

# LE FLASH DE LA SAUVEGARDE

N° 78 - Février 2016

Association de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Parc de Maisons-Laffitte

Association agréée - Arrêté Préfectoral du 22 juin 1978

Site internet : [www.sauvparcml.asso.fr](http://www.sauvparcml.asso.fr) • e-mail : [contact@sauvparcml.asso.fr](mailto:contact@sauvparcml.asso.fr)



## Editorial

J'ai la tristesse de vous faire part du décès de notre Président d'honneur *Jacques ZERMATI*.

Il s'est beaucoup dévoué pour la SAUVEGARDE du Parc. Dans ce FLASH nous lui consacrerons un article rappelant ses actions tant civiles que militaires.

Jean-Claude VASNIER qui lui avait succédé en 1978 à la Présidence de l'ASSOCIATION après 19 ans de présidence jusqu'en 1997, devenu ensuite également Président d'honneur, décédait en mai 2011.

Tous deux ont consacré beaucoup de leur temps à la protection du Parc. Nous leur devons une grande reconnaissance. Nous ne les oublierons pas.

Le Président  
JC GOAS.

Pour vous informer, nous utilisons internet depuis novembre 1999 et avons publié depuis cette date 41 exemplaires de notre FLASH, sans compter les publications antérieures à 1999 depuis 1963 date de la création de l'association...

**Dans ce Flash, nous vous proposons de faire le point sur la transformation du POS actuel (Plan d'Occupation des Sols en PLU (Plan Local d'Urbanisme)).**

**Il est donc capital de connaître les nouvelles dispositions d'urbanisme que l'Etat a décidé de nous imposer, ceci afin de protéger notre Patrimoine si nécessaire.**

**Notre Patrimoine : il suffit de consulter le Flash N°74 de novembre 2013 en pages 1 et 2 pour vous le rappeler et rappeler aussi que notre Association est à l'origine de la plupart des classements ou inscriptions dans les périmètres des petit et grand Parcs, postérieurs à 1963.**

Ce Flash sera diffusé en noir/blanc pour des raisons budgétaires, mais comme beaucoup de nos lecteurs disposent d'internet, ils pourront en prendre connaissance en couleur et le diffuser à leurs amis. Merci d'avance.

Merci sincèrement et n'hésitez pas à « cliquer » sur notre site.

## Maisons-Laffitte : le Parc, la ville. La transformation du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### LE FLASH DE LA SAUVEGARDE

Directeur de la publication : J.-C. GOAS • Rédacteur en chef : P. HOREL

Conception - COPIE EXPRESS

Siège social : Association de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Parc de Maisons-Laffitte 21 ter, avenue Eglé - 78600 Maisons-Laffitte

Correspondance : BP 80 - 78603 Maisons-Laffitte Téléphone / Fax : 01 39 62 68 11

Site : [www.sauvparcml.asso.fr](http://www.sauvparcml.asso.fr)

e-mail : [contact@sauvparcml.asso.fr](mailto:contact@sauvparcml.asso.fr)

### ASSOCIATION DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU PARC DE MAISONS-LAFFITTE

L'Association a pour but notamment :

- de conserver au Parc de Maisons-Laffitte son caractère historique et résidentiel,
- de protéger les espaces verts (limitation des constructions, élimination du bruit, des odeurs et des dangers d'une circulation automobile croissante),
- de veiller à l'application des mesures réglementaires existantes,
- de préserver les activités hippiques,
- de participer avec les autorités concernées à l'élaboration des documents d'urbanisme.

# Une urbanisation programmée ? Quelles conséquences ? Comment faire face ?

## La situation actuelle :

1. Le POS : Son règlement a été approuvé le 20/01/2000, mis à jour 4 fois, modifié 6 fois.
2. Le POS reste en vigueur jusqu'à l'approbation préfectorale de son remplacement par le PLU, après enquête publique et au plus tard le 26 mars 2017, soit 3 ans après la promulgation de la loi ALUR (Duflot) du 24 mars 2015 qui est à l'origine de cette obligation.

