



ASP

Association syndicale autorisée  
du parc de Maisons-Laffitte

**Extrait des délibérations du conseil des syndics  
de l'Association syndicale du parc de Maisons-Laffitte  
du mercredi 29 juin 2016**

À la suite de l'assemblée des propriétaires du samedi 9 avril 2016, le conseil des syndics de l'Association syndicale du parc de Maisons-Laffitte s'est réuni le mercredi 29 juin 2016, à 20h30, au siège de l'association.

**Présents et représentés :** François Lejealle (vice-président), Guy Lobel (trésorier), Annick Guerne (représentée par Guy Lobel), Corinne Ascoli, Jean-Jacques Chiozzi, Bruno Debeugny, Jean-Pierre Le Bris, Christian Marc, Sandra Ta-Ngoc, Bruno Bellenguez, Michel Abello, Philippe Alric, Jean-Claude Girot (maire-adjoint). Serge Godaert (adjoint au maire)

**Absent excusé :** Robert Follie (président)

---

## Compte rendu de l'assemblée des propriétaires

L'assemblée des propriétaires s'est tenue le 9 avril 2016 sous la présidence de Robert Follie, président de l'ASP et en présence de Jacques Myard, député-maire, Jean-Claude Girot, maire adjoint et Serge Godaert, conseiller municipal adjoint au maire.

La présentation des rapports d'activité des différentes commissions et du rapport financier a permis de dresser un bilan, des actions menées durant l'année 2015.

## Allocution du président

Robert Follie prend la parole et rappelle les sujets clés du Parc en matière de comportements : circulation avec la problématique de densité accrue, vitesse, non éclairage des vélos et des chevaux, utilisation abusive des contre-allées, stationnement des vans... Concernant le Parc il énumère ensuite les dispositions impératives à inscrire dans le PLU du point de vue de la protection du Parc, bien entendu dans la limite des règles d'intérêt général applicables en matière d'urbanisme.

1. Le nouveau PLU doit offrir au minimum les mêmes protections pour le Parc que le POS actuel et, là où c'est possible, une protection renforcée. Les règles ayant protégé le Parc jusqu'à ce jour et devant être intégrées et/ou maintenues dans le PLU sont les suivantes :

Tout le périmètre du Parc, sans exception, est soumis aux dispositions du cahier des charges du 16 février 1834 dont le respect est assuré par l'ASP.

- ✓ Le périmètre réglementaire de l'ASP, défini par décision préfectorale, comporte le domaine propre de l'ASP (140 hectares) ouvert au public, et les propriétés privées (170 hectares).

Impérative protection des espaces verts classés (réserves et contre-allées) et avenues du Parc.

L'interdiction de couper des arbres de haute tige dans les propriétés du Parc sans autorisation préalable.

Les constructions à usage de commerce et d'industrie susceptibles de créer des nuisances (bruit, odeur, circulation, stationnement) sont interdites.

Les constructions à usage de bureau professionnel sont admises à condition que la construction fasse partie intégrante d'une construction à usage d'habitation et qu'elle ne fasse pas perdre à cette construction son caractère et son aspect résidentiel.

La distance minimale d'alignement de 6,50m par rapport à la voie publique est un impératif qui confère au Parc son agencement particulier.

La fixation de la hauteur maximale de construction sera une préoccupation pour l'ASP.

Des règles de prospect strictes devraient être établies pour permettre de maîtriser la taille des terrains à construire malgré la disparition de la notion de COS.

Les règles de surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains en se reposant sur l'amendement Myard constitueront également un socle de maîtrise de la dimension des terrains.

Le coefficient de biotope établit un ratio entre la proportion de surface favorable à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle construite ou en passe de l'être - quelle est l'application prévue pour les parcelles dans le Parc ?

L'ASP sera vigilante sur le maintien des règles relatives aux clôtures : hauteur maximale, dimensions, matériaux, couleurs, végétaux vivants ...

Les règles relatives aux places de stationnement à créer pour chaque nouvelle construction : 2 places de stationnement intérieur à prévoir dans le permis pour tout nouveau logement créé.

Revoir les règles applicables aux zones du Parc qui sont dérogoires des grands principes visant à protéger l'ensemble du Parc (telles que la non-constructibilité des parcelles inférieures à 1000 m<sup>2</sup>).

