



A.F.U.L. LES LYS
B.P. 34
91541 MENNECY

Le 17 Février 2008

**Compte rendu de
l'Assemblée Générale Ordinaire de l'AFUL les LYS
du 9 février 2008**

Le quorum étant atteint (44 présents et 30 pouvoirs), le Président ouvre l'Assemblée en remerciant les personnes présentes.

Ordre du jour :

- 1. COMPTE RENDU DES ACTIVITES DE L'ANNEE ECOULEE**
 - 1.1 ESPACES VERTS**
 - 1.2 REGLEMENT**
 - 1.3 RELATIONS AVEC LA MAIRIE**
 - 1.3.1 Plan Local d'Urbanisme**
 - 1.3.2 Réseau d'assainissement**
- 2. REALISATION BUDGET 2007**
- 3. VOTE DU QUITUS**
- 4. BUDGET PREVISIONNEL 2008**
- 5. QUESTIONS DIVERSES, CONTENTIEUX**
- 6. RENOUVELLEMENT DES MEMBRES SORTANTS DU COMITE SYNDICAL**

Annexes jointes à ce compte-rendu

- Répartition des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale
- Attribution des fonctions au sein du comité syndical

1. Compte rendu des activités de l'année écoulée

1.1 Espaces verts

La parole est donnée à M. Patrice GARNIER, chargé des espaces verts.

Suivi du contrat espaces verts en 2007

La société **Fuschia Paysages** a effectué les prestations prévues.

12 tontes ont été réalisées entre Mars et Décembre. Des rappels ont cependant été nécessaires. L'entretien des massifs a nécessité également un rappel du cahier des charges.

Travaux supplémentaires réalisés en 2007 (dans le cadre de l'amélioration des espaces verts)

- Plantation d'un Albizia dans la coulée verte
- Retrait d'un bouleau mort
- Élagage d'un saule
- Remise en état du petit bosquet et pose de grosses pierres (Place de Sèvres)

Points marquants de l'année 2007

- Des panneaux de signalisation ont été remis en place sur la place des Porcelaines.
- Certains panneaux de rues (rue de Rouen) ont disparu, la mairie a été alertée et a commandé de nouveaux panneaux, nous attendons leur pose.

Travaux prévisionnels pour 2008 (dans le cadre de l'amélioration des espaces verts)

- Réaménagement de bosquets dans coulée verte et Place de Rouen
 - Enlèvement des vieux Tamaris
 - Nivellement des bosquets
 - Plantation d'arbustes
 - Ré-engazonnement
- Réaménagement d'une cavité dans la coulée verte
 - Enlèvement d'une souche de Frêne
 - Remise en état
 - Plantation d'arbustes
 - Ré-engazonnement

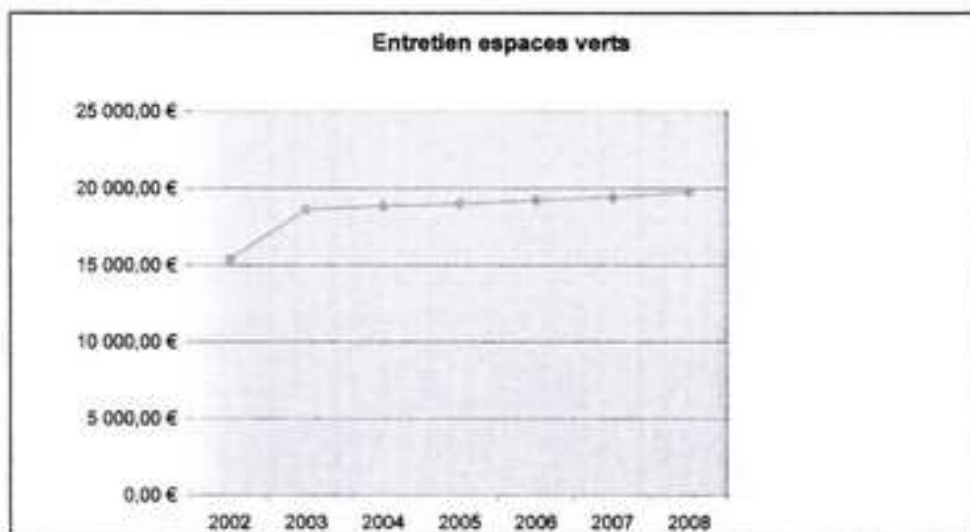
Des photos illustrant ces travaux ont été présentées aux personnes présentes à l'assemblée générale, elles ne sont pas reprises dans ce compte-rendu.

