



Compte-rendu de réunion du 11 octobre 2018

Conseil de Quartier du Centre-Ville

La séance est ouverte à 20 heures.

Conseillers présents 8 : Catherine BEUDON, Sylvie DECHAMPS, Jean-Luc JARRY, Claude JOLLIN, Philippe LOUMEAU, Suzanne PAILLOT, Sébastien PETYT, Serge VETU.

Conseillers excusés 9 : Jacques BLAIN, Christine BRESSAN-BLEIJENBERG, Patrice CHARMOT, Nicolas DE VULPIAN, Damien DERELLE, Jacqueline FAIVRE, Bernadette GIRARD-VENOT, Francis GOLDENBERG, Aurélie NESSI.

Conseillers absents 16 : Isabelle BANNELOIS, Agnès BOUVIER-VILLIERS, Brigitte CADER D'ARC, Wulfran CHARNOZ, Daniel DAUNIS, Clément DELHOMME, Guillaume HARBONNIER, Olivier HIMONT, Isabelle LARTIGOT, Agnès LE GOFFRE, Christèle LORMIER, Pierre LUCOT, Aymeric POIZOT, Tristan RICHEZ, Albert SIMONI, Charles-Henry VINCENT.

Ordre du jour :

1. Retour sur le dernier compte-rendu de réunion
2. Éléments de réponse aux questions posées par les groupes de travail
3. Éléments de réponse aux questions posées en amont de la réunion
4. Programme de travail et échange avec l'auditoire
5. Agenda – prochaine réunion

1- Retour sur le dernier compte-rendu de réunion

Madame de Préval, Maire-adjointe en charge du Quartier Centre-Ville, ouvre la séance et précise qu'il s'agit de la 5^{ème} réunion de quartier. Elle remercie tous les conseillers présents et notamment les centralisateurs des groupes de travail pour leur assiduité et le travail réalisé.

Un conseiller de quartier ne souhaitant plus participer pour raisons personnelles, et un conseiller ayant changé de conseil de quartier suite au redécoupage des secteurs voté au Conseil municipal du 20 novembre 2017, le nombre de conseillers est aujourd'hui de 33 (sur 35 places possibles).

Comme cela a été évoqué au dernier conseil, les conseillers ayant toujours été absents ou n'ayant pas manifesté d'intérêt particulier pour le conseil de quartier depuis sa création seront contactés directement dans la foulée de l'envoi de ce compte-rendu pour savoir s'ils souhaitent toujours faire partie du conseil. En fonction de leurs réponses, nous verrons au prochain conseil si nous relançons un appel à candidature pour maintenir le conseil à 35 membres.

L'importance du conseil de quartier a été à nouveau soulignée par tous les membres présents comme source d'information avec les habitants et force de proposition sur des sujets de la vie quotidienne. Ce rôle ne peut être efficace sans un engagement sur la durée et une réelle motivation des conseillers.

Les conseillers ont demandé qu'une meilleure communication soit faite sur les informations relatives au conseil de quartier et sur ses travaux.

Une information en Conseil municipal et un article dans le magazine de la Ville sont prévus en février pour présenter le travail effectué.

2- Éléments de réponse aux questions posées par les groupes de travail (menés par Mme Paillet et M. Charmot)

Groupe de travail Sécurité et Tranquillité

Place du Maréchal Juin

Les nuisances sont nombreuses sur la place du Maréchal Juin : les nuisances sonores le soir sont très gênantes pour les riverains. Des caméras sont installées place du Maréchal Juin et permettent de voir la place ainsi que le début de la sente Masson. L'élargissement progressif des interventions de la Police Municipale devrait pouvoir remédier à ces nuisances (cf point 3 de ce compte-rendu).

De nombreux enfants déjeunent sur la place. Il est bien sûr impossible de les empêcher de profiter de l'espace public, toutefois il est indispensable de leur rappeler que la place est un espace public à respecter et à laisser propre après leur départ. Une lettre va être adressée aux directeurs des écoles environnantes pour qu'ils mènent des actions de prévention et d'information en ce sens auprès de leurs élèves.

