



Le 14 décembre 2021- FL/SB

COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL DU MERCREDI 17 NOVEMBRE 2021

Le conseil syndical de l'Association Syndicale Autorisée du Parc s'est réuni le mercredi 17 novembre 2021, à 20h30, dans la salle Wagrez, au siège de l'association, sous la présidence de Monsieur François LEJEALLE, Président.

PRESENTS :

Philippe ALRIC (syndic), **Frédéric CERTAIN** (syndic), **Jean-Jacques CHIOZZI** (syndic), **Frédéric DELMAS** (syndic), **Nathalie GANZEL** (vice-présidente), **Serge GODAERT** (maire-adjoint), **Claude KOPELIANSKIS** (maire-adjoint), **François LEJEALLE** (président), **Christian MARC** (syndic), **Sabine MARNIQUET** (syndic), **Nathalie PASSEDOUET** (syndic) et **Jean-Luc POTTIER** (syndic).

REPRESENTÉ :

Patricia BUTEL (syndic) représentée par Phillippe ALRIC et **Joël CREVOISIER** (syndic), représenté par François LEJEALLE

00 °° 00

Le quorum (au moins sept syndics présents ou représentés) étant dépassé, monsieur François LEJEALLE déclare la séance ouverte à 20h40.

I – Approbation des projets de compte rendu

- **Approbation du projet de compte rendu de la réunion du conseil syndical du mercredi 6 octobre 2021.**

Monsieur le maire adjoint Serge Godaert indique qu'il aimerait qu'à l'avenir les comptes-rendus des conseils syndicaux soient plus factuels. Il précise que selon lui les comptes-rendus se doivent d'être « indolores et inodores ». Lorsque le président lui demande de préciser les raisons de ces remarques il indique que dans le compte-rendu qui est porté à approbation du conseil ce soir, il est inscrit en page 12 : « *ce qui est surprenant* » à propos d'une demande de



volet roulant accordée par la DUAU, bien que l'ABF s'y soit opposé, au 10 avenue Mme Laffitte. Or Monsieur Godaert estime que l'ASP n'a pas à juger de la légalité d'un acte délivré par la Mairie. De plus, il est également écrit, toujours en page 12, « *la proportion d'espace vert ne semble pas respectée* », à propos d'un permis de construire accordé pour le 10 avenue Voltaire. En l'espèce, Monsieur Godaert estime que l'ASP n'a pas les compétences pour émettre ce genre de remarques qui n'ont selon lui aucun sens : soit la proportion d'espaces verts est respectée soit elle ne l'est pas !

Il ajoute également que, selon lui, les comptes-rendus sont bien trop orientés. Afin de palier à ce qui est, selon lui toujours, un manque d'expertise et de compétences de la part des équipes de l'ASP, monsieur le maire-adjoint propose de prendre rendez-vous avec ses services, notamment lorsque l'ASP ne comprend pas les décisions prises pour un permis de construire. Lors du rendez-vous, l'enquêteur ayant instruit le permis, ainsi que Monsieur Godaert expliqueront les règlementations et les subtilités du PLU à l'ASP, et ceci afin que les prochains comptes-rendus soient plus factuels.

Monsieur le secrétaire général, Philippe Alric, demande à Monsieur le maire-adjoint, Serge Godaert de ne pas revenir éternellement sur les mêmes affaires et de faire preuve d'un peu plus de respect lorsqu'il s'adresse aux élus du Conseil Syndical de l'ASP, et plus spécifiquement à Madame Passedouet, en charge de l'urbanisme au sein du Conseil. Il rappelle également que le Conseil reste souverain et qu'il peut encore rédiger ses comptes-rendus de séance comme bon lui semble.

Pour clore le débat, Monsieur le président porte au vote le projet de compte rendu de la réunion du conseil syndical du mercredi 6 octobre 2021, tel qu'il a été transmis avec l'ordre du jour. Ce dernier est approuvé à l'unanimité.