Nous aurons donc jusqu'à cette date pour voir appliquer le COS du POS resté en vigueur qui fut pendant plus de 30 ans l'outil central des règles d'urbanisme et un frein à la construction.

3. La superficie minimale des terrains constructibles pour construire est aussi supprimée pour les communes dotées d'un PLU.

La commune dotée d'un POS n'est pas concernée, jusqu'au 26 mars 2017.

Devant la profusion des textes, les derniers étant les deux décrets publiés « in extrémis » avec effet au 1er janvier 2016 et qui viennent conforter la rénovation de l'urbanisme en réformant les PLU existants (le nôtre est en cours d'élaboration) c'est autant de nouvelles dispositions que nous allons devoir étudier pour l'élaboration de notre PLU.



## Les étapes de la transformation :

**A** - Par délibération du conseil municipal du 18 novembre 2013, la ville engageait une procédure de révision valant transformation de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.

**B – Phase 1** : Le « DIAGNOSTIC PREALABLE ».

Une première réunion publique exposant ce diagnostic avait lieu salle Malesherbes le 23 novembre 2015, présentée par la ville et les bureaux d'études en charge du projet de transformation.

**C – Phase 2** : Le PADD.

Une seconde réunion publique d'information avait lieu salle Malesherbes le 25 janvier 2016 traitant du projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

**D – Phases 3 et 4** : Il restera à effectuer la mise en œuvre du travail effectué et la procédure administrative incluant l'enquête publique avant le 27 mars 2017 ! soit dans 14 mois...y arriverons-nous ? Nous sommes très en retard par rapport aux autres communes environnantes dont les PLU en vigueur font déjà l'objet de modifications...Après le 27 mars, sans POS, c'est le RNU (Règlement national d'urbanisme) qui nous sera appliqué ! Nous nous retrouverons pratiquement sans protection !

## Réunion des « Personnes Publiques Associées ».

Une première réunion a eu lieu le lundi 23 novembre 2015 à l'Hôtel de ville.

Notre Association locale d'utilisateur, agréée au titre de la protection de l'environnement, y participait à sa demande avec d'autres Personnes Publiques.

En présence du Maire, de ses services, des bureaux d'études et d'autres Personnes Publiques la réunion a eu pour objet, la présentation du diagnostic et du PADD par les bureaux d'études CITADIA et EVEN CONSEIL.

Un compte-rendu nous a été adressé le 12 janvier dernier. Notre Association demandera la poursuite de telles réunions en raison de l'urgence de la transformation du POS en PLU.

Rappelons que notre association La SAUVEGARDE a, été créée en 1963 pour s'opposer vivement à la prolifération d'immeubles d'habitation collectifs dans les Parcs à vocation d'habitation « mono-familiale », le Grand Parc étant depuis son origine géré par l'ASP (Association Syndicale du Parc), ayant qualité d'établissement public administratif sous tutelle préfectorale avec un cahier des charges datant de 1834 toujours en vigueur.

Précisons que Le Grand parc n'est pas un lotissement ayant été créé bien avant les dispositions réglementaires qui les définissaient.

C'est ainsi, qu'entre principalement 1960 et 1965 ont vu se construire dans le Parc près d'une cinquantaine de collectifs d'habitation de style divers...provoquant un tollé général de protestations des habitants !

## A quoi sommes-nous donc confronté aujourd'hui ?

La loi ALUR ( loi Duflot ) d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) promulguée le 24 mars 2014 en modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme vient annihiler la sérénité dont nous parlions en supprimant purement et simplement le COS, Une véritable révolution politique du gouvernement en place sous prétexte que le COS constituait un frein à la densification, à une mixité sociale et contribuait à l'étalement urbain ! (Jugez-en par les photos ci-dessous)

**Non, nous ne pouvons plus rester passifs car voici les conséquences immédiates et proches pour notre ville :**

**Sans COS en mars 2017:**

*Des avantages indéniables pour les propriétaires et les promoteurs qui se heurtaient constamment à cette contrainte. Le COS qui déterminait les droits à construire des terrains, déterminait aussi leurs valeurs. Sa suppression risque de les aggraver.*

