la saison estivale, un pot de l'amitié nous permet de préparer la saison hivernale.

Périodes et heures d'ouverture sont précisées chaque année au moment de l'Assemblée Générale. Traditionnellement de mi-mai à mi-septembre de 6h30 à 23h00.

Hors saison d'été, les horaires sont de 6h30 à 20h30.

Nous espérons cette année réaliser quelques animations pour Noël. A suivre !

Les très attendues LÉSIGNADES !

A ne manquer sous aucun prétexte, elles se tiennent généralement la dernière semaine d'août !

Les lésignades sont devenues une véritable institution qui existe depuis près de 40 ans. RDV incontournable, elles sont l'occasion très attendues de retrouvailles pour les anciens résidents ou de nouvelles connaissances pour les derniers arrivés autour de joutes sportives dans la bonne humeur.

Les 3 "boucles" (Petit Pont, Grand-Morin, Esbly) s'affrontent pendant près de 5 jours pour défendre leurs couleurs derrière leurs capitaines de boucle, dans des épreuves sportives aussi variées et souvent délirantes que le baby-foot, ping-pong, jeux dans l'eau, joutes nautiques, course en sac, jeu de la brouette, ski nordique revisité, mini golf, chamboule-tout, relais nautiques, water-polo, basket, volley, football, tir à la corde, pétanque, tennis etc...

Son SNACK ! Réservé aux résidents, avec invitations possibles sous certaines conditions, il vous accueille dès l'ouverture de la saison avec déjeuner, sur le pouce à toute heure, les goûters, dîners et animations (soirées à thèmes plusieurs fois dans la saison). Vous allez vite craquer de pouvoir passer du grand bain, encore tout mouillés, à table, en toute décontraction !

Ici, on décompresse très vite ! Il est possible et conseillé de réserver par téléphone, surtout par beau temps. Possibilité de ventes à emporter. Informations et menu se trouvent sur le site internet.

Envie d'une partie de tennis ? Le site interne - ballejaune.fr, vous permet de vous inscrire, de réserver un terrain et même de trouver un partenaire si vous n'en avez pas encore !

Vous aimez le foot ? Traditionnellement, le dimanche matin, nos ‘’grands’’ joueurs du WE se retrouvent pour réaliser de ‘’grands’’ matchs !

D’où l’urgence à vous inscrire auprès de l’AFUL pour y faire établir votre ‘’fiche familiale’’ où seront inscrits les membres de la famille, ascendants et descendants pouvant bénéficier du droit d’entrée au CDL. L’accès au CDL se fait grâce à des cartes personnelles d’accès, nominatives. Elles vous seront remises, une fois cette inscription réalisée.

**L’entrée au CDL n’est pas que soumise au paiement des charges de résidence, une non-conformité au CDC peut entraîner l’interdiction d’accès.**

## INFOS PRATIQUES

Vous trouverez de nombreuses informations sur notre site internet « Le Parc de Lésigny » ; nous disposons aussi d’un accueil physique au secrétariat de l’AFUL hors période de crise sanitaire et dans tous les cas, les matins ouvrables, joignable également par téléphone et mail : [aful@leparcdelesigny.com](mailto:aful@leparcdelesigny.com)

### **Les locaux de l’AFUL**

Chemin de l’Ecole 77 150 Lésigny - le secrétariat est ouvert le matin du lundi au vendredi ainsi qu’un samedi par mois Téléphone: 01 70.33.74.76 - Courriel [aful@leparcdelesigny.com](mailto:aful@leparcdelesigny.com)  
N’hésitez pas à prendre contact !

### **L’AFUL :**

Voici en résumé, son fonctionnement, ses membres, ses services :

La propriété du Parc, dont votre lot résidentiel fait partie intégrante, est constituée en Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) dont les règles sont décrites de façon complète et détaillée dans 2 documents officiels déposés auprès de l’administration



- **Les Statuts**
- **Le Cahier des Charges**

Ils sont validés en Assemblée Générale Extraordinaire des propriétaires. Ces règles sont prééminentes par rapport à toute autre réglementation. Chaque résident et/ou propriétaire est soumis à ces règles qui leur sont donc opposables.

