



Le 16 mars 2022- FL/SB

COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL DU MERCREDI 16 FEVRIER 2022

Le conseil syndical de l'Association Syndicale Autorisée du Parc s'est réuni le mercredi 16 février 2022 à 20h30, dans la salle Raymond Wagrez, au siège de l'association, sous la présidence de Monsieur François LEJEALLE, président.

PRESENTS :

Philippe ALRIC (syndic), **Patricia BUTEL** (syndic), **Frédéric CERTAIN** (syndic), **Jean-Jacques CHIOZZI** (syndic), **Frédéric DELMAS** (syndic), **Nathalie GANZEL** (vice-présidente), **Claude KOPELIANSKIS** (maire-adjoint), **François LEJEALLE** (président), **Pierre LIEBAERT** (syndic suppléant), **Sabine MARNIQUET** (syndic) et **Jean-Luc POTTIER** (syndic).

REPRESENTÉS :

Joel CREVOISIER (syndic) représenté par François LEJEALLE, **Nathalie PASSEDOUET** (syndic) représentée par Sabine MARNIQUET, et Monsieur **Christian MARC** (syndic) représenté par Monsieur Jean-Jacques CHIOZZI

ABSENTS EXCUSES:

Serge GODAERT (maire-adjoint)

00 °° 00

Le quorum (au moins sept syndics présents ou représentés) étant dépassé, monsieur François LEJEALLE déclare la séance ouverte à 20h33.



I – Approbation du projet de compte rendu de la réunion du conseil syndical du mercredi 19 janvier 2022

Monsieur le président porte au vote le projet de compte rendu de la réunion du conseil syndical du mercredi 19 janvier 2022, 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)

❖ Assemblée des propriétaires 2022

L'assemblée des propriétaires se tiendra le 22 mars prochain dans la salle Montesquieu à partir de 19 heures. La situation sanitaire actuelle ne nous permet pas de connaître à ce jour, précisément, les conditions dans lesquelles nous pourrions tenir cette assemblée.

Il a donc été décidé par la commission de demander la présentation du pass sanitaire (un contrôle sera réalisé par les gardes à l'entrée de la salle Montesquieu). Cela devrait nous permettre de tenir l'Assemblée sans masque et sans distanciation. Cette mention a été ajoutée à la convocation, qui partira vendredi par voie postale.

Monsieur Kopelianskis précise que la salle Montesquieu est modulable dans son agencement et très bien refaite.

❖ Prime d'ancienneté (*ajout fait en séance*)

Madame Armanda NUNES, agent d'entretien à l'ASP, a eu 20 ans d'ancienneté au 01 février 2022. Historiquement une prime de 2 000 euros bruts a été donnée à 4 reprises aux agents ayant 20 et 40 ans d'ancienneté. Madame Armanda NUNES étant agent à temps partiel, le secrétaire général propose qu'une prime de 1 000 euros bruts lui soit versée sur la rémunération de mars 2022.

La prime de 1 000 euros est adoptée à l'unanimité par le conseil Syndical.



➤ Budget-finances (François LEJEALLE et Pierre LIEBAERT)

❖ **Approbation conditionnelle du compte administratif 2021**

L'année 2021 s'inscrit dans la continuité des exercices précédents. L'exercice a toutefois été marqué par un renforcement des investissements et des dépenses liées à la préservation de notre patrimoine, notamment par l'acquisition du Rond Boileau. Cette dernière n'a pas eu d'impact sur les capacités à financer d'autres dépenses ce qui est un très bon signe pour les finances de l'ASP.

Le résultat de l'année est excédentaire de 781 106 euros, soit une baisse de 18 460 euros par rapport à l'année dernière.

Le solde de l'année 2021 est en effet déficitaire de 18 460 euros, toutefois ce chiffre ne comprend pas les reports des excédents des années passées. Ce déficit s'explique essentiellement par l'augmentation des dépenses (+13.67%).

Les dépenses de fonctionnement sont restées extrêmement modérées : la situation est positive puisque l'ASP enregistre un excédent de 356 804 euros. C'est un excédent supérieur à l'année 2020 qui permet à l'ASP de financer ses investissements dans la durée.