**Vous pouvez vous référer à l'article de l'Editorial lu à notre AGO du 24 novembre 2015 lisible sur internet à la page d'accueil de notre Flash n° 77 ou est cité le cas d'un permis accordé pour la construction de 15 logements face au château sur un terrain de 1200m dépourvu de COS du fait de son zonage. Le même terrain avec un COS de 0,23 ne pouvait disposer que de 5 à 7 logements.**

### Quelles propositions devons-nous intégrer dans le futur PLU ?

- Le règlement du PLU devra donc être le plus précis possible dans les contraintes qu'il édicte pour éviter les erreurs d'interprétation.

- Mais surtout il devra contrôler l'urbanisation par d'autres moyens tels que: gabarit de construction, combinaison entre : emprise au sol, règles de hauteur, de prospect, ...autant de règles dans le règlement du PLU encadrant plus étroitement les constructions.

- Dans le Parc, l'amendement adopté N°604 présenté par J. MYARD et E.WOERTH devrait permettre de protéger le caractère de sites remarquables comme c'est le cas du Parc, rappelons le texte :

*« Dans les secteurs bâtis des zones urbaines, issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XXème siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de Parc, le plan local d'urbanisme peut comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie »*

- Dans le Parc quantifier les arbres remarquables et les espaces verts à protéger.

- Quantifier les maisons à protéger.

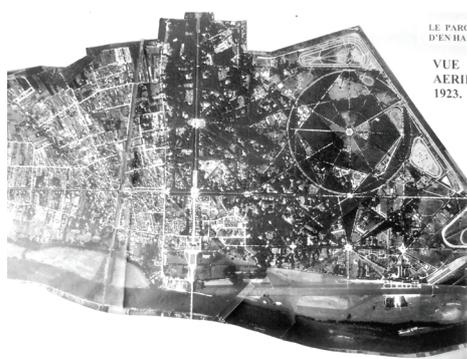
Enfin,

**La délivrance des permis de construire doit relever des compétences des maires qui sont les seuls à bien connaître le territoire de leur commune et en aucun cas par des communautés que l'Etat recommande importantes. (Voir le cas de notre ville)**

Par ailleurs il serait souhaitable de reconsidérer les protections d'Etat que nous avons largement exposées dans notre FLASH N°67 de mai 2011 que sont les AVAP.

**La Ville - Parc du Vésinet de 16.000 habitants l'a bien fait, ville qui présente une similitude de patrimoine urbain et paysager avec la nôtre.**

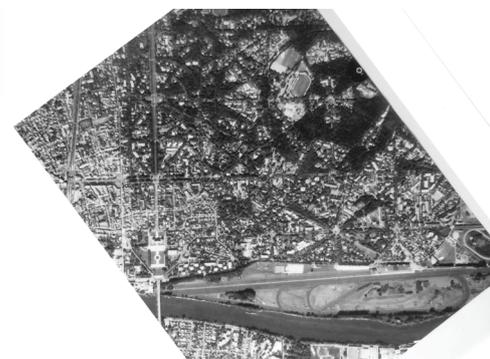
## Le Parc vu d'en Haut



Le parc en 1923



Le parc en 1973



Le parc en 2015

**Quelle différence en un demi-siècle ! Devant les réalisations immobilières, les espaces verts et boisés se sont réduits comme une peau de chagrin. Depuis 1973, soit 43 ans, la situation s'est encore aggravée. Si, aujourd'hui, nous laissons ouvrir plus grand les vannes de l'urbanisation... **ALORS, ADIEU LE PARC, ON T'AIMAIT BIEN.****

## Jacques ZERMATI- Un homme remarquable !

Il nous a quitté le 10 janvier à l'âge de 98 ans, officier de la Légion d'honneur, officier de l'ordre national du mérite, croix de guerre 1939-1945. Jacques était un héros de la résistance d'Alger, un des derniers survivants de ce groupe de jeunes résistants d'Alger qui avaient investi les points stratégiques permettant le débarquement des Américains conduisant à la libération du Pays. Né à Marseille en 1917, mobilisé en 1939, blessé grièvement, fait prisonnier, il s'évade et rejoint l'Algérie en décembre 1940. Il était lieutenant parachutiste dans les FAFL.