Ces documents vous ont été remis lors de votre achat ou bail de location. Vous trouverez aussi ceux-ci sur le site internet de la résidence.

La gestion de l'AFUL - donc de notre résidence- est assurée par des propriétaires, bénévoles et volontaires, élus par les propriétaires en Assemblée Générale annuelle. Ils constituent le Comité Syndical.

### **Le Comité Syndical.**

Il comprend un maximum de 21 membres élus organisés en commission autour d'un Bureau .

- **Bureau**  
1 Président, 2 vice-présidents, un trésorier, une secrétaire générale
- **6 Commissions**  
Commission des Finances  
Commission Administrative et Juridique  
Commission Travaux et Espaces Verts  
Commission des Loisirs  
Commission Sécurité  
Commission Communication / Informatique / Réseau

L'organigramme des membres du Bureau et des Commissions est consultable sur le site Internet

Les membres - tous résidents propriétaires et bénévoles - sont à votre écoute pour toutes questions et également pour recueillir vos suggestions afin d'œuvrer à la préservation et à la valorisation de la Résidence.

Selon les questions que vous avez à poser, vous pouvez vous adresser à la commission en charge de votre demande à partir de nos 8 adresses mails spécifiques :

- Secretariat : [aful@leparcdelesigny.com](mailto:aful@leparcdelesigny.com)
- Loisirs : [loisirs@leparcdelesigny.com](mailto:loisirs@leparcdelesigny.com)
- Trésorerie : [tresorerie@leparcdelesigny.com](mailto:tresorerie@leparcdelesigny.com)
- Juridique : [juridique@leparcdelesigny.com](mailto:juridique@leparcdelesigny.com)
- Travaux : [travaux@leparcdelesigny.com](mailto:travaux@leparcdelesigny.com)
- Sécurité : [securite@leparcdelesigny.com](mailto:securite@leparcdelesigny.com)
- Communication : [communication@leparcdelesigny.com](mailto:communication@leparcdelesigny.com)

### **Les Assemblée Générales**

Elles sont de deux natures :

- **L'Assemblée Générale Ordinaire** est organisée lors du 1er trimestre chaque année. Elle a pour vocation de désigner les membres du Comité Syndical et de voter les budgets ainsi que les résolutions présentées. Elle se déroule dans la salle municipale de Lésigny à l'Entre deux Parcs.
- **L'Assemblée Générale Extraordinaire**, convoquée à la demande du Comité Syndical ou à la demande écrite d'au moins un quart des résidents, a souvent pour objet de voter les Statuts de l'Association avec leurs évolutions ainsi que le Cahier des charges et ses évolutions .

Vous trouverez les différents éléments (convocation, PV,...) des précédentes sur le site internet.

### **Le Budget de l'AFUL**

Pour permettre d'assurer l'entretien des installations et équipements de la résidence, chaque lot participe au budget et paie une cotisation annuelle voir. - page 20 et 21 du CDC.

Il est important de respecter les échéances de règlement lors des appels de fond. Plusieurs modes de règlement s'offrent à vous :

- Par chèque bancaire ou virement bancaire au plus tard fin janvier et fin avril
- Par prélèvement bancaire réalisé 2 fois, en janvier et avril. Ou par prélèvement mensuel de janvier à avril.

Nous vous recommandons le mode de prélèvement afin d'éviter les oublis et de faciliter votre gestion et celle de l'AFUL.

Pour 2021 la cotisation est de 1 060 Euros

### **Données des résidents**

Pour les besoins du fonctionnement de l'ensemble immobilier « Le Parc de Lésigny », des données personnelles et nominatives concernant les résidents propriétaires et/ou occupants du Parc sont collectées par l'AFUL et font l'objet d'un traitement.

Les données à caractère personnel indiquées comme obligatoires sont indispensables aux fins notamment de gestion des droits d'accès au Centre de Loisirs.

