



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

Le 27 Février 2007

**Compte rendu de
l'Assemblée Générale Ordinaire de l'AFUL les LYS
du 10 février 2007**

Le quorum étant atteint (40 présents et 50 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**
- 2. REALISATION BUDGET 2006**
- 3. VOTE DU QUITUS**
- 4. BUDGET PREVISIONNEL 2007**
- 5. QUESTIONS DIVERSES, CONTENTIEUX**
- 6. RENOUELEMENT DES MEMBRES SORTANTS DU COMITE SYNDICAL**

Annexes jointes à ce compte-rendu

- Répartition des propriétaires présents ou représentés a l'assemblée générale.
- Attribution des fonctions au sein du comité syndical.
- Courrier de la mairie sur la question du réseau d'assainissement.

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 2006

La société **Fuschia Paysages** a respecté le cahier des charges :

- 13 tontes ont réalisées entre Mars et Décembre,
- des opérations de traitement (anti-mousses, mauvaises herbes) ont été effectuées mais n'ont pas été tout à fait satisfaisantes. Les produits utilisés ne semblent pas assez performants.
- Le ramassage des feuilles a été effectué,
- le bêchage et la taille des rosiers également.

Travaux supplémentaires réalisés en 2006 (dans le cadre de l'amélioration des espaces verts)

- Abattage d'un peuplier (dangereux) dans la coulée verte,
- abattage d'un arbre (malade) dans coulée verte et remise en gazon,
- améliorations Place de Sèvres :
 - Rajout de pieds de rosiers (suite à des vols),
 - Plantation d'un Albizia.

Points marquants de l'année 2006 :

- La tempête de Décembre a entraîné quelques dégâts (aucun arbre n'est tombé sur les espaces verts, mais de grosses branches sont tombées, et plusieurs arbres sont tombés sur des maisons).
- Un 2ème vol de pieds de lavande (Place de Sèvres) est à déplorer.
- Des panneaux de signalisation ont été enlevés (Place des porcelaines).

Travaux Prévisionnels pour 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,
- Pose de grosses pierres (Place de sèvres).

Coût prévisionnel pour 2007

- Contrat annuel société **Fuschia Paysages** : 19 440 € TTC (+ 1,13%).
- Travaux supplémentaires pour l'amélioration des espaces verts : 600 € TTC.

1.2 Règlement

La parole est donnée à M. Thierry MAZZOLA, chargé avec Monsieur Jean-Pierre Duault du contrôle de l'application du règlement.

Les activités de l'année écoulée ont porté sur des rappels de tonte de pelouses et de tailles de haies.

Un rappel est fait aux propriétaires membres de l'AFUL LES LYS sur les articles 10 et 11 de son règlement portant respectivement sur les **servitudes d'entretien des parties privées** et sur les **règles d'intérêt général d'entretien des parties privées**.

Sur les nuisances

Le règlement interdit toute nuisance sonore (musique, tondeuse en dehors des horaires, travaux bruyants, ...).

Les horaires autorisées de tonte, d'après le règlement de l'AFUL LES LYS d'une part, et d'après l'Arrêté Municipal portant réglementation contre le bruit d'autre part sont rappelés :

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

Le règlement interdit également la divagation des chiens, et est complété sur ce point par l'Arrêté Municipal portant réglementation sur les déjections animales.

Sur l'entretien et les modifications

Le règlement impose que les pavillons et les terrains soient entretenus en **excellent état de propreté et d'entretien** (jardin, peintures, ...).

Il impose que **tout changement apporté à l'aspect extérieur du pavillon ne doit pas en modifier son aspect**.

Sur ce dernier point, des propriétaires ont évoqué la difficulté, voire l'impossibilité de trouver des tuiles équivalentes à celles d'origine. Une société basée à Ballancourt sur Essonne est en mesure, semble t'il, de fournir des coloris de tuiles équivalents à ceux existants (peinture des tuiles). Toute information à ce sujet susceptible d'intéresser les propriétaires concernés pourra être fournie au comité syndical qui pourra la diffuser à l'ensemble des propriétaires.

Un autre point a été soulevé en séance au sujet d'une cheminée, récemment posée, d'aspect totalement différent des cheminées habituelles. Le comité syndical est intervenu auprès des propriétaires concernés qui ont avancé des questions de sécurité sur leur installation, et de consignes du constructeur de ce qui est en fait un poêle à bois de dernière génération. Le

comité syndical va étudier avec ces propriétaires les différentes possibilités qui permettront de ne pas être en contradiction avec le règlement.

Cependant, M. Thierry Mazzola a insisté sur sa volonté de prévenir tout nouveau litige en préconisant fortement à tout propriétaire souhaitant engager des travaux qui pourront modifier l'aspect extérieur de son pavillon de se mettre en rapport (par courrier de préférence) avec le comité syndical de l'AFUL LES LYS.

