

Le jeudi 20 novembre 2025,

MAISONS-LAFFITTE



Direction de l'Urbanisme
et de l'Aménagement Urbain
01 34 93 12 60

Affaire suivie par :

ac.pintenat@maisonslaffitte.fr

Nos références : ACP/2025-157

Lettre recommandée avec A/R

Monsieur ACHARD DE LELUARDIERE Odran
Résidence Baugé
9-17 rue des Côtes
78600 MAISONS-LAFFITTE

Objet : Votre courrier en date du 09/11/2025 relatif au projet de requalification de buanderies en locaux d'habitation - résidence André Baugé 9-17 rue des Côtes à Maisons-Laffitte

Copies :

- Syndic VAEB représenté par M. Nicolas Bitsch – 50 rue des Martyrs, 75009 PARIS
- Président du conseil syndical, M. Benoît Blin, 9-17 rue des Côtes, 78600 MAISONS-LAFFITTE
- Cabinet de géomètres-experts CAPGEO ET Associés, 26 boulevard Voltaire, 75011 PARIS

Monsieur,

Je fais suite à votre courrier en date du 9 novembre 2025 par lequel vous signalez à la Ville de Maisons-Laffitte le projet de requalification des buanderies existantes en locaux d'habitation dans la résidence du 9-17 rue des Côtes, et accessoires aux logements existants, dont l'étude par un géomètre-expert a été actée dans le cadre d'une résolution votée à l'assemblée générale des copropriétaires du 7 novembre 2025 pour l'établissement d'un projet de modification du règlement de copropriété. Vous vous y opposez et souhaitez que la Ville intervienne et contrôle une mission de contre-expertise avec la nomination d'un géomètre-expert.

Comme vous l'indiquez, un tel changement d'affectation doit satisfaire aux règles de décence des logements imposées par le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment concernant les questions d'aération, d'éclairage minimal, de surfaces, d'équipements... ; ce qui ne semble pas être le cas au vu des caractéristiques mentionnées dans votre courrier de situation de ces buanderies au sous-sol des bâtiments, disposant d'une superficie réduite, d'une faible luminosité...

Concernant le champ de l'urbanisme, toute création de logements supplémentaires nécessite de satisfaire aux besoins en stationnement de ces nouveaux logements, mais également de ceux existants, conformément aux dispositions de l'article UC.6.1.3. du règlement du PLU disposant que «(...), *s'il y a création de logements supplémentaires, les dispositions de l'article 6.2. s'appliquent, autant pour les logements créés que pour les logements existants même s'ils ne sont pas modifiés* ». La question du stationnement doit donc être regardée à l'échelle de la copropriété.

Certains bâtiments étant situés en zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine et de l'Oise dans le département des Yvelines, toute création de nouvelle habitation situées sous la cote des plus hautes eaux connues majorées de 20 cm est interdite, le changement d'usage ne doit également pas aggraver les risques éventuels vis-à-vis de la sécurité et de la salubrité publique (dispositions réglementaires de la zone bleue).

En outre, toute modification d'aspect extérieur des bâtiments nécessaire à ce changement d'usage nécessite, comme vous l'indiquez, le dépôt d'une déclaration préalable auprès du Service de l'Urbanisme, avec la nécessité de consulter l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de l'instruction du dossier, au vu de la situation de la résidence dans le périmètre de protection des monuments historiques.

La rédaction d'un tel projet de modification du règlement de copropriété apparaît effectivement très risquée, et juridiquement fragile, au vu des contraintes réglementaires et de l'objet du projet.

Aussi, il est effectivement nécessaire que le géomètre-expert mandaté regarde en premier lieu **la faisabilité de ces changements d'affectation au vu de la réglementation en vigueur issue du Code de la construction et de l'habitation, et du Code de l'Urbanisme**, avant de commencer à établir un projet de modification de règlement de copropriété. Il ne relève pas des missions de la Ville de missionner un géomètre-expert pour la réalisation d'une contre-expertise relative à une problématique touchant une copropriété privée.

Sur les transformations opérées, je vous informe que les Services Municipaux se déplaceront sur place afin de procéder aux constatations nécessaires.

Afin de vous appuyer dans cette démarche, j'adresse copie de ce courrier au syndic de la copropriété, au Président du Conseil Syndical, ainsi qu'au cabinet de géomètres-experts désigné par l'assemblée générale des copropriétaires, CAPGEO ET Associés. Le Service Urbanisme et moi-même nous tenons à leur disposition afin d'échanger sur les contraintes du site et la faisabilité de ce projet, et organiser une rencontre.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