Conformément à la loi Informatique et Libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et ses décrets d'application, les résidents disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données nominatives les concernant, exerçable auprès de l'AFUL par mail ([aful@le-parcdelesigny.com](mailto:aful@le-parcdelesigny.com)) ou par voie postale.

## **QUELQUES REGLES DU BIEN VIVRE ENSEMBLE**

Vous pouvez trouver tous les renseignements sur le site internet du Parc de Lésigny : [www.leparcdelesigny.com](http://www.leparcdelesigny.com)

### **Circulation dans la résidence**

1° - La vitesse est limitée à 30 Km/h et la priorité à droite s'applique aux intersections (même à l'entrée du centre commercial car la rigole au sol permet l'écoulement des eaux pluviales et n'est donc pas un STOP, attention !)

2° - Le stationnement des véhicules est interdit sur le trottoir. Les trottoirs doivent être praticables librement par les piétons et poussettes sans être gênés par la présence de véhicule en stationnement ou le débordement de haies.

Les occupants des lots situés en croisement de voies, doivent veiller à ce que la végétation ne gêne pas la visibilité (voir le CDC !)

Rappelez-vous toujours que de nombreux enfants se promènent, circulent à vélo, patinette et peuvent surgir à tout moment.

### **Lots et pavillons**

Les aspects extérieurs - y compris les couleurs - doivent respecter expressément le cahier des charges -voir chapitre IV- afin de préserver l'unité et l'harmonie de l'ensemble architectural, l'aspect ouvert et paysagé de cet urbanisme "à l'américaine" !

En particulier :

- Interdiction de haies, de grillage, de mur, de clôture etc...devant les maisons,
- Les descentes de garage sont limitées dans leur dimension,
- Le nombre et taille des fenêtres, notamment de toit (typeVélux), sont réglementés,
- Les abris de jardins obéissent à des règles de dimensions et de positionnement
- Les clôtures (grillages de moins de 1.50m encadrés par des haies) se trouvant à l'arrière/du lot doivent être sur votre terrain et « invisibles » de la rue et des voisins...

..... lire attentivement le CDC pour ne pas se tromper et risquer de devoir détruire!

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Lésigny s'applique aussi dans la résidence

Ainsi tout travaux touchant à l'aspect extérieur des maisons et plus généralement sur son lot doit faire l'objet :

1. d'une demande de travaux auprès de l'AFUL via le formulaire de Demande de Travaux téléchargeable sur le site internet de la résidence ou disponible au secrétariat.
2. d'une demande de travaux auprès de la Mairie de Lésigny via une déclaration préalable de travaux ou permis de construire selon les articles du code de l'urbanisme et PLU en vigueur.. Cette demande doit être accompagnée du dossier remis et validé par l'AFUL indiquant la conformité au CDC.

Les travaux engagés ne pourront être conformes qu'une fois les démarches administratives - nécessaires au préalable - entérinées, recours des tiers purgés et conformités vérifiées au Procès Verbal de réception de chantier (conformité constatée par la Mairie, à défaut par l'AFUL).

Des actions sont en cours pour corriger les non-conformités réalisées dans le passé - Chapitre VI du CDC. Après des demandes sans succès, établies à l'amiable par l'AFUL, des procédures sont lancées auprès du Tribunal Judiciaire (ex Tribunal de Grande Instance) de Melun. Une convention avec un cabinet d'avocats spécialisés a été signée pour ces cas.

### **Règles de voisinage**

Pour bien démarrer, il est d'usage d'aller se présenter à ses voisins en toute simplicité !

Les règles municipales s'appliquent -végétations, bruits,...

Et lorsque les règles du Cahier des charges sont plus restrictives que celles de la commune, ce sont elles qui s'appliquent au sein de notre résidence. Notamment pour l'utilisation d'outils à moteur (tondeuse, nettoyeurs a haute pression, etc...) et tout travaux bruyants :

En semaine : 9h à 12h et 13h30 à 19h.