Coût prévisionnel pour 2008

- Contrat annuel de la société **Fuschia Paysages** : 19 764 € TTC (+ 1,70%)
- Travaux supplémentaires pour l'amélioration des espaces verts : 2 144 € TTC

Synthèse des charges annuelles d'entretien des espaces verts de 2002 à 2008

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Montant annuel des Entretiens Espaces Verts	15 380,00 €	18 641,00 €	18 843,96 €	19 000,66 €	19 222,00 €	19 440,00 €	19 764,00 €
Taux d'augmentation		21,20%	1,09%	0,83%	1,16%	1,13%	1,67%



Cette synthèse montre une pente pratiquement linéaire à partir de 2003, dû à une augmentation constante de 1% environ par an.

Les questions et remarques suivantes ont été émises en séance :

- Sur le fossé de l'avenue de Neufville, un défaut d'entretien est signalé, ainsi que la présence de déchets.
- Le passage piétons avant le rond-point vers les pavillons Bréguet sur l'avenue de Neufville est utilisé par des automobiles. Une action auprès de l'ASL sera faite pour empêcher que ce passage ne devienne une entrée automobile de la résidence.
- Les sapins de la rue des Porcelaines nécessitent un entretien. Il relève de la responsabilité de la mairie.

1.2 Règlement

La parole est donnée à M. Stéphane GIRARDEAU, chargé du contrôle de l'application du règlement.

Les horaires autorisés de tontes et autres bricolages bruyants sont rappelés. Ils sont régis par le règlement de l'AFUL Les LYS d'une part, et par l'Arrêté Municipal portant réglementation contre le bruit d'autre part :

- 9h à 12h et 14h à 18h en semaine
- 10h à 12h les Dimanches et jours fériés

Les rappels suivants sont également adressés aux propriétaires :

- Les sacs de déchets verts doivent être sortis au dernier moment, la veille au soir, avant leur ramassage.
- Il faudra penser au taillage des haies et des arbres dès que les beaux jours seront revenus.

Une remarque a été faite sur une éventuelle augmentation de la fréquence de ramassage pendant une période « très abondante ». Une demande supplémentaire pourrait cependant être perçue comme excessive (les sacs de ramassage sont encore gratuit).

Chiens non surveillés

Des problèmes de déjections canines sur les terrains privés sont à nouveau signalés. Un minimum de vigilance et de civisme est donc demandé aux propriétaires de chiens.

Ajout de Velux

Le comité a autorisé la pose de Velux sur le toit d'une maison de type Chatelet. Sur ce type de maison, les Velux ne sont pas à l'avant mais sur les côtés. L'assemblée a jugé que le comité pourrait éventuellement envisager de tolérer l'installation de Velux à l'avant de nos maisons. Cette tolérance exceptionnelle, si elle était exercée, le serait dans un cadre extrêmement précis : nombre de Velux, dimensions, couleurs ...

1.3 Relations avec la Mairie

La parole est donnée à Mme Anne Marie Dougniaux, chargée des relations avec la Mairie.

1.3.1 Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Une enquête publique sur le document du PLU a été effectuée entre le 20 Mars et le 25 Avril 2007. De nombreuses remarques ont été formulées à cette occasion.

Après consultation de PPA (Personnes associées, CCVE , DDE ...) et remarques du Préfet, un texte modifié a été présenté et approuvé par le Conseil Municipal du 20 Septembre 2007, puis envoyé en Préfet.

Ce texte n'a pas été communiqué en même temps aux AFUL. Nous ne l'avons eu que plus tard et avons déploré les écarts suivants :

- D'importantes modifications avaient été apportées au Règlement
- Le texte de l'annexe avait été remplacé par un document de travail datant de Mars 2006.

Nous avons alerté le Maire qui s'est engagé à rétablir le texte de l'annexe après réception de la réponse du Préfet.

Nous avons fait part de ce dysfonctionnement au Préfet par courrier recommandé le 31 Octobre 2007. Il nous a répondu le 5 Décembre 2007 qu'effectivement le projet de PLU contenait 2 versions du règlement, et qu'il allait émettre des remarques sur l'ensemble du dossier de PLU qui serait renvoyé vers la mairie.

Le contrôle de légalité qui vaut recours gracieux date du 26 Novembre 2007.

Nous avons eu ensuite une réunion, à notre demande, avec le Maire et ses collaborateurs le 4 Décembre 2007.

Il en est ressorti que la mairie

- refusait de nous communiquer la réponse du préfet,
- était d'accord pour rétablir notre texte de l'annexe,
- était d'accord pour corriger le règlement,
- était d'accord pour que les comités syndicaux des AFUL soient consultés avant approbation de permis de construire et de demandes de travaux,
- devait envoyer le dossier amendé avant le 27 janvier 2008.