II – Rapport des commissions

➤ Administration Générale – Sécurité – Juridique (Philippe ALRIC)

▪ Embauche d'un nouveau salarié

Suite à la démission le 30 septembre dernier de Monsieur Célestino Matos Oliveira, ouvrier paysagiste, l'ASP a embauché Monsieur Antoine Ribeiro à compter du mardi 2 novembre 2021 pour un contrat à durée déterminée (CDD) de 3 mois.

A la suite de ce CDD, l'ASP avisera pour un éventuel contrat à durée interminée (CDI) si les deux co-contractants sont d'accord.



▪ **Caves du Nord : point sur l'avancée des travaux**

L'ASP a reçu, le mercredi 14 novembre, l'arrêté portant attribution de la subvention de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

D'autre part, l'ASP a également reçu les documents du dossier de consultation des entreprises (DCE), documents transmis par l'architecte.

La phase suivante sera donc de lancer l'appel d'offre. L'ASP espère ainsi entamer les travaux au printemps 2022.

➤ **Budget-finances (François LEJEALLE et Pierre LIEBAERT)**

❖ **Approbation du projet de base de répartition des dépenses (BRD)**

Lorsque l'ASP a entrepris la refonte des statuts, l'objectif premier était la mise en conformité avec l'arrêté du Conseil d'Etat jugeant que l'article 31.c, qui établissait la base de répartition des redevances, était entaché d'illégalité.

Suite à cette suppression, l'ASP était dans l'obligation de redéfinir les bases de répartition, et notamment le mode de calcul des redevances via l'approbation d'un document budgétaire appelé Base de Répartition des Dépenses (BRD).

Comme l'ASP s'y était engagée, le mode de calcul, tel qu'il était défini dans les précédents statuts de l'association, est maintenu. Afin de mieux comprendre cette base de répartition, et conformément aux textes en vigueur, un mémoire explicatif a été joint à l'ordre du jour de ce conseil et sera mis à disposition des associés au bureau de l'Association. Bien que ce document soit aride, il est très complet et permet à tout un chacun de mieux comprendre les tenants et les aboutissants de cette base de répartition.

Monsieur Liebaert ajoute qu'il était également important de laisser une *trace*, non seulement de l'historique et des décisions prises mais également pour l'avenir et les générations futures.

Monsieur Certain demande pourquoi l'article 21, article issu des fichiers transmis par le service du cadastre des impôts fonciers de Versailles, est divisé par deux. L'article 21 contient les données descriptives de la SUF (contenance, classement et évaluation), la liaison éventuelle avec un lot de copropriété et l'attribution. Il est divisé par deux, tout comme le font les impôts fonciers pour l'établissement des valeurs locatives.

Monsieur Certain demande ensuite pourquoi certains biens se trouvent avec des valeurs foncières estimatives, comment ces dernières sont établies et si l'ASP a déjà reçu des réclamations. Conformément à l'article 35.4 des statuts de l'ASP « *Dans le cas où, pour une propriété, les éléments de calcul des redevances ne seraient pas fixés, le Président pourra déterminer ces éléments par comparaison avec les propriétés similaires.* » C'est ainsi que les valeurs foncières sont estimées, en comparaison à des propriétés identiques, dès que la maison



est visiblement hors sol et hors d'eau et ce jusqu'à la transmission de la valeur foncières établie par les impôts. Personne n'a jamais eu connaissance d'une réclamation portant sur une valeur estimative.

Monsieur le maire-adjoint Serge Godaert précise que la mairie ne prend ni part aux discussions, ni au vote sur ce dossier¹.

Le président propose au conseil syndical de voter le projet de base de répartition des dépenses qui, s'il venait à être approuvé dans sa version définitive, serait applicable à compter du 1^{er} janvier 2022. La proposition est acceptée à l'unanimité.

❖ Approbation de la création d'une redevance forfaitaire de mutation

Le traitement des mutations/divisions est une charge significative, récurrente et croissante qui pèse de manière importante tant sur les ressources humaines que sur les coûts de l'ASP. Les coûts de ces actes sont accrus par le défaut de notification correcte et complète par les notaires.