Puisque nous sommes soumis à une comptabilité publique, les chiffres importants à présenter et à retenir, sont les excédents cumulés de 781 106 euros dont 356 804 euros en fonctionnement et 424 302 euros en investissement.

Notons que les recettes d'investissement se composent de deux sources de financement : les subventions de la Mairie (172 000 euros pour les travaux de voirie et 80 000 euros pour l'embellissement des espaces verts) et les opérations patrimoniales ponctuelles (portent sur la voirie, d'un montant de 8 588 euros)

Jean-Jacques Chiozzi demande pourquoi l'excédent de fonctionnement est de 356 803 euros dans le texte de la présentation jointe à l'ordre du jour et de 356 804 euros dans le tableau « résultat de l'exercice » de cette même présentation. Monsieur Liebaert explique qu'il s'agit d'un arrondi dans le tableau, les chiffres sont bien identiques.

Les recettes de l'ASP proviennent de 5 sources : les redevances syndicales qui représentent 74.8% des recettes, les subventions municipales pour 12.6%, les revenus des immeubles et les autres produits du domaine pour 10.8% et enfin le remboursement des charges sociales pour 0.5%

François Lejealle rappelle que le poste le plus fixe de toute la comptabilité est le poste des subventions, qui n'a pas bougé d'un centime depuis 2006.



Les dépenses d'investissement se répartissent en 2021 entre deux grands postes : pour 40.1% par l'achat du Rond Boileau et 48.6% sur les travaux de voirie et de plantations. Le reste se répartissant entre les installations et achats de matériels techniques , l'achat de véhicules, de matériels informatiques et logiciels, ce qui est le propre de l'ASP et de son objet social.

Les dépenses de fonctionnement se répartissent en trois grands pôles : les dépenses de personnel à 65%, les charges à caractère général à 19% et 15% pour les bois et forêts (élagages et abattages). Ces dépenses sont en croissance de 30 000 euros par rapport à l'année dernière, essentiellement due à l'entretien des allées cavalières et aux dégâts consécutifs à de gros coups de vent.

Pierre Liebaert remercie Perle Koussala, qui œuvre au quotidien et maîtrise parfaitement la comptabilité de l'ASP, ainsi que Ségolène Bonnet qui œuvre à la communication auprès de nos associés de ces chiffres parfois arides.

❖ **Cotisation des propriétaires de vans**

L'arrêté municipal en date du 5 mai 1999 prévoit qu'à l'exception des jours de courses, le stationnement des vans motorisés et tractés sur les voies du Parc de Maisons-Laffitte est autorisé pour une heure maximum dans le seul but de permettre l'embarquement et le débarquement des chevaux. Fort de cette interdiction, l'ASP met à disposition des propriétaires de vans un espace de stationnement avenue Madame de Sévigné appelé « parking des vans ». Cet espace est un terrain nu loué à France Galop pour un montant annuel de 6 250 euros (chiffre 2021). Cet emplacement clos, est à parfaire pour le moment puisque la barrière a été fortement abimée et ne peut plus se clore.

Une cotisation de 30 euros par an et par véhicule s'applique pour tous les vans référencés dans le Parc, que ce soit au parking ou chez un particulier. Or, le loyer du parking des vans représente un coût pour le budget de l'ASP qui n'est pas à l'équilibre sur cette opération (déficit de 3 000 euros environ). De plus, la cotisation pour la circulation des vans est du même montant pour l'ensemble des redevables résidents dans le Parc et hors Parc. Or les résidents du Parc propriétaires de vans sont majoritairement des propriétaires qui sont déjà assujettis à la redevance syndicale.

Fort de ce constat, une commission mixte réunissant les commissions budget-finances et hippique, s'est tenue le 2 février. Les orientations suivantes ont été décidées :

- Tendre à l'équilibre financier
- Ne plus facturer les propriétaires de vans stationnés dans les propriétés privées
- Remplacer la « cotisation de circulation » par une « redevance de stationnement » pour les vans recensés au parking
- Appliquer un tarif différencié pour les résidents du Parc et les hors Parc. Les résidents du Parc devant bénéficier d'un tarif préférentiel puisqu'ils sont déjà soumis à la redevance syndicale.



