



Association syndicale autorisée
du parc de Maisons-Laffitte

ASP

Extrait des délibérations du Conseil Syndical de l'Association syndicale du parc de Maisons-Laffitte du 30 septembre 2020

À la suite de l'Assemblée des propriétaires du mardi 29 septembre 2020,
le Conseil Syndical de l'Association Syndicale du parc de Maisons-Laffitte s'est réuni
le mercredi 30 septembre 2020, à 20h30, au siège de l'Association.

Présents : François Lejealle (Président), Nathalie Ganzel (Vice-Président), Philippe Alric (Secrétaire général), Jean-Jacques Chiozzi (syndic), Joël Crevoisier (syndic), Frédéric Delmas (syndic), Sabine Marniquet (syndic), Nathalie Passedouet (syndic suppléant), Jean-Luc Pottier (syndic suppléant) et Sandra Ta-Ngoc (Syndic).

Absents excusés : Christian Marc (syndic), Serge Godaert (maire-adjoint) et Jean-Claude Girot (maire-adjoint)

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE DES PROPRIETAIRES

Mardi 29 septembre 2020

HALL DES PARIEURS DE L'HIPPODROME

L'Assemblée des propriétaires s'est tenue le mardi 29 septembre 2020, sous la présidence de François Lejealle, président de l'ASP et en présence de Jacques Myard, maire de Maisons-Laffitte.

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 2019.



ALLOCUTION DE FRANCOIS LEJEALLE, Président

Je tiens à remercier les nombreux participants malgré une situation sanitaire compliquée et qui nous a demandé d'adapter notre organisation. A ce titre, je remercie vivement France Galop de nous accueillir dans l'hippodrome, bien que celui-ci soit officiellement fermé.

Je tenais à évoquer quelques éléments marquants et faire le point sur les sujets de préoccupation de l'ASP qui sont malheureusement récurrents.

Modernisation de l'ASP

L'ASP modernise sa communication avec un nouveau site internet que je vous invite à consulter souvent, les actualités y étant régulièrement mises à jour. Chaque associé a accès à un compte propriétaire facilitant un certain nombre de démarches.

La modernisation intervient également dans les équipements dont se dote l'ASP : du matériel électrique remplace progressivement les matériels à moteur thermique lorsque cela est possible, diminuant ainsi notre impact sur l'environnement et les nuisances sonores.

L'urbanisme dans le Parc

L'urbanisation est toujours au cœur de nos préoccupations.

La disparition de la surface minimale des terrains pour construire constitue une menace de densification dans le Parc.

Je suis inquiet de cette situation encouragée par la flambée des prix dans l'immobilier, liée entre autres à l'engouement pour les maisons avec jardin, suite aux contraintes qu'a connues la population pendant le confinement.

Une autre tendance forte est la construction de maisons « multi habitations », cela signifie plusieurs foyers dans la même maison, donc plusieurs entrées charretières, plusieurs voitures, plusieurs places de parking sur le terrain, réduisant ainsi la surface végétalisée, et plus de circulation dans le Parc. Aujourd'hui aucun règlement ni aucune disposition du PLU n'interdisent cette pratique, et c'est un vrai problème.

En résumé est-ce que les règles du PLU sont suffisantes pour se protéger de ce risque, et n'y aurait-il pas moyen de les durcir lors d'une révision du PLU ?

Protection des espaces verts

Ce sujet m'amène à la protection des arbres dans les propriétés privées du Parc, parfois menacés dans le cadre d'un permis de construire. L'ASP souhaite que la municipalité use de tous ses moyens de persuasion pour amener le demandeur à établir une demande de permis épargnant au maximum les arbres remarquables. Le charme du Parc ne tient pas seulement aux arbres d'alignement et aux réserves mais aussi à tous les arbres de haute futaie situés dans les propriétés.

Circulation et incivilités

Je ne m'étendrai pas sur les problèmes de circulation et de stationnement qui sont connus et récurrents. Malheureusement nous ne voyons pas d'amélioration.

Je veux insister sur la règle de la priorité à droite qui a été confortée par un arrêté municipal afin de mettre fin au débat sur le statut de la priorité avec les avenues en terre.



Les incivilités constituent aussi un des sujets récurrents : la situation ne s'améliore pas. Les excès de vitesse, les gymkhanas, les stationnements anarchiques et interdits, les rassemblements sur les pelouses avec abandon des déchets, sont plus que jamais d'actualité avec une répression insuffisante.

Il faut également déplorer les nuisances sonores générées par certains établissements qui organisent des fêtes diverses. Certains de ces établissements ont cessé leurs activités suite aux interventions de l'ASP et de la mairie.