Des actions ont déjà été entreprises vers ces acteurs pour les amener à respecter leurs obligations de déclaration et limiter les coûts pour l'ASP : la création d'un tableau de suivi des interrogations notaires afin de permettre des relances systématiques en cas de non-réception des actes de vente (depuis 2020), le pointage annuel et complet des listings de copropriétés (depuis 2019), ainsi que la mise en place d'un formulaire en ligne pour les notaires (depuis 2020).

Pour autant ces opérations mobilisent des ressources réduisant ainsi la disponibilité des équipes de l'ASP pour des tâches d'accueil et d'accompagnement des résidents et la capacité d'investissement de l'association.

Une estimation détaillée dans le mémoire explicatif transmis en pièce jointe à l'ordre du jour de ce conseil, et mis à disposition des associés, montre en effet que plus de 11% du montant des redevances (160 000 € sur 1 400 000 € au total) est consacré annuellement à ces actes. Il apparait donc pertinent, comme cela se passe dans au moins une autre ASA similaire, de faire supporter ces coûts par les seuls associés qui les génèrent en mettant en place une redevance forfaitaire de mutation et dégager ainsi, à niveau de prélèvement constant pour la redevance générale, des capacités de financement supplémentaires pour les projets à venir de l'association.

Le montant fixé est forfaitaire car le travail et le coût généré par une vente dans le Parc est le même, quelle que soit la valeur du bien vendu. Ce montant a été calculé sur la base de coûts réels, puis divisé par le nombre moyen de mutations par an (calculé sur les 10 dernières années). Le montant forfaitaire de la redevance de mutation est ainsi fixé à 850 euros. Elle sera à la charge du vendeur.

Ce montant de 850 euros n'est pas figé, il pourra être réévalué si le nombre de mutations ou la situation réelle des coûts générés par les mutations venait à changer.

¹ Ndlr : les maires-adjoints délégués au conseil syndical de l'ASP n'ont pas le droit de vote en séance.



La perception de cette nouvelle redevance permettra de libérer plus de moyens pour l'exécution des missions fondamentales de l'ASP que sont l'entretien et la préservation du domaine, mais aussi de faire un peu plus d'investissements.

Monsieur Godaert demande quelles sont les justifications de ce coût, quelles sont les tâches réalisées qui génèrent un tel coût ? L'ensemble des tâches et des missions relatives aux mutations sont largement détaillées dans le mémoire explicatif, notamment pour ce qui est de la partie administrative (qui mobilise un poste à temps plein), la partie comptable, mais également la partie réalisée par les gardes. Il est également rappelé que les logiciels informatiques actuellement utilisés par l'ASP sont obsolètes. Les nouvelles normes et exigences du Trésor Public et de la Préfecture nous obligent à réaliser un investissement conséquent à ce poste l'année prochaine.

Monsieur le maire-adjoint Serge Godaert précise que la mairie ne prend ni part aux discussions, ni au vote sur ce dossier².

Il est proposé au conseil de voter l'adoption d'une redevance forfaitaire de mutation à compter du 1^{er} janvier 2022. La proposition est adoptée à l'unanimité.

➤ **Communication** (Nathalie GANZEL)

RAS

➤ **Espaces verts, environnement et développement Durable**
(Frédéric CERTAIN)

❖ **Tempête Aurore du 21 octobre 2021**

Le rapporteur de la commission souhaitait revenir sur les conséquences de la tempête Aurore, tempête de niveau intermédiaire. Il tient tout d'abord à féliciter les équipes, de la mairie et de l'ASP, qui ont réalisé un travail tout à fait admirable dès le 21 octobre matin.

Ils ont tout d'abord procédé au dégagement des voies prioritaires, notamment pour le passage des bus, que sont les avenues Béranger et Eglé, ainsi que le square Lekain. Dans un second temps, les voies secondaires ont-elles-aussi été dégagées, si bien que la circulation était complètement rétablie à 11h00 du matin !

Il a ensuite fallu sécuriser les réserves, notamment pour les promeneurs qui s'y aventurent. Ce sont 10 arbres qui ont été déracinés et de nombreuses branches, souvent de taille très importante, qui jonchaient le sol. Cette opération s'est déroulée sur plusieurs semaines.