Ajouter en annexe du PLU : le cahier des charges, le plan précis du périmètre du Parc, la liste des espaces boisés.

Revoir les règles précises concernant la valorisation touristique et l'activité hippique.

Ce sont les principes essentiels et nécessaires dans le PLU pour maintenir la spécificité du Parc.

2. Une partie du morcellement actuel du Parc résulte de cette période d'incertitude liée à la phase de transition vers le PLU. Elle permet la mise en coupe par quelques promoteurs et agents qui utilisent le droit à leur avantage pour tirer profit de cette situation. C'est aussi le cas de certains particuliers qui se livrent à la division de leur parcelle avant leur départ du Parc. Enfin je rappelle ce que reconnaissent les praticiens de l'urbanisme depuis la loi Duflot et la disparition progressive de la règle du COS : de l'avis de spécialistes en la matière, bien mené, le PLU peut s'avérer plus restrictif qu'un POS.

Il faut retenir pour l'instant la présence active de l'ASP dans le débat. Elle est écoutée et impliquée par la mairie.

3. Si on met à part une prolifération des divisions dont je vous ai déjà indiqué le contexte, le Parc paraît paisible et peut vous donner l'impression d'être exempt de menaces. Pour moi, ce n'est pas le cas.

Il n'y a pas à mon sens de risque de disparition de son statut juridique et de sa spécificité institutionnelle en tant qu'établissement public, au moins dans le moyen terme. Je rappelle que financièrement c'est une institution qui se gère elle-même et à cette époque malheureuse de faillite de l'État et de détresse financière des départements et des régions, je ne vois pas bien qui pourrait souhaiter récupérer, pour les assumer, les charges d'exploitation du Parc.

Non, la vraie menace c'est l'urbanisation rampante et donc pernicieuse du Parc, son rôle de déversoir de circulation et de stationnement découlant directement d'un tissu circulatoire tout à fait inadapté en 2016.

## Intervention de Jacques Myard

Au cours de sa brève intervention, Jacques Myard évoque les deux enjeux majeurs auxquels la commune se trouve aujourd'hui confrontée.

*L'intercommunalité* regroupant 20 communes, soit 340 000 habitants rassemblés sans affectio societatis.

Le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) et le PLU relèvent de la compétence de l'intercommunalité à moins que la ville n'ait modifié le PLU avant fin 2015. Toutefois l'étude ayant été réalisée avant le 31 décembre 2015, la ville reste compétente. A terme, le risque reste celui d'une perte de la compétence urbaine. Il précise être très attentif au futur projet de loi qui renforcera le pouvoir des préfets pour faire respecter la disposition de la loi SRU imposant un quota de logements sociaux dans les communes.

Le PLU, en cours d'élaboration, et dont l'échéance est fixée au 17 avril 2017. Des avant-projets seront envoyés à l'ASP. Toutes les anciennes zones du POS y seront reprises.

Trois dispositions législatives sont en notre faveur :

- L'article L151-19 portant sur l'identification d'éléments de paysage et de sites et secteurs à protéger. Le parc et ses allées demeurent classés.
- L'article L 151-22 ayant trait au coefficient de biotope relatif aux surfaces non imperméabilisées et permettant d'identifier tous les éléments du patrimoine à protéger.
- L'article 151-20 visant à faire rétablir un coefficient d'occupation des sols en fonction de la taille des terrains dans les endroits ayant un caractère historique et/ou d'espaces naturels à protéger.  
(amendement Myard)

## Questions d'associés au maire

Qu'en est-il du permis de construire relatif aux 17 logements en face du château qui ne seraient pas conforme au style de cet édifice ?

Le permis a été modifié par le juge répond le maire et l'architecte des bâtiments de France y a été favorable. Cette question relève du petit Parc et non du Parc ajoute-t-il.

Dans le cadre du PLU quels sont les éléments à protéger ?

Le maire n'a aucune inquiétude, la protection des réserves est incluse dans le PLU et le zonage ne sera pas modifié, sauf à la marge pour ce qui concerne la ville.

L'hôpital serait-il de nouveau à vendre ?

"Non" assure le groupe propriétaire, mais le maire appelle à la vigilance. Reste une incertitude sur le devenir de cette exploitation qui relève du secteur privé.