La restauration des Caves du Nord

Quelques mots sur le projet de restauration des Caves du Nord. Dit dans le rapport commission Les travaux, vont s'étaler jusqu'en 2024. Le financement sera en grande partie assuré par des subventions, notamment de la DRAC¹ et de la Région qui s'y sont engagés.

Je conclus en adressant mes plus vifs remerciements aux syndicats de l'ASP totalement impliqués dans leur rôle et extrêmement disponibles. Je tiens à remercier particulièrement Guy Lobel, trésorier de l'ASP depuis 2009 qui a démissionné de ses fonctions pour raison personnelle et qui a effectué un excellent travail durant toutes ces années.

Ma reconnaissance et mes remerciements vont également à tous les salariés de l'ASP qui œuvrent toute l'année pour embellir et entretenir le Parc et se tenir au service des associés. Malgré les contraintes liées à la crise sanitaire ils ont réussi à assurer l'entretien du Parc et à répondre aux sollicitations des résidents, y compris pendant le confinement.

ALLOCUTION DE JACQUES MYARD, Maire de Maisons-Laffitte

Monsieur le Maire tient à remercier l'équipe de l'ASP, François Lejealle, et à travers lui l'ensemble des syndicats pour la coopération permanente sur tous les sujets évoqués et approuve le rapport moral et financier présenté.

La voirie dans le Parc : investissements et subventions

Accompagnée par l'agglomération, la commune va mener un projet d'envergure de plus de 4 millions d'euros pour éviter que les eaux pluviales qui s'écoulent vers l'avenue de Talma ne viennent abonder les inondations.

Par ailleurs, je souhaite rappeler que la ville, c'est-à-dire vos impôts locaux, concourt chaque année à hauteur de 172 000 euros des investissements de voirie dans le Parc.

Gardes dans le Parc et police municipale

Il est dans l'intérêt de la ville d'avoir des gardes qui ont plus de pouvoir. J'avais proposé à votre prédécesseur, de « municipaliser » vos gardes, afin qu'ils bénéficient des pouvoirs de police. Cette option n'avait alors pas semblé optimale pour l'ASP. Il faut sur ce point rappeler que même les gardes des parcs et jardins de la ville de Paris n'ont pas de pouvoir de police. En effet, à chaque fois que cette question a été portée aux débats à l'Assemblée Nationale, les syndicats de police ont refusé. Aussi, les gardes restent-ils une autorité administrative dans la nomenclature des fonctionnaires de l'Etat.

¹ Direction Régionale des Affaires Culturelles



Je m'engage toutefois à réinterroger le Préfet à ce propos.

Ce qui est certain, c'est que la Police Municipale monte en puissance. A ce titre, cinq agents de Saint-Germain-en-Laye vont venir rejoindre les rangs de Maisons-Laffitte. L'objectif est de mettre en place des patrouilles de nuit, jusqu'à 2h du matin.

L'hippisme à Maisons-Laffitte

Les discussions avec France Galop progressent et nous avons encore eu des réunions pendant l'été. Nous devrions être en mesure de lancer un DCE [Document de Consultation des Entreprises], d'ici avant la fin novembre. Nous allons sur ce point modifier à la marge le PLU, le Plan Local d'Urbanisme, afin de pouvoir accueillir des entreprises dans le bâtiment de l'hippodrome.

Les Statuts de la Société des Courses ont été approuvés par le ministère de l'Agriculture. Cependant, l'accréditation reste subordonnée à un accord avec France Galop. L'objectif est de parvenir à un équilibre entre les activités économiques qui se tiendraient dans le « paquebot » et l'activité des courses qui sont en déficit chronique.

Je suis maintenant convaincu que France Galop a compris l'importance de la signature d'un partenariat avec la Ville de façon à ne plus avoir cette énorme structure à charge. Le Directeur Général de France Galop a d'ailleurs récemment déclaré ne pas vouloir « recommencer Evry » !

Bien que le projet ne puisse se faire en un jour, l'objectif reste la reprise des courses au plus vite. C'est en effet toute l'identité territoriale de notre Ville qui repose sur les courses de Maisons-Laffitte. On court ici depuis près de 250 ans ! Comme le disait Claude Giraud, « le cheval est le bouclier du Parc », ne l'oubliez jamais !

L'urbanisme

Il faut rappeler une chose : le droit de propriété est un droit constitutionnel ! Pénétrer sur une propriété sans l'accord du propriétaire est une voie de fait et c'est pour cela que toutes les infractions faites au PLU sont directement signalées au TGI, Tribunal de Grande Instance, qui statue.