Sente Masson

La sente Masson, de par sa configuration en retrait, est plus difficile d'entretien. Le nettoyage est fait 2 fois par semaine par un cantonnier et une fois par semaine au jet d'eau. Le problème vient d'un problème récurrent d'incivilité et une campagne de verbalisation est à envisager pour arrêter l'impunité, notamment pour les déjections canines.

Il est rappelé que la sente Masson est une voie piétonne ; un arrêté municipal de 2008 interdit l'accès à tout véhicule à moteur. Un panneau marque cette interdiction à l'entrée de la sente rue Solferino. Il n'y a pas de panneau à l'entrée de la sente côté place du Maréchal Juin car la place est déjà elle-même piétonne à cet endroit-là.

Groupe de travail Circulation et Stationnement

Informations sur les programmes immobiliers en cours

Il est demandé d'intervenir auprès des promoteurs afin que les informations soient données très régulièrement et en avance aux riverains, notamment sur la fermeture des rues à cause des travaux rue du Prieuré. Un rappel des obligations d'informations aux riverains a été fait lors d'une réunion entre le service urbanisme, le service voirie et les promoteurs fin octobre.

Les conseillers font part de leurs interrogations sur les programmes immobiliers en cours nombreux sur le quartier du centre-ville et demandent des précisions sur le nombre de logements construits.

Pour le 17-21 bis rue du Prieuré, le programme prévoit 50 logements en accession à la propriété et 22 logements sociaux.

Pour le 7-11 rue du Mesnil, le programme prévoit 29 logements en accession à la propriété et 13 logements sociaux.

Pour l'ensemble de l'îlot Longueil, le programme prévoit 74 logements en accession à la propriété 38 logements sociaux.

Pour l'îlot Solferino (future « résidence Arnaud Beltrame »), le programme prévoit 53 logements sociaux.

Pour le 15 rue de Lorraine, le programme prévoit 28 logements sociaux.

Pour le 14-18 rue Guynemer, le programme prévoit 23 logements intermédiaires et 17 logements sociaux.

Pour le 31-35 rue du Fossé, le programme prévoit 43 logements en accession à la propriété et 21 logements sociaux.

Un débat suit sur la proportion de logements sociaux dans les programmes immobiliers. Il est rappelé qu'en application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, et sous réserve de sa faisabilité économique, tout projet de construction de 12 logements ou de 800 m² de surface de plancher, en centre-ville, peut comporter jusqu'à 40% de logements locatifs sociaux, si la faisabilité économique n'est pas possible, la proportion est de 30 %.

La question du parking pour ces logements est débattue. Le parking est toujours prévu dans les programmes de construction car le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. La Mairie exige toujours des places de stationnement en nombre suffisant.

Ces constructions auront aussi un impact sur l'augmentation de la population ; celle-ci a été prise en compte par la Ville, notamment pour les écoles et équipements municipaux.

En complément d'informations, vous trouverez en annexe de ce compte-rendu le communiqué du Maire en date du 26/10/18 sur l'« urbanisme sous contraintes ».

Stationnement

La mise en place du quart d'heure gratuit satisfait l'ensemble des conseillers. Cela facilite l'accès aux commerces en centre-ville et améliore la fluidité du stationnement. Quelques réserves ont été émises sur le fonctionnement des nouveaux horodateurs, notamment pour les personnes âgées mais

il semble qu'à l'usage les habitudes se prennent doucement. Les villes alentours comme Sartrouville ont établi la demi-heure gratuite pour permettre plus de temps pour faire des courses. Un bilan sera fait en cours d'année 2019 sur l'utilisation de ce quart d'heure gratuit.

Livraisons

Le problème des livraisons en centre-ville est un problème récurrent notamment sur les contre-allées. De plus, la place livraison au tout début de la rue du Prieuré est neutralisée pendant les travaux et ne sera réinstallée qu'à la fin des travaux au 1^{er} trimestre 2020. Une plus grande surveillance est demandée quant à l'occupation interdite des places livraison par d'autres véhicules pour que les camions ne soient pas contraints de bloquer les contre-allées pour décharger.