Après la guerre il fut administrateur à Sétif avant de s'établir à Paris en 1962. Il sera secrétaire général de Rank Xerox France jusqu'en 1980.

Il fut également Syndic de l'Association Syndicale du Parc, élu à l'AGO du 14 juin 1981 et réélu en 1987 pour un nouveau mandat de 6 ans jusqu'en 1993, 12 ans passés au service de l'ASP.

De 1966 à 1974, il présida notre Association, puis devint Président d'honneur jusqu'à son décès ; il s'est tenu régulièrement à jour de son évolution ainsi que de celle de l'ASP.

A ma demande, il avait écrit quelques lignes dans notre FLASH n° 50 en janvier 2004. Je les reproduis ci-dessous car elles sont toujours d'actualité après 12 ans...

*«La SAUVEGARDE à 40 ans ! Je n'habitais pas encore à Maisons-Laffitte au moment où elle a été créée en 1963. J'ignorais même l'existence du Parc qui, avec le château, en est le joyau et comment aurais-je pu connaître le problème d'urbanisation avec lequel il était confronté.*

*Un peu plus tard, en 1965, au cours d'une visite fortuite, je découvris l'harmonie de ses espaces verts et boisés, les chevaux dans les allées cavalières, le calme et la beauté comme des planches de salut de notre monde un peu fou.*

*Je décidais de m'y établir avec ma famille et fit également par hasard la connaissance de Madame GENIN. Elle me parla de La SAUVEGARDE dont elle avait été l'une des fondatrices, du cahier des charges de Jacques LAFFITTE, de la soudaine et importante densification des constructions, cause première de la création de notre association.*

*Je rejoignis donc, dans ses rangs, le Dr DUBARRY, Mmes LEVY, GUERITAUD, AUSCHER, Ms. WAGREZ, VESCO, GERVIE et aussi bien d'autres.*

*La tâche m'apparut immédiatement passionnante, lourde aussi, difficile à accomplir, mais finalement indispensable. Il fallait en effet de l'ardeur, mais aussi beaucoup de foi et de constance pour lutter ensemble contre toutes les atteintes que portaient ou ne manqueraient pas de porter à ce patrimoine inestimable, bâtisseurs insensibles, spéculateurs avides, pollueurs en tout genre et autres gâcheurs de site.*

*C'est ce qu'a essayé de faire La SAUVEGARDE depuis sa fondation.*

*Quant à moi, je me suis toujours posé la question de savoir comment expliquer la constance dans l'action de ses dirigeants successifs, mais aussi la fidélité de ses membres. Ambition, intérêt personnel ? Certainement non. Amour du Parc que nous voyons menacé ? Je ne crois pas qu'il faille chercher ailleurs.*

*Alors, vous qui me ferez l'honneur de lire ces quelques lignes et si vous n'avez pas encore adhéré à La SAUVEGARDE, faites-le, rejoignez ses rangs. Elle ne pourra continuer à vivre et à agir avec quelque chance de succès que si nous sommes nombreux, actifs, forts, unis et organisés»*

Ses obsèques ont eu lieu dans l'intimité familiale au cimetière de Maisons-Laffitte.

Merci à la Ville et à J. Barreau Maire –adjoint de lui avoir rendu hommage – page 22 du ML magazine N° 156 de février 2016 -



« La Ville veut créer une charte de l'urbanisme », article de Michel SEIMANDO dans le Courrier des Yvelines du 16 septembre 2015.

Serge GODAERT, adjoint au maire délégué à l'urbanisme se révolte et s'exprime dans cet article reproduit ci-contre.