A cela il faut ajouter les lois Duflo et Elan, qui sont en substance des lois de densification. Ce sont des lois qui obligent à construire, en partie des logements sociaux mais également des logements toutes catégories, au titre de la territorialisation des zones utiles au logement.

Je rappelle toutefois que nous refusons un certain nombre de certificats d'urbanisme au motif qu'ils dénaturent le Parc, notamment lorsqu'il s'agit de divisions. Par ailleurs, nous avons élargi les zones inconstructibles à certaines zones vertes dans le Parc, notamment sur quelques grandes propriétés. De plus, dans les modifications à la marge du PLU envisagées, nous envisageons de rendre obligatoire le remplacement des arbres abattus par des espèces indigènes au Parc de Maisons-Laffitte.

En matière d'urbanisme, je le dis très publiquement, l'ASP est un partenaire incontournable.



QUESTIONS / REPONSES

- ❖ Les haies des propriétés de l'avenue Eglé sont mal élaguées et de nombreuses branches empiètent sur la chaussée et représentent un potentiel danger.

Les riverains doivent assurer l'élagage régulier de leurs arbres, arbustes et haies dont les branches débordent sur la voie publique au droit de leur habitation qu'ils soient locataires ou propriétaires. Leurs végétaux ne doivent en effet pas gêner le passage des piétons, éviter le contact avec le réseau aérien (câbles divers), permettre une bonne visibilité des panneaux de signalisation et le bon éclairage des voies.

- ❖ Les pistes cyclables de l'avenue Eglé sont très souvent empruntées par des piétons, notamment des familles avec poussette. Il faudrait remettre des marquages au sol !

Il existe deux types de voies avenue Eglé : la piste cyclable et l'avenue piétonne. Ces deux voies sont souvent empruntées, dans un sens comme dans l'autre, par le « mauvais » usager. L'ASP va faire peindre des pictogrammes « cycliste » supplémentaires au sol, afin qu'il soit évident pour tous les piétons qu'ils marchent sur une voie réservée.

- ❖ Un stop a été installé à l'angle de l'avenue Odilon Barrot et de l'avenue La Bruyère. Ce stop est extrêmement dangereux pour les cyclistes. Un cédez-le-passage semble plus pertinent, notamment pour rappeler la priorité à droite.

Ce n'est pas la première fois que la remarque est faite. Nous envisageons de déplacer le stop et l'installer un peu plus bas.

- ❖ Est-il possible de réduire l'intensité de l'éclairage public dans le Parc, notamment entre minuit et 4 heures du matin ?

Réponse de J.Myard : Pour réduire l'intensité lumineuse, un investissement conséquent devrait être fait. D'autre part, cela pose un problème de sécurité, des agressions ayant eu lieu sur cette plage horaire. La réponse est donc non, je ne prendrais pas la responsabilité d'étendre l'éclairage.

- ❖ L'ASP pourrait-elle rappeler les règles en matière d'affichage publicitaire dans le Parc car un affichage tous azimuts semble voir le jour ?

Nous l'avons clairement indiqué dans le Règlement Intérieur, tout panneau publicitaire ou commercial visible depuis l'espace public du Parc, est strictement prohibé. Toutefois, 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 qui précédemment, est limitée à 10 jours. Nos gardes retirent très régulièrement les panneaux ne respectant pas ses règles.

- ❖ Que faire pour lutter contre les perruches qui envahissent le Parc ?

Nous sommes bien conscients du problème que représente cette espèce qui envahit de nombreuses villes en France et en Europe. Toutefois, tant qu'elle ne sera pas classée comme une espèce nuisible, il ne nous est pas possible d'agir.



- ❖ Sur les conseils avisés de la Mairie, vous avez remplacé « autorisation » par « consultation préalable » dans le projet de règlement Intérieur (*Chapitre 2, titre I*). Cela a posé problème à plusieurs résidents.

L'ASP va faire appel à un avocat spécialisé afin de confirmer ou d'infirmier cette possibilité d'utiliser le terme d'autorisation. Nous allons rechercher activement un moyen juridique de mieux protéger les arbres, y compris ceux sur les propriétés.

- ❖ Que deviennent les terrains « libérés » par France Galop dans le cadre de la restructuration du centre d'entraînement soient utilisés pour la construction d'opération immobilière ?

Les 90 hectares de l'hippodrome sont inconstructibles et couverts par le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Intervention), repris dans le PLU ainsi que dans le schéma directeur de la région Île-de-France. Par ailleurs, le Rond Sainte-Hélène est situé sur une zone classée « hippique » et ne pourra faire l'objet que d'un projet hippique. Le Rond Boileau est pour sa part en zone Na, zone absolument inconstructible qui doit rester en zone verte, naturelle.