Les livraisons du magasin Casino rue Mugnier sont très règlementées pour ne pas créer de nuisances pour les riverains. Une meilleure surveillance est demandée quant à l'application de l'arrêté municipal de 2008 interdisant l'accès à des camions de plus de 19 tonnes.

Il est rappelé qu'en cas de constat d'une infraction à cet arrêté, les riverains doivent prévenir la police municipale en temps réel pour qu'elle puisse intervenir immédiatement.

3- Éléments de réponse aux questions posées en amont de la réunion

Baisse du nombre de médecins

Des conseillers font part de leur inquiétude de voir le nombre de médecins baisser en ville. Si Maisons-Laffitte est loin d'être un désert médical, il y a des difficultés importantes qu'il faut prendre en compte.

C'est une question importante dans les programmes immobiliers. La Ville a prévu des solutions pour des cabinets médicaux en rez-de-chaussée des nouvelles constructions ; toutefois il s'agit de droit privé donc il ne peut y avoir d'obligation. Dans les projets immobiliers en cours et à venir, des solutions semblent se dessiner pour favoriser le maintien de cabinets médicaux en ville.

Arceaux à vélos

500 arceaux à vélos sont installés à proximité de la gare. Toutefois il semble que trop souvent les vélos soient accrochés de façon anarchique sur le pont de la gare ou sur des poteaux. Il s'agit d'un problème d'incivilité car le nombre d'arceaux est déjà conséquent. Un collage dissuasif (du même genre que pour les véhicules mal stationnés avant mise en fourrière) est proposé pour rappeler aux contrevenants l'obligation d'utiliser les arceaux à vélos pour le bien-être de tous sur la voie publique. Devant l'augmentation du nombre de vélos en centre-ville, dès qu'un espace est identifié comme possible sur la voie publique, des arceaux à vélos sont installés. Un système d'accrochage en hauteur sur des arceaux spécifiques est à l'étude (mais dont le coût est très élevé). Une solution est aussi recherchée par la réhabilitation de l'ancien parking à vélos à la gare routière, projet mené au niveau de la Communauté d'agglomération.

Une réflexion est aussi menée sur la protection des vélos contre le vol. La vidéosurveillance contribue à une amélioration de la protection des vélos mais celle-ci reste encore très insuffisante.

4- Programme de travail et échange avec l'auditoire

Incivilités

Les conseillers demandent à nouveau une verbalisation accrue face aux incivilités récurrentes du quotidien (déjections canines, vélos sur les trottoirs, etc).

Des campagnes de sensibilisation et de verbalisation sont menées régulièrement pour rappeler à chacun les règlements.

La Police Municipale intervient à ce jour de 9h à 19h. Les conseillers renouvellent leur proposition de faire des opérations ponctuelles en dehors de ces horaires pour que les incivilités puissent être sanctionnées à tout moment sans sentiment d'impunité le soir et la nuit.

La montée en puissance de la Police Municipale qui se fait progressivement va permettre de mettre en place cette proposition en augmentant les horaires d'intervention des policiers municipaux.

Au 1^{er} janvier 2019, il y aura 10 postes de policiers municipaux pourvus sur les 15 postes budgétés et 8 postes d'ASVP pourvus sur les 10 postes budgétés. Le recrutement est en cours pour pourvoir tous ces postes ; cela prend du temps mais cela est inévitable pour pouvoir recruter des agents bien formés.