Le problème récurrent de sécurité engendré par le stationnement de véhicules dans des virages a été soulevé, et le président de l'AFUL LES LYS a indiqué qu'il était intervenu auprès des personnes concernées puis des instances publiques afin de trouver une solution, en vain à ce jour malheureusement, dans la mesure où le comité syndical n'a aucun pouvoir dans ce domaine.

Certains propriétaires ont rappelé également que des haies sont peu ou mal taillées le long de l'avenue de la Verville, gênant notamment la circulation des poussettes sur les trottoirs.

Enfin, sur la question de la responsabilité de la taille de haies mitoyennes, le président de l'AFUL LES LYS a rappelé que ces haies devaient être entretenues à frais communs et taillées régulièrement aux époques d'usage.

1.3 Relations avec la Mairie

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

1.3.1 Gens du voyage

Concernant les gens du voyage, un emplacement définitif a été choisi (derrière Renault). La réalisation de l'aire d'accueil devrait aboutir cette année. Cela facilitera la procédure d'expulsion des campements sauvages.

1.3.2 Etat de l'infrastructure routière

Des panneaux de stop ont été remis au croisement de l'avenue de Porcelaines et de l'avenue de Neufville. Il manque cependant un panneau d'interdiction de tourner à gauche.

Mme Dougniaux a demandé par écrit à la mairie la remise en place de panneaux sur le terre-plein central au croisement de l'avenue des Porcelaines et de l'avenue de la Verville, la réfection de l'avenue des Porcelaines, de la rue de Sèvres, de la rue de Rouen et des trottoirs de l'avenue de Neufville entre la rue de Gien et la rue de Sèvres. Aucune réponse n'a été donnée par la mairie à ce jour. Le budget doit être voté incessamment.

Des propriétaires ont évoqué en séance le besoin d'un passage piéton sur le boulevard de la Verville au bout de la rue des Porcelaines, ainsi que le manque de panneaux de sens giratoire sur le rond point de la Verville.

Les représentants des AFUL ont dénoncé vigoureusement l'état déplorable du parking du centre commercial et ont demandé à la Mairie d'intervenir. Cela a conduit à des réparations du parking (rebouchage de trous). Il a été dit en séance que l'association des commerçants de la Verville venait d'être remontée. Un éclairage nocturne a également été mis en place, en un maître-chien assure désormais la surveillance du centre commercial certains soirs de la semaine.

Le chemin menant à l'école des Myrtilles et qui est dans un état peu praticable nécessiterait aussi d'être entretenu mais Mme Dougniaux a indiqué que ce chemin ne figurait pas au cadastre.

Des problèmes de lampadaires ne fonctionnant plus ont également été évoqués.

1.3.3 Réseaux d'assainissement d'eaux usées

Après de nombreuses réunions, infructueuses depuis plusieurs années, la mairie et les AFUL ne sont pas d'accord sur la limite entre la propriété privée et le domaine public dans le cas de travaux de réparation ou de désengorgement.

Une étude a été commandée par la Mairie au cabinet Ruby sur l'éventualité de réaliser une boîte de branchement qui constituerait la limite de propriété.

La mise en conformité de l'écoulement des eaux usées a été estimée par la Mairie à environs 1.200 € par pavillon. La mairie n'a pas donné suite à cette étude.

En ce début d'année, la situation a évolué et la Mairie a fait distribuer une lettre d'information. Dans la mesure où des propriétaires présents ont indiqué en séance ne pas avoir reçu ce courrier, Mme Dougniaux l'a lue en séance et il a été décidé de l'adjoindre à ce compte-rendu.

Le comité syndical de l'AFUL DES LYS a été sollicité en séance pour s'associer à un recours en contentieux à adresser à la mairie de Mennecy.

L'enjeu de ces différentes opérations suivies par l'AFUL DES LYS est la prise en charge des coûts engendrés par les travaux nécessaires.

Mme Dougniaux a rappelé que la position du T de désengorgement marquait la limite entre le domaine privé et le domaine public du réseau d'assainissement. Il est généralement situé à l'arrière des maisons à environs 1 mètre du mur extérieur. Le comité syndical dispose de schémas indiquant cet emplacement pour chacun des types de maisons de l'AFUL LES LYS. Il sera joint au questionnaire.

1.3.4 Réseaux d'eau potable

A l'origine, les compteurs ont été positionnés dans les maisons, et le règlement de la ZAC prévoit la prise en charge par le fournisseur d'eau jusqu'à ce compteur.

Des velléités de la Mairie et de la SEE envisageaient de revoir ce périmètre de responsabilité (limite au trottoir). Il a été rappelé clairement en séance que la Loi prévoit que le fermier est responsable du réseau d'eau jusqu'au compteur.

Le comité syndical de l'AFUL recommande à tous les propriétaires de refuser toute tentative de déplacement des compteurs en dehors de la maison. Il a été précisé en séance que les nouvelles versions de compteurs (censés être changés tous les 20 ans) seront relevables à distance et que par conséquent rien n'impose de le sortir de la maison.