Une nouvelle réunion le 12 Décembre 2007 a marqué un "coup de tonnerre" :

- Les erreurs ne seront pas rectifiées, le Maire refuse d'en assumer la responsabilité et accuse le préfet, la DDE....
- Aucune procédure n'existe pour associer les AFUL aux permis de construire et demandes de travaux !

Cependant, devant la colère des représentants des AFUL, et devant l'imminence des Assemblées Générales, la mairie, paniquée, a totalement révisé sa position. Elle a re-convoqué les AFUL le 15 Janvier 2008.

Elle a indiqué à cette occasion que tout serait remis dans le PLU, à l'exception de 2 ou 3 points. Dans l'annexe du règlement, celle-ci est faite de recommandations au lieu de prescriptions.

Le nouveau dossier a été soumis au vote du Conseil Municipal le 24 Janvier 2008 et envoyé au Préfet.

Les modalités des permis de construire et des déclarations préalables ont changé depuis Octobre 2007 :

- Sont soumis à déclaration préalable :
 - Les abris de jardin,
 - les changements de destination des pavillons (bureau, cabinet médical, ...),
 - les combles pour plus de 10m² de SHOB en SHON,
 - les combles avec transformation extérieure,
 - les créations d'ouvertures,
 - les ravalements,
 - les terrasses de 2 m² à 20 m² de SHOB.
- Sont soumis à permis de construire :
 - Les terrasses de plus de 20 m² de SHOB.

La question de la diffusion du règlement de zone a été évoquée. Mais cela ne sera possible que quand le PLU sera définitif.

Enfin, il est précisé en séance que les haies ne sont pas autorisées à l'avant.

1.3.2 Réseau d'assainissement

Abattage des arbres

La mairie a instancié, avec la collaboration des AFUL, un programme d'abattage et de dessouchage de tous les arbres dangereux sur le réseau d'assainissement du village Levitt.

Nous avons commencé le recensement de ces arbres mais la mairie procède AFUL par AFUL et a consommé en Décembre 2007 l'intégralité de son budget sur ce poste.

De plus, il est difficile de s'organiser en hiver pour répertorier ces arbres en fin de journée.

Cet abattage concerne aussi les arbres de nos espaces verts.

Les arbres concernés sont les peupliers et les saules pleureurs et quelques autres variétés d'arbres plantés sur le réseau.

Le nouveau PLU interdit la plantation de saules et de peupliers.

Regard de branchement

Après une longue concertation la mairie a accepté de prendre en charge les réseaux d'eaux usées à partir du té de dégorgeement à la sortie de nos maisons.

La mairie conditionne cette prise en charge par la réalisation, aux frais des propriétaires, d'un regard de branchement au niveau du té pour le rendre accessible à tout moment par la SEE. Ce regard est à notre charge, et doit être validé par la mairie et la SEE. Il est nécessaire de faire une demande personnelle à la Mairie pour valider le regard.

Un document explicatif a été distribué par la mairie.

L'idée est émise en séance de centraliser ces travaux pour les propriétaires de l'AFUL.

Enfin, il est signalé en séance la présence d'une souche près d'un regard au 19 rue de Saint-Cloud. Une demande sera faite à la mairie pour la prise en compte des souches placées sur les réseaux.

2. Réalisation budget 2007

La parole est donnée à M. Christian Hay, Trésorier.

Le réalisé 2007 est inférieur aux prévisions.

- Le nettoyage du jardin du pavillon BLANCHET - DESPRES (cf. Contentieux) a coûté 265,00 €.
- Les frais de bureau sont inférieurs de 158,00 € aux prévisions.
- Il n'y a pas eu de dépense d'avocat en 2007.

Le bilan donne ainsi un gain de 507,25 €.

	Réalisations 2007	Prévisions 2007	Ecart
Charges			
Eau	56,31 €	60,00 €	-3,69 €
Frais de bureau	691,51 €	850,00 €	-158,49 €
Entretien espaces verts	19 440,00 €	19 440,00 €	0,00 €
Amélioration espaces verts	576,70 €	600,00 €	-23,30 €
Assurances	619,23 €	620,00 €	-0,77 €
Taxe foncière	729,00 €	750,00 €	-21,00 €
Avocat	0,00 €	300,00 €	-300,00 €
Totaux	22 112,75 €	22 620,00 €	-507,25 €
Produits			
Cotisations	22 440,00 €	22 440,00 €	0,00 €
Produits financiers	208,09 €	180,00 €	28,09 €
Profit exceptionnel	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Totaux	22 648,09 €	22 620,00 €	28,09 €
Résultats	535,34 €	0,00 €	535,34 €

Concernant le pavillon BLANCHET – DESPRES, il est demandé en séance d'étudier l'éventualité d'une hypothèque.