### Où en est-on de la fibre optique dans le Parc ?

La zone dans laquelle nous sommes doit être équipée par des investisseurs privés. Aujourd'hui, il y a deux opérateurs sur notre zone, d'une part Numericable/SFR et d'autre part, Orange (câblage déjà effectué pour certains équipements publics du Parc). Un responsable de la question fibre optique doit être nommé au niveau de l'intercommunalité.

Le président de l'ASP souligne que l'équipement du Parc en haut débit sera indispensable pour attirer des nouvelles générations de résidents compte tenu du développement du télétravail.

### L'amendement Myard est-il bien en vigueur ?

Oui répond son auteur puisqu'il est codifié !

### De plus en plus d'immeubles sont « déguisés » en maisons.

Le maire indique que ces développements se font en conformité avec le droit. Faisant référence à une décision de justice favorable à la ville, mais non exécutée, il rappelle que pour le parquet l'urbanisme n'est pas toujours une priorité.

### Les pouvoirs de police des gardes

Le maire indique que l'État parle de donner aux sociétés privées le contrôle de l'électronique embarquée antiradars. Cela l'incite à relancer la discussion sur l'attribution des pouvoirs de police aux gardes assermentés du Parc. Le président de l'ASP rappelle qu'il a lancé ce débat depuis plusieurs années et qu'il est très favorable, dans le contexte actuel, à l'attribution de pouvoirs de police aux gardes, anciens gendarmes par profession.

## Autres sujets de préoccupation

### La baisse des dépenses d'investissement

Ces dernières années, les recettes permettant de couvrir les dépenses ont régulièrement augmenté de moins de 1%. L'équilibre du budget peut être atteint par 3 moyens :

- soit augmenter les recettes, donc la redevance,
- soit emprunter et avoir des dettes,
- soit ajuster les dépenses aux recettes.

Nous avons choisi d'ajuster les dépenses aux recettes. En conséquence, la répartition des dépenses se fait entre fonctionnement et investissement. Mais certains travaux pluriannuels d'entretien comptabilisés en fonctionnement, tels que les travaux de réfection des avenues réalisés par les équipes de l'ASP, sont payés l'année de leur exécution. Cela a pour conséquence d'augmenter considérablement les dépenses de fonctionnement de cette même année. L'amortissement de cette augmentation se fait en réduisant les dépenses d'investissement et/ou en diminuant notre fond de roulement dans les limites possibles.

La diminution des dépenses d'une année compense l'augmentation d'une autre année.

Cette année, malgré une diminution de nos dépenses d'investissement nous préparons un plan de gestion du patrimoine arboré pour les vingt prochaines années dont le coût est échelonné sur plusieurs années.

### Les comportements inacceptables et les interventions possibles

Il est rappelé que les pouvoirs de police relèvent du maire et non du Parc.

### Les contrôles de vitesse et radars

Le radar dédié, financé par l'ASP à l'époque, est aujourd'hui obsolète depuis longtemps est-il répondu ! Il y a néanmoins, occasionnellement, des contrôles radars dans le Parc.

### Les platanes de l'avenue Jacques Laffitte

Des résidents de l'avenue Jacques Laffitte s'inquiètent de la hauteur qu'atteindront des arbres plantés il y a plus de quarante ans et dont le tronc s'incline en direction des propriétés du fait de la proximité de chênes centenaires. L'ASP va étudier ce cas précis avec ses riverains.

### Les vols nocturnes dans le Parc

L'ASP ne reçoit plus de statistiques mais n'a pas connaissance d'un accroissement de ces vols. En revanche, on note une recrudescence d'usurpations d'identité.

### La porte de Fromainville

Un système de badge permet de la laisser fermée. Son fonctionnement fera l'objet de vérifications.

Le SIAAP (Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne)

À une question d'un résident qui s'inquiète de la présence d'un établissement SEVESO II si près du Parc, sans aucune indication de sa présence, le maire répond qu'il n'y a pas d'incinérateur sur ce site.

La densification du Parc, l'état des pelouses de l'avenue Albine, la circulation accrue...

L'ASP se préoccupe du maintien de la qualité esthétique du Parc, assure un entretien permanent et mobilise tous ses moyens en effectifs sur cet entretien. Concernant les présences parfois « massives » de personnes sur les pelouses de l'avenue Albine, il s'agit là d'un sujet d'ordre public relevant des autorités et de la municipalité.