- Installation d'un panneau à l'entrée du parking précisant que ce parking est exclusivement réservé aux véhicules transportant des chevaux
- Mise en place de vignettes de couleurs différentes selon la typologie du propriétaire
- Changement du code d'accès au parking, dès que le portail sera remplacé

Il est donc proposé au conseil syndical de renommer « la cotisation de circulation des vans » en « redevance de stationnement » due par les propriétaires de vans recensés dans le parking dédié avenue Madame de Sévigné. Il est également proposé de fixer la redevance de stationnement des propriétaires de vans dont la résidence est établie au sein du Parc de Maisons-Laffitte à 40 € par an à compter de l'année 2022 et de fixer la redevance de stationnement des propriétaires de vans dont la résidence est établie hors du périmètre du Parc de Maisons-Laffitte à 80 € par an à compter de l'année 2022.

L'ensemble des propositions sont adoptées à l'unanimité par le conseil syndical.

➤ **Communication** (Nathalie GANZEL)

RAS.

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

❖ **Abattage de 4 chênes en propriété privée au 4 avenue Buffon**

Il s'agit d'un sujet qui a bien contrarié l'ASP ; l'abattage de 4 chênes sur une propriété privée de l'avenue Buffon. Monsieur Certain indique regretter l'absence de Monsieur Serge Godaert, qui aurait sûrement pu nous apporter son éclairage.

Monsieur Certain rappelle les faits de cette histoire, qui s'est tragiquement conclue par sept abattages. Au mois de novembre 2021, nous avons été approchés par le propriétaire de la propriété du 4 avenue Buffon, qui nous questionnait sur son souhait d'abattre certains arbres qui le gênait dans son projet de construction (agrandissement de la propriété, construction d'une piscine). La commission espaces verts, accompagnée du contremaître, s'est donc rendue sur place pour donner un avis sur les cinq abattages demandés. L'ASP a donné un avis favorable pour l'abattage d'un conifère et d'un arbre situé particulièrement proche de la propriété existante. Dans la pratique, le propriétaire a d'abord coupé deux chênes (et non 1 comme proposé) proche de sa maison et le conifère. Il est donc, dès le départ, allé plus loin que ce qui avait été préconisé par les services de l'ASP. Les voisins s'en sont inquiétés et nous ont contactés.

L'ASP s'est à nouveau rendue sur place et le propriétaire a alors affirmé à deux reprises, sur place et dans nos locaux, qu'il avait reçu l'autorisation des services de l'urbanisme. L'ASP a



immédiatement alerté les services de l'urbanisme par mail. Nous restons malheureusement sans réponse à ce jour.

Monsieur Certain regrette une fois encore que nous n'ayons pas un représentant de l'urbanisme présent ce soir car il eut été intéressant d'avoir leur chronologie de cette histoire.

Ces abattages ne peuvent qu'être le constat d'un nouvel échec : l'ASP et l'Urbanisme auraient sans doute pu faire mieux. Il est urgent que nos services travaillent ensemble, de concert, pour éviter ce genre de situation dramatique.

Monsieur Certain précise que les voisins se sont saisis de ce dossier et sont actuellement en procédure auprès des tribunaux compétents.

François Lejealle tient à ajouter qu'on ne parle ici que des arbres, mais la situation est plus complexe. Les travaux effectués sur la propriété ne semblent pas du tout conformes aux travaux autorisés dans la déclaration faite en Mairie et accordée par cette dernière. Le président indique avoir personnellement alerté Jacques Myard, maire de Maisons-Laffitte, qui s'est saisi du dossier. La municipalité a ainsi décidé de prendre un arrêté d'interruption de travaux car aucun terrassement et abattage d'arbres n'avaient été autorisés dans la déclaration préalable. Malgré la notification de cet arrêté, les travaux ont continué. Les voisins nous ont à nouveau alerté et le président a, à nouveau, prévenu Monsieur Myard.

Serge Godaert, maire adjoint à l'urbanisme, a alors écrit à l'un des voisins du 4 avenue Buffon, indiquant que les services de l'urbanisme se sont rendus sur place et que les travaux qui portaient sur l'arrêté d'interruption de travaux avaient bien été interrompus. Il vient ensuite préciser que les travaux qui sont actuellement en cours ne font l'objet d'aucun arrêté d'interruption de travaux.