Non seulement nous le comprenons, mais nous le soutiendrons dans son initiative.

**Cependant, auparavant nous souhaiterions qu'il nous explique pourquoi sous sa signature et en contradiction avec ses présents propos, il a accordé un permis de construire de 15 appartements situés dans une construction ultramoderne en face du château de Maisons, monument historique classé, alors qu'il dit précisément « ...on ne peut plus avoir des choses ultramodernes à côté d'habitations anciennes et stylées » !**

Antique de La SAUVEGARDE, un retour s'y impose à un moment où il s'agit de la transformation du POS en PLU....

## La Ville veut créer une charte de l'urbanisme

Finir les façades moches ou les créations modernes qui tranchent trop avec l'ancien. La Ville avec son adjoint à l'urbanisme, s'apprete à créer un prix de l'urbanisme qui récompense les constructions ou réhabilitations faites avec goût.

**Paradoxalement** la ville de Maisons-Laffitte n'avait pas jusqu'à la charte d'urbanisme comme à Saint-Germain-en-Laye ou Versailles. Serge Godaert, l'adjoint au maire délégué à l'urbanisme et aux transports, veut mettre en place un prix de l'urbanisme. Il propose de valider le travail des architectes et l'emplacement de ville « à l'instar de ce qui se fait à Versailles avec qui je suis en contact, je souhaiterais créer une sorte de charte dans le cadre d'un concours. C'est aussi l'occasion de rassembler les idées à savoir pour améliorer la beauté des constructions. »

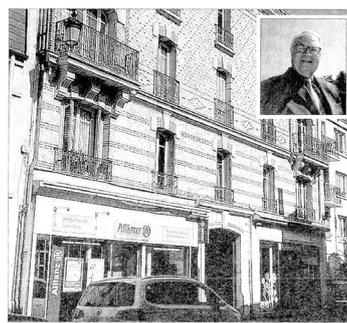
**Harmoniser les styles** Selon l'adjoint au maire qui souhaite devenir le concours de concours dès le mois d'octobre, il s'agit d'être les constructions qui ne s'intègrent pas vraiment dans l'architecture existante de la ville. « Nous souhaitons mettre en valeur tous ceux qui contribuent à rendre plus belle notre ville par son architecture. Nous avons des constructions neuves, d'autres plus anciennes

qui sont réhabilitées. Il nous faut trouver une harmonisation des styles. On ne peut plus avoir des choses ultramodernes à côté d'habitations anciennes et stylées. »

**Encadrer les projets** Serge Godaert entend sans le dire s'efforcer devant des habitants au style "luxe" qui dénotent par exemple à Paris de Maisons-Laffitte. « Des particuliers construisent des habitations qui ne se fondent pas dans le paysage mansonnien. Idem pour les constructions collectives. Une charte avec les Bâtiments de France pourrait à terme encadrer les projets et engager une nouvelle dynamique. »

Les commerces seraient également pris en compte, un peu comme dans la ville de Saint-Germain-en-Laye. Reste à mettre en forme la fameuse charte que tout le monde s'achève pour réaliser à nouveau l'architecture générale d'une ville attractive dont les projets immobiliers sont nombreux.

Michel Seimando



14, rue de la Muette. La Ville considère comme réussie la réhabilitation de la façade de cet immeuble ancien. En médaillon: Serge Godaert, adjoint à l'urbanisme.

BULLETIN D'ADHÉSION / RENOUELEMENT 2016 à envoyer à :  
Association de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Parc de Maisons-Laffitte  
BP 80 - 78603 Maisons-Laffitte Cedex

Nom, Prénom : .....

Demeurant à : .....

Téléphone / Courrier : ..... E-mail : .....

adhère à l'Association de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Parc de Maisons-Laffitte, agréée par la préfecture des Yvelines et adresse à l'Association un chèque de 30,00 € (minimum)

Signature

Les cotisations annuelles et les dons sont fiscalement déductibles à 66% dans la limite de 6% de votre revenu imposable.