Samedi : 9h à 12h et 15h à 19h.

Dimanche et jours fériés: Tolérance de 10h à 12h uniquement.

Par ailleurs, ne pas laisser les poubelles apparentes, les rentrer le soir après le passage des éboueurs. Le caniveau se trouvant le long de sa propriété doit être régulièrement nettoyé, tout comme le trottoir, le cas échéant, même si les services de la Mairie en assurent le nettoyage.

### **Ramassage des branchages**

Au printemps et en automne l'AFUL organise le ramassage et le broyage des branchages - voir le site internet . Ce service est assuré par jardiniers de l'AFUL et ne concernent pas les tailles massives effectuées par les entreprises.

Attention aux "vraies/fausses" sociétés de jardinage aux prix imbattables qui se proposent de tailler et d'élaguer chez vous juste avant le passage de l'AFUL et qui en profitent pour vous laisser les branchages hors norme dont l'AFUL refusera de vous débarrasser!

### **Ramassage des déchets et ordures**

Assuré par le SIETOM il s'organise ainsi :

lundi et jeudi pour les ordures ménagères

vendredi pour les ordures faisant l'objet d'un tri - poubelle couvercle jaune, vert pour le verre.



Un ramassage des « encombrants » existe tous les premiers mardi du mois (à déposer donc le lundi soir devant chez vous )

Des dépôts pour vêtements, papiers existent dans différents points de la ville notamment au Centre Commercial du Parc.

Une déchèterie pour le public se situe à Ozoir-La-Ferrière , Gretz,...( nécessité d'avoir une carte d'accès fournie par le SIETOM )

Pour tout renseignement concernant les ordures et déchets voir sur le site internet du SIETOM.

**Important :** les produits de tonte sont à mettre avec les ordures ménagères - sacs à côté de la poubelle grise avec étalement sur plusieurs ramassage si nombreux - et ne doivent pas être jetés sur les parties communes de la Résidence- y compris derrière la piscine qui est réservé aux jardiniers de la Résidence.

### **Réseau télévision / Internet**

Chaque lot est connecté - si le propriétaire précédent a souscrit au raccordement de celui-ci — en FTTLA Coaxial ce qui permet de souscrire à un abonnement « très haut débit » auprès de SFR - débit descendant entre 400 et 500 Mégas. Investissement réalisé il y a plusieurs années par l'AFUL et utilisant à l'époque Numéricable, racheté par SFR depuis. Plus de la moitié des résidents sont aujourd'hui connectés.

Se renseigner auprès de l'AFUL pour obtenir les conditions d'utilisation (mail : communication@le-parcdelesigny.com)

### **Promenade en forêt**

La forêt domaniale « Notre Dame » jouxte le Parc de Lésigny. Vous pouvez y accéder directement par plusieurs entrées à l'intérieur même de la résidence. Plus de 2 000 hectares vous y attendent. Pistes aménagées ou sentiers forestiers. Petits et grands ont plaisir à s'y promener et faire du vélo ( VTC ou VTT ). On y trouve selon la saison du muguet ou des champignons. Il est possible à certaines heures d'apercevoir des daims et sangliers .....si vous êtes chanceux!

### **La ville de LESIGNY.**

7 400 habitants, la ville comporte plusieurs résidences, de nombreuses associations, une bibliothèque, un centre de documentation pour jeunes, un centre social et encore de nombreux centres d'intérêt pour ses habitants.

Voir le Site internet « la ville de lesigny » et son application pour smartphone « lesigny »

**Dès que possible, nous serons heureux  
de vous rencontrer à la réunion « accueil nouveau résident »  
afin de faire connaissance et répondre à vos questions.**

**Vous savez tout ... ou presque, alors, *bienvenue chez vous !***

**N'oubliez pas de contacter le secrétariat  
([aful@leparcdelesigny.com](mailto:aful@leparcdelesigny.com)) pour vos éléments (mail, téléphone...)  
avec le nécessaire pour créer votre fiche familiale.**