Les voisins sont furieux et mènent, comme l'a indiqué Monsieur Certain, l'affaire en justice.

Le président conclut en regrettant, lui aussi, l'absence de Monsieur Godaert qui aurait sûrement pu nous éclairer. Il trouve dommage que l'ASP et les services de l'urbanisme ne puissent avoir une bonne collaboration, notamment pour ce genre de dossier qui malheureusement sont récurrents.

Claude Kopélianskis indique qu'une personne du service de Serge Godaert a enfin été « spécialement dédiée » à la charte de l'arbre et que le sujet suit son cours. Un espace de travail collaboratif avec l'ASP est prévu. Le projet devrait débuter au mois de mars et permettra, à terme, de mieux protéger les arbres.

Frederic Certain souhaite conclure en indiquant la grande insatisfaction de n'avoir pu sauver ces arbres.

François Lejealle rappelle le débat, qui s'est tenu en pleine assemblée des propriétaires 2020 suite à la volonté de l'ASP de modifier son règlement intérieur. Lors de cette assemblée, et devant plus de 150 personnes, monsieur le Maire avait indiqué que l'action de l'ASP devait



s'arrêter à la porte des propriétés privées. Il s'est érigé en défenseur du droit de la propriété privée et a affirmé que chacun peut faire ce que bon lui semble à l'intérieur de sa propriété en ce qui concerne les arbres. Aujourd'hui, c'est le Parc dans son ensemble qui paye les frais d'un tel discours. Le président conclue en soulignant que le PLU de Maisons-Laffitte n'est pas à la hauteur du patrimoine qui lui est soumis.

➤ **Hippisme** (Jean-Jacques CHIOZZI)

RAS.

➤ **Urbanisme** (présenté par François LEJEALLE)

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

Le 3 février dernier, l'ASP s'est rendu au service de l'urbanisme et y a consulté 6 dossiers. Sur ces 6 dossiers, 5 étaient des demandes préalables (DP) qui se répartissent de la manière suivante :

- 2 avis favorables avec prescriptions pour le remplacement d'un portail (1 avenue Forbin) et la réfection d'une clôture (1 avenue Chateaubriand)
- 3 avis favorables pour l'aménagement d'une pergola (5 avenue Albine), l'installation d'une terrasse en rez de jardin (5 avenue Vergniaud) et la création d'un portail coulissant (18 avenue Mme Laffitte).

Le sixième dossier, un permis de construire (PC), concerne la construction d'une salle de spectacle, d'un conservatoire municipal avec auditorium, de bureaux, d'un pôle culturel et d'un logement de fonction, 1 place du Château, en lieu et place de la salle Malesherbes.

L'arrêté accordant le PC a été publié le 3 janvier 2022, nous donc avons pu consulter l'ensemble du dossier qui soulève un certain nombre de questions à notre sens :

- Le problème de stationnement sur les avenues Albine, Malesherbes et Eglé ne sera absolument pas réglé dans ce nouveau projet. On peut même croire que la pression du stationnement sera accrue par l'implantation du conservatoire qui va nécessairement générer un trafic routier important et bien plus fréquent qu'une simple salle de spectacle. De plus, 2 places de stationnement « PMR » (pour les personnes à mobilité réduite) sont préconisées sur l'avenue Albine, ce qui va figer le stationnement sur l'avenue et nécessite une signalétique visuelle à laquelle le Parc n'est pas favorable. De surcroît, les seules places de parking prévues en sous-sol ne sont aucunement destinées au public et il semble apparent que rien n'a été envisagé dans ce projet pour régler, même partiellement, le problème du stationnement que génère un tel espace.



Claude Kopélianskis reprend l'historique du projet : à la base il s'agissait de trouver une place pour le conservatoire, actuellement logé dans des préfabriqués avenue de Saint Germain. Aucun foncier n'étant disponible sur Maisons-Laffitte, l'idée a donc été de reprendre la salle Malesherbes, de la vider et d'en faire le conservatoire. Dans ce nouveau projet, les bureaux du service culturel municipal seront également relocalisés là-bas, ce qui fera de l'espace un réel pôle culturel à la dimension de la commune de Maisons-Laffitte

- On peut également se questionner sur le pourcentage d'espace vert qui semble réduit par rapport aux exigences du PLU.