Concernant les arbres dans les propriétés privées, l'ASP a noté deux incidents majeurs, avenue de Talma et avenue Marengo. Ces deux incidents ont posé, et ce n'est pas nouveau, la

² Ndlr : les maires-adjoints délégués au conseil syndical de l'ASP n'ont pas le droit de vote en séance.



problématique de la responsabilité (lorsqu'un arbre situé sur une propriété privée tombe sur la voie publique, ou une voie privée du Parc qui est ouverte au public). Les interventions sont souvent plus lentes lorsqu'elles sont réalisées sur les propriétés privées que par des entreprises. Il est important de sensibiliser et d'informer les résidents sur toutes ces questions.

Au total, l'ASP déplore 7 arbres d'alignements, 10 arbres dans les réserves et 2 voitures endommagées par la chute des arbres. Fort heureusement, aucun dégât humain n'a été constaté.

Monsieur Certain s'interroge sur le classement de cette tempête comme une catastrophe naturelle, notamment par rapport aux assurances. Monsieur Godaert lui répond que les arrêtés portant classement de catastrophe naturelle ne sont pas pris par la mairie mais par la Préfecture et que, selon lui, les dégâts ne sont pas suffisamment importants pour qu'il le prenne.

Le rapporteur de la commission souhaite ensuite revenir sur le cas particulier du chêne de l'avenue Manuel. Il s'agit d'un arbre qui était souffrant et que l'ASP souhaitait abattre. Toutefois, alors que l'abattage allait commencer, un des copropriétaires de la résidence s'y est opposé (en demandant une expertise par un professionnel). L'expertise a donc été faite par un professionnel extérieur qui a confirmé la dangerosité de l'arbre. L'abattage était prévu fin octobre. La tempête Aurore a eu lieu avant, dans la nuit du 20 octobre et une grosse branche charpentière est tombé sur le câble électrique., Les pompiers ont également dû intervenir afin de dégager une voiture qui était coincée par la chute de cette branche.

Monsieur Certain insiste sur le fait qu'il faut que l'ASP avance en termes d'expertise et de collaboration pour la protection et la défense des arbres. Il note que les gens sont extrêmement sensibles à toutes ces questions d'arbres, d'abattage, d'élagage drastique... même s'ils n'ont pas toujours l'expertise. L'ASP pourrait réfléchir, à une liste des élagueurs pratiquant la taille douce qui pourrait être mise à la disposition des associés. Récemment encore, les élagages de l'avenue Rabelais ont soulevé une réelle levée de bouclier des résidents adjacents, couplée par une déferlante sur les réseaux sociaux. Dans l'esprit des résidents, très souvent, ils ont conscience de ce que l'ASP ne peut pas faire mais ne savent pas réellement ce que l'ASP peut faire.

➤ **Hippisme (Jean-Jacques CHIOZZI)**

❖ **Point sur affaires hippiques (suite à la commission du 28/10/21)**

Lors de la réunion, la commission a évoqué quelques sujets, notamment le rond Boileau. A ce titre, la convention de mise à disposition coécrite avec le directeur du Jumping, Monsieur Cavroy, convient à l'ASP. L'idée est donc de laisser à l'état sauvage la partie gauche du site pour l'agrément de tous les résidents et ainsi de préserver le caractère agreste du Parc. Pour la partie droite, anciennement exploitée pour l'entraînement des chevaux de course par France Galop sera à présent mise à disposition des adhérents du Jumping de Maisons-Laffitte. Toutefois, les chevaux resteront sur les pistes et n'iront pas trotter au milieu.



Pour le problème de sécurité sur le cercle de Gloire : Monsieur Chiozzi est régulièrement abordé par les entraîneurs qui souhaiteraient qu'une solution soit trouvée au plus vite car la situation est chaque jour plus dangereuse. La commission a bien conscience du problème et cherche, de toute urgence, une solution qui se voudrait à la fois peu coûteuse pour l'ASP mais également satisfaisante pour la sécurité des chevaux, de leurs cavaliers, et de tous les usagers.