D'autre part, la validation du budget par une personne extérieure de l'AFUL a également été évoquée.

3. Vote du quitus

Le quitus est approuvé à l'unanimité.

4. Budget prévisionnel 2008

4.1 Présentation du budget prévisionnel

PREVISIONNEL 2008

Dépenses		Recettes	
Eau	60,00 €	Cotisations	24 480,00 €
Frais de bureau	830,00 €	Produits financiers	200,00 €
Entretien Espaces verts	19 764,00 €		
Amélioration Espaces verts	2 144,00 €		
Assurances	632,00 €		
Taxe foncière	750,00 €		
Avocat	500,00 €		
Totaux	24 680,00 €	Totaux	24 680,00 €

4.2 Cotisation 2008

La cotisation 2008 passe à 180 €.

- Le contrat d'entretien des espaces verts sera en augmentation d'au moins 1,7 %.
- Le budget est équilibré avec de faibles augmentations des différents postes.
- Des frais d'avocat sont provisionnés.

La cotisation peut être payée soit

- en un seul versement de 180 € le 31 mai 2008 au plus tard,
- en deux versements de la façon suivante :
 - un premier versement de 90 € le 31 mars 2008 au plus tard,
 - un deuxième versement de 90 € le 31 août 2008 au plus tard.

Tout propriétaire n'ayant pas réglé la somme de 90 € le 31 mars 2008 sera supposée avoir choisi le règlement unique le 31 mai 2008 au plus tard.

Il est rappelé que la tenue de ces délais est le seul moyen de ne pas mettre notre trésorerie en difficulté.

4.3 Approbation du budget

Le budget 2008 est approuvé à l'unanimité.

5. Questions diverses, contentieux

Il est rappelé que les questions à aborder lors de l'Assemblée Générale doivent être communiquées au comité syndical si possible un jour au moins avant la veille de l'Assemblée, afin que des réponses puissent être apportées en séance.

Affaire BLANCHET - DESPRES

Mlle BLANCHET, héritière en partie du bien en question, est à nouveau introuvable après avoir changé d'adresse.

Le tuteur du jeune Stéphane Olivier, héritier également de l'indivision, attend un jugement de mise sous tutelle pour l'été 2008 et envisage ensuite de pouvoir mettre la maison en vente.

Une question concernant la sécurité de ce pavillon a été posée avant l'Assemblée Générale. Il est indiqué en séance que la mairie a été alertée et qu'un nouveau courrier de relance sera envoyé pour relancer cette alerte.

Questions Diverses

Relatives aux rapports de voisinage

L'accord entre voisins pour la réalisation de travaux n'a pas d'assise juridique. Il relève simplement de questions de courtoisie.

Relatives aux responsabilités de la mairie

Les défauts d'entretien de la voirie et des trottoirs font l'objet de demandes régulières à la mairie. Aucune suite n'est donnée par défaut affirmé de budget. Il est rappelé que les travaux non réalisés relèvent de la responsabilité pénale du Maire

La question de la vitesse des voitures et des motos est posée, comme chaque année. Cette question ne relève pas des AFUL mais des pouvoirs publics. Les AFUL relayent ces questions à chaque occasion.

La sécurité du carrefour de la rue de Gien et de l'avenue de Neuville est évoquée, plusieurs solutions semblent possibles : mettre des panneaux stop sur l'avenue de Neuville ou réaliser des chicanes sur l'avenue pour ralentir les véhicules.

Outre le problème évident de sécurité (un accident en 2007), les nuisances sonores des chauffards qui la nuit accélèrent sur toute la ligne droite sont également déplorables.

Relatives au fonctionnement du comité syndical actuel

Il est reproché, par question écrite avant l'Assemblée Générale, une certaine tolérance de l'équipe actuelle représentant l'AFUL vis-à-vis de constructions ou de travaux ne respectant pas le règlement. En particulier les nouveaux arrivants semblent mal informés sur l'existence et le contenu de ce règlement.

Le comité syndical indique que ses efforts pour surveiller les changements trouvent une limite à l'omniscience de ses membres.

Il indique également que les autorisations sont données avec toute la rigueur possible.

Enfin, concernant les nouveaux arrivants, le comité syndical indique avoir rédigé un courrier qui est envoyé systématiquement au notaire qui procède à la vente pour lui rappeler la présence d'un règlement d'AFUL restrictif.