Claude Kopélianskis indique que les toits seront végétalisés.

De plus, Monsieur Kopélianskis, acteur majeur dans ce projet d'envergure pour la commune, précise que les entreprises qui sont consultées remettent leurs offres le 21 février. L'architecte doit après analyser pendant plus d'un mois l'ensemble des dossiers déposés. Le planning envisagé par la mairie est le suivant : laisser la saison théâtrale se terminer début juillet et commencer les travaux dès la mi-juillet.

En outre, il déplore un sérieux problème de dépassement budgétaire : +20 à +30% pour tous les prix annoncés lors de l'appel d'offres. Ce surcoût s'explique essentiellement par l'augmentation des matières premières mais ne sera pas neutre pour le coût total du projet estimé à 15 millions d'euros avant ces éventuelles augmentations.

Deux ans de travaux sont prévus. La municipalité souhaite que le chantier soit terminé au 1^{er} septembre 2024 pour la reprise de la saison culturelle.

Le Président reprend sur les inquiétudes de l'ASP :

- L'aménagement de la voirie environnante nous pose quelques interrogations : dans le dossier, il est fait mention de « trottoirs anti voiture-bélier ». Or il n'y a pas de trottoirs dans le Parc mais des banquettes enherbées et protégées et des contre-allées en terre qui n'ont aucunement vocation à être bitumées ou surélevées pour l'installation de ces mesures anti voiture-bélier.

Claude Kopélianskis répond qu'il s'agit de nouvelles obligations depuis les attentats : tous les projets d'envergure et d'intérêt public sont soumis à la consultation d'une commission sécurité anti-terroriste. Les préconisations faites et rapportées par l'ASP constituent des mesures pour échapper au risque d'attentat. Il assure au conseil syndical que ces installations ne seront pas les mêmes que celles aux abords des écoles, de la place Colbert notamment, sans pour autant préciser quelles seront précisément ces installations.

- Monsieur Lejealle demande à quoi correspond les « clôtures intérieures » mentionnées dans le projet ? Où sont-elles situées sur le plan (elles ne sont pas dessinées sur les plans consultables dans le dossier) ?

Aucune réponse n'est donnée sur ce point.



- Il est prévu que les eaux pluviales soient évacuées sur le réseau unitaire qui est déjà fortement surchargé. Pourquoi ?

Monsieur Kopélianskis indique que ce n'est pas l'ensemble des eaux pluviales qui sera évacué dans le réseau unitaire puisqu'il est prévu une rétention sur la parcelle ainsi qu'un recyclage, notamment pour les sanitaires du pôle culturel.

Pour conclure, le président regrette que l'ASP n'ait pas été associée au projet, notamment dans une phase de consultation.

Claude Kopélianskis répond qu'il ne voit pas ce que l'ASP aurait pu apporter à toutes ses réunions, extrêmement techniques. Il précise qu'il s'agit là d'un dossier très complexe et de grande importance pour la commune.

Pierre Liebaert s'interroge sur tous ces points d'interrogation listés par le président et se demande si l'utilité publique doit l'emporter sur un nombre certain de règles. L'emprise des espaces verts, l'abattage des arbres, la « bitumisation » de la voirie du Parc, sont de vrais sujets qui représentent pour lui une forte source d'inquiétude, et, il le pense, pour l'ASP dans son ensemble.

➤ Voirie et circulation (Jean-Luc POTTIER)

❖ Suivi des demandes résidents Lavoisier et Albine

Certains résidents des avenues Lavoisier et Albine se plaignent de l'état des contre-allées lors des pluies abondantes. En effet, les banquettes, qui ne sont pas perméables à 100%, déversent de l'eau sur les contre-allées qui deviennent parfois impraticables.

La commission a longuement échangé sur ce problème, qui n'est pas nouveau, et il semble que trois solutions soient envisageables :

- Rappeler le caractère agreste du domaine et le rôle important que jouent les banquettes en terre dans cette préservation et ne rien faire
- Faire appel à un prestataire extérieur pour revoir la conception des banquettes. Un devis a été demandé à Eurovia, titulaire du marché public de travaux de voirie dans le Parc. Le montant serait d'environ 55 000 TTC pour 140m de réfection sur un seul côté de la voirie. Un tel coût semble exorbitant au vue des moyens dont dispose l'ASP.
- Réaménager les contre-allées avec les moyens propres de l'ASP

François Lejealle ajoute, non sans humour, qu'une quatrième option serait de payer une paire de botte à chacun de nos résidents !