Au regard de la barrière de sécurité avec le centre d'entraînement. Il a été conclu, après plusieurs réunions sur site, que le coût de cette barrière serait réparti également entre les trois parties prenantes : la Mairie de Maisons-Laffitte, France Galop et l'ASP. Un devis est en cours de réalisation par l'entreprise les clôtures du Vexin. Le projet a été budgété par l'ASP dans le projet de budget primitif 2022.

Au sujet de l'hippodrome, l'ASP a lu (au même titre que l'ensemble des citoyens de Maisons-Laffitte) que la Mairie souhaitait se porter acquéreur de l'hippodrome. Monsieur Chiozzi lit au Conseil la réponse qui a été communiquée par France Galop, qui prend acte de ce projet porté par la Mairie. Monsieur Chiozzi précise également que l'ASP n'est pas au courant de grand-chose sur ce dossier, ce qui semble assez dommage dans la mesure où l'hippodrome est situé dans son entièreté sur le domaine privé du Parc.

Enfin, pour ce qui est du centre d'entraînement, tous les jours ou presque, les entraîneurs du Parc gagnent des courses et les effectifs progressent régulièrement. Ces excellents résultats laissent espérer au moins 520 à 530 chevaux à l'entraînement pour débiter l'année 2022 et ce, dans les meilleures conditions. A noter, Maisons-Laffitte était descendue à 349 chevaux en 2019, ce qui traduit la bonne remontée des effectifs.

➤ **Urbanisme (Nathalie PASSEDOUET)**

❖ **Point sur les déclarations préalables de travaux et les permis de construire**

Le 10 novembre, Madame Ascoli (la régisseur) et moi-même nous sommes rendus aux bureaux de la DUAU (*anciennement DUADE*) et nous avons consulté 6 permis de construire (PC) et 15 déclarations préalables (DP) qui se répartissent comme suit :

6 PC dont :

- 1 refus pour distances de prospect insuffisantes, remplacement des arbres abattus insuffisant et quelques imprécisions.
- 2 avis favorables avec prescription pour des écuries. Les prescriptions concernent notamment le fait que l'usage d'habitation doit être limité à l'exercice de l'activité hippique et les espaces tels que sellerie et garages ne peuvent être utilisés pour



l'habitation. Ce point de vigilance est très important et Monsieur Godaert nous informe que la mairie va prochainement lancer une campagne sur l'aménagement des écuries.

- 3 Avis favorables. Nous reviendrons vers les services de la DUAU concernant un projet en particulier.

15 DP dont :

- 4 refus pour des surfaces de plancher trop importantes, une extension d'abri implantée dans la zone des 6,50 m, un carport accolé à une habitation et l'usage de PVC pour la réfection de 3 fenêtres. Au sujet des menuiseries en PVC, Monsieur Godaert nous confirme que l'ABF est très strict sur ce point et oppose un refus systématique.
- 3 avis favorables avec prescriptions concernant les châssis de fenêtres qui doivent être en bois et le refus de pose de volets roulants.
- 8 avis favorables.

Monsieur Godaert nous informe que la DUAU reste vigilante sur les aménagements temporaires de l'Ermitage qui ont été autorisés pour une durée de 12 mois seulement.

La commission Urbanisme prendra prochainement rendez-vous avec M. Godaert afin de passer en revue les quelques dossiers sur lesquels nous avons des interrogations.

➤ Voirie et circulation (Jean-Luc POTTIER)

▪ Informations sur les nouvelles demandes des résidents

❖ 24 avenue Eglé

L'Ermitage, école privée internationale, compte 3 établissements répartis dans la commune de Maisons-Laffitte, celui qui nous intéresse est celui du 24 avenue Eglé. Il s'agit du collège qui accueille 380 élèves adolescents. La demande a été formulée par de nombreux résidents : l'Ermitage génère des nuisances sonores, une vitesse importante des véhicules de parents déposant leur enfant le matin et bien sûr de gros problèmes de stationnement.

Afin d'avoir une vision la plus complète et précise possible, une équipe d'élus de l'ASP s'est rendue sur place et a rencontré la directrice, et a également assisté à l'entrée des élèves à 8h15, accompagnée par un surveillant et de la directrice.