Relatives aux tournages de films

Un tournage a été autorisé dans la rue de Limoges. Aucune demande d'indemnisation n'a été faite car cela n'est pas dans les principes du comité syndical actuel. Si les membres de l'AFUL le demandent, une règle d'indemnisation de l'AFUL pourra être établie.

Il faut toutefois vérifier ce que permet une association telle que la notre, indemnisation ou non.

Relatives à la coulée verte

Le passage sur la coulée verte est propriété privée. Toutefois la gendarmerie et la police municipale sont autorisées à emprunter ce passage.

Relatives aux statuts de l'AFUL

Une nouvelle loi a été votée concernant les AFUL. L'ordonnance de 2004 nous oblige à mettre nos statuts en conformité avec cette loi.

Les 7 AFUL se sont groupées pour rencontrer leur avocat, Maître BARADEZ, et il a été décidé de procéder en 2 étapes :

- Etape 1 : Vérifier que les 7 AFUL ont les mêmes statuts. Se mettre à plusieurs pour suivre le processus et répartir les frais.
- Etape 2 : Revoir Maître BARADEZ qui établira un devis pour la mise en conformité des statuts.

6. Renouvellement des membres sortants du comité syndical

Madame Catherine Marteau, monsieur Christian Hay, et monsieur Thierry Mazzola ont achevé leur mandature de 3 années.

Madame Catherine Marteau et monsieur Christian Hay se représentent. Ils sont réélus. Monsieur Thierry Mazzola ne se représente pas.

Il est important que chaque propriétaire prenne conscience qu'il est important que le Comité soit au complet, soit 9 personnes pour fonctionner, et qu'il puisse se renouveler périodiquement. Plusieurs des membres actuels ont près de 10 ans de Comité.

Il reste 2 places à pourvoir et il est donc indispensable que des volontaires se fassent connaître.

Il serait en effet regrettable, pour nous tous, qu'un jour notre AFUL soit gérée par un Syndic, avec les conséquences financières et qualitatives que cela engendrerait.

Monsieur BROZ nous fait l'honneur de présenter sa candidature à partir du 16 Mars.

Christian HAY
Trésorier



Anne-Marie DOUGNIAUX
Président



Annexe 1 : Répartition des propriétaires présents ou représentés à l'Assemblée Générale du 9 Février 2008

Présents et représentés

Nombre de propriétaires : 136

Nombre de votants : 74 (44 présents, 30 représentés)

Nombre d'absents : 62

Rue de Glen		Rue de Rouen	
61%	Présents et représentés	25%	Présents et représentés
28	Propriétaires	8	Propriétaires
17	Votants : 12 Présents, 5 représentés	2	Votants : 2 Présents, 0 représentés
11	Absents	6	Absents

Rue de Limoges		Rue de Saint-Cloud	
45%	Présents et représentés	62%	Présents et représentés
11	Propriétaires	21	Propriétaires
5	Votants : 5 Présents, 0 représentés	13	Votants : 5 Présents, 8 représentés
6	Absents	8	Absents

Avenue de Neuville		Rue de Saxe	
44%	Présents et représentés	89%	Présents et représentés
9	Propriétaires	9	Propriétaires
4	Votants : 3 Présents, 1 représentés	8	Votants : 5 Présents, 3 représentés
5	Absents	1	Absents

Avenue des Porcelaines		Rue de Sèvres	
54%	Présents et représentés	46%	Présents et représentés
24	Propriétaires	26	Propriétaires
13	Votants : 5 Présents, 8 représentés	12	Votants : 7 Présents, 5 représentés
11	Absents	14	Absents

Annexe 2 : Attribution des fonctions au sein du comité syndical

Une réunion du comité syndical s'est tenue le 12 Février 2008 comme suite à l'Assemblée Générale Ordinaire de l'AFUL les LYS du 9 Février 2008. Elle avait pour objectif de constituer le nouveau comité syndical.

Après délibération et vote, les fonctions et les mandats ont été attribués comme suit :

Président	Mme. Anne-Marie Dougniaux
Trésorier Vice-président, chargé du suivi des ventes et adjoint au trésorier	M. Christian Hay Mme. Yolande Foubert
Chargée des relations avec la municipalité et de la communication	
Chargé de l'application du règlement	M. Stéphane Girardeau
Vice-président, chargé des espaces verts Adjointe au chargé des espaces verts	M. Patrice Garnier Mme. Catherine Marteau
Secrétaire	Mme. Liliane Leguerinais

Christian HAY
Trésorier



Anne-Marie DOUGNIAUX
Président