Commerces de proximité

Des conseillers font part de leur inquiétude pour le commerce de proximité ; des fermetures de commerces sont très remarquées (rue de Paris et avenue Longueil). La Ville est très soucieuse de soutenir et valoriser ses commerces qui participent fortement à l'attractivité et au dynamisme de notre commune et contribuent grandement à la vitalité du lien social entre les habitants. La concurrence des centres commerciaux et de leur stationnement gratuit est difficile ; l'instauration du quart d'heure gratuit en centre-ville va dans le bon sens pour y remédier, même si des conseillers rappellent que 15 minutes, c'est très court pour faire des courses. La concurrence d'internet est aussi problématique d'où l'importance de rappeler et de faire valoir la qualité et le savoir-faire de nos commerçants et artisans par des événements en ville : marché de Noël des artisans en décembre et fête de printemps des commerçants et artisans en mai.

La Ville protège aussi ses commerces dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial ou un local artisanal : si une activité de vente est exercée dans ce local, il est demandé de maintenir un local à destination commerciale dans la nouvelle construction.

Encombrants

Le système de collecte des encombrants sur appel téléphonique ayant montré ses limites, l'ancien système de collecte mensuel va être remis en place à partir du 1^{er} janvier 2019. Pour la « zone ville », la collecte se fera le 2^{ème} mercredi du mois. Les encombrants doivent être sortis de manière ordonnée sur le trottoir la veille au soir.

Voirie

Un conseiller signale qu'une barrière « oubliée » après le vide-grenier est restée à l'entrée de la sente Masson et qu'une armoire électrique n'est pas assez protégée. La voirie est intervenue juste après notre réunion pour enlever la barrière et sécuriser l'armoire électrique.

De manière générale, les habitants sont invités à signaler à la mairie tout matériel défectueux ou gênant sur la voie publique; cela permet ainsi une intervention plus rapide des services municipaux concernés et peut éviter des incidents.

Passage piéton au début de l'avenue Longueil

C'est un sujet qui a été abordé à tous les conseils de quartier du centre-ville.

Il s'agit de la traversée de l'avenue Longueil entre le magasin Picard et la brasserie le 46 ; de nombreux constats de mise en difficulté de personnes à mobilité réduite, de personnes âgées ou de personnes avec des enfants en bas âge ont mis en évidence la dangerosité de cette traversée.

Etant donné qu'il s'agit de la route départementale 308, la Ville ne peut intervenir sur la durée des feux tricolores et l'aménagement du carrefour est à la charge financière du conseil départemental (qui n'a pas de projet à cet endroit-là pour le moment).

Toutefois l'insistance et la récurrence de la problématique de ce passage piéton en conseil de quartier ont poussé la Ville à prendre en considération l'importance de la sécurisation de cette traversée très empruntée avec une circulation dense; la création d'un refuge (similaire à ceux existants au milieu de l'avenue Longueil) a été inscrit au budget 2019.

5- Agenda, prochaine réunion

Jusqu'à présent les conseils de quartier ont eu lieu le jeudi. Un conseiller a demandé à changer de jour afin que ceux qui ont un empêchement régulier le jeudi puissent se joindre au conseil.

La prochaine réunion de quartier est planifiée le mardi 5 février 2019. Comme d'habitude, les modalités seront communiquées aux conseillers à quelques semaines de la séance.

Fin de la réunion à 21h45.

Vous souhaitez plus de renseignements ?

Rendez-vous sur le site de la Ville [www.maisonslaffitte.fr/Vie Municipale/Conseils de quartier](http://www.maisonslaffitte.fr/Vie_Municipale/Conseils_de_quartier)

Envoyez un mail à conseils.quartiers@maisonslaffitte.fr

Téléphonez au 01 34 93 13 36



MESSAGE : URBANISME SOUS CONTRAINTES

de Jacques MYARD

**Membre Honoraire du Parlement
Maire de Maisons-Laffitte
Président du Cercle Nation et République**

Le 26 Octobre 2018

A/S : URBANISME SOUS CONTRAINTES

Je souhaite revenir vers vous pour faire le point sur l'urbanisme à Maisons-Laffitte qui suscite de nombreuses interrogations parfaitement légitimes à mes yeux.

Des personnes m'ont interrogé en ville me demandant pourquoi plusieurs chantiers de constructions sont en cours.

La réponse doit être claire : la ville est sous pression de la part de l'Etat pour construire.