De son côté, l'Ermitage a demandé l'installation d'un coussin berlinois, ce qui n'est pas absurde. Toutefois, il y a un gros problème de visibilité qui ne sera pas résolu par l'installation d'un coussin berlinois, car on est à la sortie d'une chicane.

L'ASP propose donc de neutraliser un peu la zone d'approche (entre le 20 et 24) avec des potelets doublés par un marquage au sol (signalant l'interdiction du stationnement) ce qui permettrait de régler le problème du stationnement d'une part mais également de canaliser un peu les flux.



Monsieur le maire-adjoint Claude Kopelianskis indique qu'il est tout à fait favorable à la neutralisation du stationnement mais plutôt défavorable à l'installation du coussin berlinois car c'est très nuisible (bruit et voirie) et peu efficace (souvent retiré, facilement évitable).

❖ *Avenue Jean-Jacques Rousseau*

Les trottoirs de cette avenue sont très étroits, une résidente s'est plainte de problèmes de vitesse et de stationnement. La commission considère que c'est une entrée du Parc où il y a beaucoup de poids lourds et de passage à double sens qui sont pourtant relativement impossibles. La commission cherche une solution avec peu de signalétique (pour ne pas engendrer encore plus de pollution visuelle) et un minimum de travaux (pour ne pas générer une dépense trop importante). La commission s'est donc inspirée de ce qui s'est fait sur l'avenue Corneille, où une sorte de chicane naturelle permet à la fois de limiter la vitesse, rend impossible le passage de poids lourds et force une priorité. L'idée serait donc de faire un marquage au sol alternatif gauche/droite sur l'avenue.

Monsieur le maire-adjoint Claude Kopelianskis indique qu'il est tout à fait favorable à ce type de marquage qui est souvent très efficace.

❖ *Avenue de la Moskova « patte d'oie de la Moskova »*

Il s'agit de l'intersection entre l'avenue Forbin et l'avenue Jean Bart, qui représente un endroit très accidentogène. La commission a considéré que la signalétique déjà présente suffisait et que le code de la route devrait suffire ! Il est cependant noté par le rapporteur que c'est une avenue où la vitesse reste particulièrement élevée.

▪ **Avancement des projets (*Parc 2031 – Stationnement*)**

A ce jour, ce sont 44 points de réflexion pour imaginer le Parc dans dix ans. La commission collecte toutes les demandes que l'ASP reçoit depuis quelques années (qui sont toujours un peu les mêmes). Elle souhaite voir comment on pourrait améliorer les choses, et le stationnement est, bien évidemment au cœur du sujet. Cette vision du Parc dans dix ans est un sujet transverse avec toutes les commissions (hippique et urbanisme tout particulièrement).

Monsieur Kopelianskis informe le Conseil que la maire a pris de nouvelles mesures, notamment pour les personnes qui grillent les stops. L'installation de caméras de surveillance permet à présent au service de la police municipale de rechercher les contrevenants et les retrouver pour procéder à une verbalisation. La Mairie espère ainsi que les choses vont pouvoir changer, fort de cette nouvelle mesure répressive.



III – Divers

- **Tournage du film « Noel Joyeux »**

Monsieur Kopelianskis indique qu'une demande pour le tournage de film « Noel Joyeux » a été formulée par l'équipe de tournage et la société Gaumont. Ils souhaiteraient venir tourner le mardi 14 décembre au 31 et 31bis avenue Albine. Ils doivent à ce jour transmettre un certain nombre d'informations manquantes à ses services avant qu'une quelconque autorisation ne soit délivrée. Il précise être très vigilant car le dernier tournage de cette ampleur s'est très mal passé et un véritable dépotoir a été laissé à Talma. Il faut, en outre, trouver les avenues pour le stationnement de tous ces camions.

- **Date des prochaines réunions**

- **Conseil Syndical** : mercredi 15 décembre 2021 à 20h30

Plus rien n'étant inscrit à l'ordre du jour, **la séance est levée à 22h16.**

Le Président

François LEJEALLE