Le stationnement intensif à l'entrée du Parc

L'ASP est force de proposition depuis longtemps sur ce sujet. Elle milite, en particulier, pour le stationnement payant à durée limitée et étudie un projet de carte de stationnement pour les résidents.

Les nuisances sonores dues au nettoyage après les réunions de courses

Bien conscient de ces nuisances, le personnel de France Galop s'efforce d'y remédier dans la mesure du possible en respectant des horaires décents et en évitant d'effectuer des travaux le week-end et les jours fériés. Malheureusement le matériel – souffleurs, aspirateurs... – est bruyant... Ceci sera transmis à Monsieur Le Mestre, directeur de l'hippodrome, avec lequel l'ASP se loue d'avoir des relations excellentes et d'entraide.

Le morcellement des propriétés

L'ASP est bien consciente de ces nouvelles pratiques, il faut néanmoins reconnaître que le principe de droit de la propriété empêche parfois d'intervenir pour la municipalité qui se doit de délivrer les permis de construire conformes au droit.

Les incivilités

Un nouvel arrêté interdit aux cavaliers d'être accompagnés de chiens non tenus en laisse et l'usage des téléphones portables.

Il existe également un projet d'installation de vidéosurveillance aux Caves du Nord. Par ailleurs l'ASP envisage aussi la suppression ou le déplacement de certains bancs près desquels se produisent des attroupements tardifs très sonores.

Le stationnement des voitures sur les banquettes, dans les réserves...

Il est suggéré de rendre plus explicite l'avertissement apposé sur les pare-brise par les gardes en précisant que la végétation en pâtit.

Le président rappelle qu'il appartient à chacun d'échanger avec ses voisins et de les convaincre de ne pas se garer sur ou en travers des banquettes empêchant ainsi la circulation des piétons.

Dégradation des réserves

L'ASP est consciente des dégradations causées par le passage des chevaux sur la réserve entre l'avenue Ducis et l'avenue Boileau. Une réflexion sera menée en concertation avec les professionnels du secteur hippique.

**ASSEMBLÉE DES PROPRIETAIRES**  
**Samedi 9 avril 2016**

Sur **3131** associés, totalisant **200 077** voix, **815** associés, totalisant **105 291** voix (**70 030** voix après application de l'article 12 des statuts \*), étaient présents ou représentés.

Après lecture des rapports d'activité et financier, les propriétaires ont fait part de leurs observations et posé des questions auxquelles ont répondu, autant que possible, le président, les rapporteurs de commissions et le député-maire. Ensuite, il a été procédé au vote qui a donné le résultat suivant :

**I. Vote pour l'approbation des rapports d'activité et financier**

Voix exprimées	66 091	(sont exclus les pouvoirs reçus hors délai)	
➤ Pour.....	65 702	soit	99.41 %
➤ Contre.....	49	soit	0.08 %
➤ Nulles/Blanc.....	340	soit	0.51 %

Le président,



Robert Follie

\* **Art. 12** : En aucun cas, un membre de l'Assemblée, ne peut, soit par lui-même, soit comme mandataire, soit à ces deux titres, cumulativement exprimer plus de 10 000 voix.



## Le conseil syndical - Juin 2016

Président	Robert Follie
Vice-président, secrétaire général	François Lejealle
Trésorier	Guy Lobel
Syndic	Annick Guerne
Syndic	Sandra Ta-Ngoc
Syndic	Corinne Ascoli
Syndic	Jean-Jacques Chiozzi
Syndic	Bruno Debeugny
Syndic	Christian Marc
Syndic	Jean-Pierre Le Bris
Syndic	Bruno Bellenguez
Syndic suppléant 1	Michel Abello
Syndic suppléant 2	Philippe Alric

## Les Rapporteurs de commissions

Administration générale – Sécurité	François Lejealle
Budget – Finances	Guy Lobel
Communication	Annick Guerne
Espaces verts – Environnement	Corinne Ascoli
Urbanisme	Robert Follie / Sandra Ta-Ngoc
Voirie – Circulation	François Lejealle
Activités hippiques	Jean-Jacques Chiozzi
Affaires juridiques	Robert Follie