Pour construire des logements sociaux mais aussi des logements autres.

I) Au titre des logements sociaux tout d'abord :

Maisons-Laffitte est soumise aux lois Gayssot et Duflot (loi ALUR) qui font obligation d'avoir, d'ici 2025, 25% de logements sociaux par rapport au nombre de logements; ce qui est rigoureusement IMPOSSIBLE compte tenu de l'absence de foncier dans notre commune.

Cette obligation se décline en périodes triennales depuis 2002

-2002 / 2004 objectif fixé par l'Etat 197, 248 financés

-2005 / 2007 objectif fixé par l'Etat 197, 87 financés d'où carence et pénalité de 100 000 €

-2008 / 2010 objectif fixé par l'Etat 175 , 234 financés

-2011 / 2013 objectif fixé par l'Etat 168 , 150 financés d'où carence sans majoration

-2014 / 2016 objectif fixé par l'Etat **372** , 136 financés, du fait de la carence doublement du prélèvement pendant 3 ans, soit 840 000 € par an

-2017 / 2019 objectif fixé par l'Etat **471** : on est très loin de l'objectif !

Au total la ville a déjà versé 1,6 million de pénalités qui sont certes défalquées des surcharges foncières attribuées aux opérateurs qui construisent et qui représentent un total de 8,5 millions d'€ !

Au 1er Janvier 2018 nous avons 1268 logements sociaux , soit 12,5 % du total; pour mémoire la ville en avait 390 en 1990, sur la totalité des périodes triennales nous avons réalisé 851 logements, soit 77% des obligations imposées par l'Etat.

Nous n'avons ,en conséquence, aucune leçon à recevoir mais l'irréalisme des lois Gayssot et Duflot est évident car elles ignorent les réalités urbaines locales : C'est un diktat !

J'ajoute qu'il existe des centaines de milliers de logements sociaux vacants en province !

Notre ville ne peut pas atteindre ces objectifs irréalistes sauf à détruire son caractère résidentiel ; J'y suis fermement opposé !

II) MAIS en dehors des obligations de construction des logements sociaux, il convient aussi d'évoquer la " Territorialisation des objectifs de logements " (TOL) !

Selon le TOL la région parisienne doit construire 70 000 logements par an pendant 20 ans, soit 1,4 million de logements supplémentaires

Que va devenir la région parisienne, comment ses habitants vont-ils se déplacer ? Mystère !

Dans cet objectif du TOL il existe plusieurs sous-objectifs :

-le maintien de la population existante, pour un objectif de 35 000 logements sur les 70 000 à construire,

-l'accueil de populations nouvelles pour 25 000 logements,

-l'effet Grand Paris pour 10 000 logements à construire autour du futur réseau de transport.

La ville de Maisons-Laffitte n'est concernée, selon l'analyse que nous faisons et que nous avons défendue auprès du Préfet lors de l'élaboration du Plan local d'Urbanisme (PLU), que par le 1er objectif de 35 000 logements, ce qui devrait se décliner pour la ville par une obligation de construire 0,66 % du parc de logements existant annuellement ,soit 74. Il s'agit de logements de toute nature, dont des sociaux.

Là encore cet objectif est irréaliste dans la durée pour Maisons-Laffitte compte tenu de son caractère urbain.

III) Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Toutes les contraintes urbaines expliquées ci-dessus ont dû être traduites dans le PLU.

Cela a donné lieu à des échanges directs et francs avec la Direction des Territoires (DDT) et le Préfet qui a compris les difficultés que nous rencontrions ainsi que notre volonté de préserver le caractère urbain de notre ville : Parc, petit Parc et quartier pavillonnaire autour de la rue Saint Nicolas, rue d'Achères et du Tir, avenue du Général de Gaulle, avenue de Saint-Germain.

Mais il a fallu trouver un compromis et admettre que certaines zones pouvaient évoluer, elles ont été définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP); l' OAP n°1 prévoit une mixité de logements et l'OAP n° 2 la construction de logements sociaux sur le terrain de la SNCF rue d'Achères, au 15 rue de Lorraine, Rue de Solferino, la résidence Colonel Arnaud Beltrame, et au 8 rue de la Muette.