- ❖ Que peut-on faire contre les nuisances sonores importantes dues au trafic aérien dans la zone entre la piscine et les Caves du Nord ?

Réponse de J.Myard : Le trafic aérien sur Roissy est appelé à se développer si la période du Covid-19 passe et évolue dans ce sens. Il ne faut pas se faire d'illusion, nous sommes sur la trajectoire de Roissy, amené à devenir un véritable hub aérien, les avions continueront de passer. Toutefois, lorsqu'ils ne respectent pas les routes définies ou qu'ils volent trop bas, vous pouvez écrire à titre personnel à l'agence indépendante de l'AESA (Agence Européenne de la Sécurité Aérienne) qui peut donner jusqu'à 50 000 euros d'amende à la compagnie n'ayant pas respectée la hauteur de vol.

- ❖ Pourquoi la Mairie ne prend-t-elle pas en charge les dépenses de voiries à 100 %, compte-tenu du fait que tous les résidents du Parc paient des impôts locaux ?

Le Parc est un domaine privé. A ce titre, l'ensemble de la voirie lui appartient. Historiquement, le Parc subvenait à ses dépenses de voirie seule et en complète autonomie. Lorsqu'il a été décidé d'ouvrir le Parc au public, la municipalité a été invitée à participer pour partie au financement de la voirie qui était donc utilisé par tous, y compris les non-résidents. Si le pourcentage de répartition de la dépense pourrait être revu, il n'est pas envisageable de revenir sur ce financement partiel.

- ❖ Le Parc subit une grande sécheresse depuis plusieurs mois, voire plusieurs années, et les arbres meurent. Qu'en est-il de l'arrosage ?

Pour les arbres de moins de 3 ans, les sécheresses répétées sont souvent fatales et c'est pour cela que les ouvriers du Parc arrosent l'ensemble des plantations. Pendant la saison chaude, les ouvriers procèdent à deux passages le matin et deux passages l'après-midi, ce qui représente près de 16 000 litres d'eau par jour pour environ 120 arbres arrosés.



RESULTAT DES VOTES

Nombre de rôles émis : 3 228

Totalisant : 200 068 voix

Quorum à atteindre : 100 035 voix

Total des voix : **103 209 voix** représentant **758** rôles
(y compris pouvoirs reçus hors délais)

Total pouvoirs reçus hors délais (Article 22.4) **6 591 voix** représentant **49** rôles

A déduire en application de l'Article 12* **33 473 voix**
(France Galop au-delà des 10 000 voix)

Nombre de voix à prendre en compte pour le vote **63 145 voix**

* 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.

* Art. 22.4 : le délai ultime de réception des pouvoirs est fixé à 5 jours avant l'assemblée. Au-delà de cette date, ils ne pourront être pris en compte pour le vote des résolutions.

Résultat du vote pour l'approbation des rapports d'activité et financier Voix exprimées : 62 423

POUR	61 751	Soit	98,92 %
CONTRE	672	Soit	1,08 %

Résultat du vote pour l'approbation du nouveau Règlement Intérieur Voix exprimées : 62 467

POUR	54 954	Soit	87,97 %
CONTRE	1 000	Soit	1,60 %
NULLES	6 513	Soit	10,43 %



Conseil Syndical

Syndics élus		Fin de mandat en		
		2021	2023	2025
Président	François LEJEALLE			X
Vice-Président	Nathalie GANZEL		X	
Syndic	Philippe ALRIC		X	
Syndic	Jean-Jacques CHIOZZI	X		
Syndic	Joel CREVOISIER		X	
Syndic	Frédéric DELMAS			X
Syndic	Christian MARC		X	
Syndic	Sabine MARNIQUET			X
Syndic	Sandra TA-NGOC	X		
Syndic	Jean-Luc POTTIER*	X		
Syndic	Nathalie PASSEDOUET**			X

*Suppléant nommé titulaire par le Conseil Syndical du 30 septembre, prend mandat de Guy LOBEL

** Suppléant nommé titulaire par le Conseil Syndical du 30 septembre, prend mandat de Jean-Luc GAYET

Syndics désignés par délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2020

- Serge GODAERT
- Jean-Claude GIROT

Commissions

Administration générale – sécurité – juridique

Budget – Finance

Communication

Espaces verts

Développement durable et environnement

Urbanisme

Voirie – circulation

Activités hippiques

Philippe ALRIC

François LEJEALLE *par intérim*

Nathalie GANZEL

Christian MARC

Joel CREVOISIER

Nathalie PASSEDOUET

Jean-Luc POTTIER

Jean-Jacques CHIOZZI

Fait à Maisons-Laffitte, le 26 Octobre 2020,

Le Président

François LEJEALLE