La commission se laisse le temps de la réflexion.

Monsieur Pottier indique vouloir partager un autre point de discussion : il existe une petite résidence au fond de l'avenue Albine (50 à 60 lots) dont un parking extérieur de 15 à 20 places de parking s'est créé au côté de la voirie de l'avenue Pascal. A cet endroit, il n'y a plus de



banquette, plus d'alignement, car pour sortir leur voiture du parking les résidents doivent passer sur les banquettes (qui de facto n'existent plus).



Historiquement, une servitude a sans doute été accordée par l'ASP mais nous n'avons pas de trace écrite de ce qui a pu être fait à l'époque. Il nous faut donc d'abord essayer de comprendre la situation pour tenter de trouver une solution.

Jean-Luc Pottier profite de ce conseil pour remercier Claude Kopelianskis et ses services qui ont transmis les comptages réalisés sur plusieurs avenues du Parc. Ces derniers sont actuellement analysés par la commission.

Enfin, Claude Kopélianskis rappelle que des GBA seront installés devant l'Ermitage pendant les vacances scolaires de février. Simultanément, un comptage se fera afin de constater, ou non, si cette mesure permet une réelle réduction de la vitesse.

Sabine Marniquet demande comment pourrait-on éviter que les jeunes ne sortent en horde de l'Ermitage sans aucun cadre ni respect ? Elle ajoute que les vélos sont systématiquement disposés en tas sur les pelouses et que les arceaux servent de poteau de but de foot.

Jean-Luc Pottier ajoute que, selon lui, l'Ermitage se doit d'assurer sa propre police, c'est un établissement commercial qui a les moyens d'éviter ce genre de débordement.

Enfin, il précise qu'un chiffrage a été demandé pour l'installation d'une chicane à cet endroit, la remise en l'état de l'espace etc, et que le montant serait d'environ 60 000 euros. Il semblerait envisageable et juste que l'Ermitage participe à ce financement.

❖ **Incivilités**

Le rapporteur de la commission voirie indique vouloir porter à l'intention du conseil un problème d'incivilité qui s'est déroulé sur la voirie, juste devant les bureaux de l'ASP au 13 avenue Cuvier. Un jeune homme réalisait des roues arrière sur la voirie quand un garde du Parc



est sorti des bureaux. Il l'a alors stoppé et interpellé sur son attitude et le non-respect des règles de la sécurité routière. Il s'est alors heurté à un jeune homme d'une grande insolence et assez virulent, allant jusqu'aux menaces.

Témoin de cet échange, Monsieur Pottier s'est dit très choqué de la violence des propos du jeune homme et de l'attitude de ce dernier, qu'il jugeait être à deux doigts de la violence.

Le président demande pourquoi le garde n'a pas porté plainte. Monsieur Pottier répond que le garde a choisi de ne pas porter plainte mais de déposer une main courante pour des raisons qui lui sont propres mais parfaitement compréhensibles.

Monsieur Kopelianskis ajoute à l'affaire que malheureusement ce genre d'accrochage est de plus en plus courant, même à Maisons-Laffitte. Il précise s'être fait personnellement insulter à plusieurs reprises, alors qu'il était à vélo dans le Parc. Il regrette, bien sûr, ce genre de comportement mais rappelle que les moyens sont malheureusement limités pour ces incidents « mineurs ».

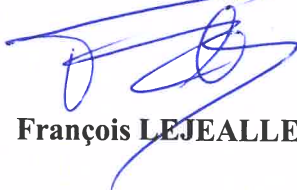
III – Divers

▪ Date des prochaines réunions

- **Conseil Syndical** : 23 mars 20h30
- **Réunion de préparation AG** : jeudi 17 mars à 14h00
- **Réunion de bureau** : mercredi 13 avril à 20h30

Plus rien n'étant inscrit à l'ordre du jour, **la séance est levée à 22h15.**

Le Président



François LEJEALLE