En raison de l'arrêté de carence du Préfet, TOUT programme immobilier de plus de 800 m2 doit obligatoirement comporter un minimum de 30 % de logements sociaux qui peut aller jusqu'à 40% SI les conditions économiques le permettent, ce qui est rarement le cas en raison du coût du foncier.

Il était absolument nécessaire de trouver un compromis avec le Préfet qui a été, je le souligne, très ouvert. Car si cela n'avait pas été le cas, nous n'aurions pas de PLU; et c'est le Règlement national d'urbanisme (RNU) qui aurait été le cadre juridique de la délivrance des permis de construire, c'est-à- dire qu'ils auraient été délivrés par le Préfet et avec des règles très permissives, sans prendre en compte la spécificité de notre ville.

Heureusement nous avons évité ce désastre !

IV) Comment faire face ?

Vous l'avez compris, le cadre juridique dans lequel nous devons gérer notre urbanisme est très contraint.

Néanmoins nous mettons tout en oeuvre pour ne pas subir l'activisme de certains promoteurs qui font feu de tout bois pour convaincre des propriétaires ou surtout les ayants-droits de leur vendre leur pavillon en faisant miroiter des prix faramineux.

Il n'y pas qu'à Maisons-Laffitte que l'on constate l'activisme de certains promoteurs, c'est le cas dans toutes les villes résidentielles de l'ouest parisien.

Ces promoteurs oublient que le permis de construire fait l'objet d'un examen légal scrupuleux et que le Maire et ses services ne laissent rien passer tout en respectant le droit de propriété qui est un droit constitutionnel !

De plus, il convient de rappeler que notre PLU protège 296 propriétés et alignements de rue.

Et surtout lors du débat sur la loi ALUR, dite loi Duflot, j'ai réussi à faire voter un amendement qui est devenu l'article L151-20 du code de l'urbanisme, introduit dans le PLU et qui dispose :

" Dans les secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opérations d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XXe siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, le règlement peut comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation la qualité des boisements et espaces verts le justifient "

La loi ALUR a supprimé les COS et la taille minimale des terrains pour construire; mon amendement a eu pour objet de protéger des sites remarquables comme le Lys de Chantilly, Le Vésinet et Maisons-Laffitte.

Mais la loi ELAN actuellement soumise à l'examen du Conseil Constitutionnel qui a pour objectif de densifier, va obliger notre SEM qui gère et construit des logements sociaux à Maisons-Laffitte (500) à s'allier avec d'autres SEM pour atteindre 12 500 logements. L'objectif est de construire encore plus !

C'est une vue idéologique du secteur des HLM !

V) A propos du projet du Prieuré, rue du Mesnil qui a suscité des interrogations :

Le permis de construire a été délivré pour 42 logements dont 13 sociaux; le projet initial était plus important et prévoyait une soixantaine de logements; la ville exigé une diminution pour préserver le site.

J'ai aussi exigé que l'aspect extérieur du bâtiment sur rue soit reconstitué en respectant la construction initiale qui n'est pas celle que nous voyons aujourd'hui; la façade a été modifiée à plusieurs reprises et à l'origine les fameuses tours n'étaient pas rondes mais carrées. L'ABF a justement exigé qu'elles soient refaites dans la version originelle en pierre de taille.

J'ajoute enfin sur ce projet que le Prieuré faisait l'objet d'un arrêté de péril municipal imminent et menaçait de s'écrouler.

En conclusion je tiens à vous confirmer que si nous sommes sous des contraintes fortes en matière d'urbanisme, il n'est pas question de baisser les bras et de laisser faire n'importe quoi.

Maisons-Laffitte gardera son caractère urbain et résidentiel, vous pouvez compter sur moi.

La complexité du sujet méritait des explications longues et détaillées, vous le comprendrez aisément.

Très cordialement.