Les AFUL ont demandé à la Mairie une concertation à ce sujet.

1.3.5 Réseaux d'eaux pluviales

Il a été rappelé que les eaux de pluies doivent s'écouler dans les jardins et non sur la chaussée. Le comité syndical demande aux propriétaires désireux de s'équiper de récupérateurs d'eaux apparents de positionner ceux-ci de préférence à l'arrière des maisons, afin qu'ils ne soient pas trop visibles de l'extérieur.

1.3.6 Plan Local d'Urbanisme

Le dossier de projet de P.L.U est passé au conseil municipal le 23 Novembre 2006. Le règlement de notre zone a été accepté par la Mairie et intégré au dossier.

Ce dossier comporte des erreurs relativement importantes qui ont été signalées au conseil municipal qui l'a malgré tout approuvé.

Ce dossier est soumis à approbation des partenaires (communautés de communes, ...).

Dans ce dossier, les espaces verts de l'AFUL sont classés en E.V.I.P (Espaces Verts Internes Protégés). A l'exception du terrain communal se trouvant sous les sapins de l'avenue des Porcelaines qui est en zone d'Aménagement et Construction d'Intérêt Général.

Notre zone est exclue de la zone de droit de préemption.

Il a été rappelé que le projet de P.L.U a nécessité une très forte pression de l'ensemble des AFUL de Mennecy pour conserver leur cadre et leur qualité.

Il a été rappelé en séance que les contraintes apportées par le PLU en termes de construction et de cadre de vie, et le règlement de l'AFUL LES LYS seraient complémentaires, le plus restrictif des deux étant retenus sur chacun des points traités communément par ces deux documents.

Le PLU apportera par exemple une contrainte sur le nombre de cheminées autorisées, limité au nombre de deux.

Mme Dogniaux a rappelé que le règlement de l'AFUL DES LYS ne peut pas être modifié par l'Assemblée Générale (Article X).

2. Réalisation budget 2006

La parole est donnée à M. Christian Hay, chargé du budget.

La réalisation 2006 est inférieure aux prévisions :

- Les frais d'avocats sont nettement inférieurs aux prévisions,
- les frais de bureau sont inférieurs de 42 €,
- il n'y a pas eu de financement d'entretien exceptionnel.

Les taxes foncières ont augmenté d'environ 5% par rapport à 2005.

Le bilan montre un gain de 489,71 € qui permet un renflouement de la réserve financière.

La réserve financière qui fait également office de fond de roulement pour l'AFUL LES LYS est stable. L'idée pertinente de retracer l'évolution temporelle du montant de cette réserve a été évoquée en séance.

	Prévisions 2006	Réalisations 2006	Ecart
1. Charges			
Eau	51,55 €	70,00 €	-18,45 €
Frais de bureau	807,44 €	850,00 €	-42,56 €
Entretien espaces verts	19 221,96 €	19 222,00 €	-0,04 €
Amélioration espaces verts	540,00 €	600,00 €	-60,00 €
Assurances	602,62 €	600,00 €	2,62 €
Taxe foncière	710,00 €	680,00 €	30,00 €
Avocat	1 114,60 €	2 000,00 €	-885,40 €
Entretien exceptionnel	486,93 €	0,00 €	486,93 €
Totaux	23 535,10 €	24 022,00 €	-486,90 €
2. Produits			
Cotisations	24 480,00 €	24 480,00 €	0,00 €
Produits financiers	182,81 €	180,00 €	2,81 €
Profit exceptionnel	0,00 €	0,00 €	
Totaux	24 662,81 €	24 660,00 €	2,81 €
3, Résultats	1 127,71 €	638,00 €	489,71 €

3. Vote du quitus

Le quitus est approuvé à l'unanimité.

4. Budget prévisionnel 2007

4.1 Présentation du budget prévisionnel

L'augmentation annuelle du contrat d'entretien des espaces verts est de 1,13%.

Le budget est équilibré avec de faibles augmentations de différents postes, et une baisse considérable des frais d'avocat qui passent à 300 € (Fin du dossier de P.L.U)

PREVISIONNEL 2007			
Dépenses		Recettes	
Eau	60,00 €	Cotisations	22 440,00 €
Frais de bureau	850,00 €	Produits financiers	180,00 €
Entretien Espaces verts	19 440,00 €		
Amélioration Espaces verts	600,00 €		
Assurances	620,00 €		
Taxe foncière	750,00 €		
Avocat	300,00 €		
Totaux	22 620,00 €	Totaux	22 620,00 €

La cotisation 2007 est revue à la baisse et passe à 165 €.

Elle était à 180€ en 2006 en raison notamment des frais d'avocats lié au P.L.U.

Cette cotisation peut être payée soit

- En un seul versement de 165 € le 31 mai 2007 au plus tard.
- En deux versements de la façon suivante :
 - un premier versement de 90 € le 31 mars 2007 au plus tard,
 - un deuxième versement de 75 € le 31 août 2007 au plus tard.

Tout propriétaire n'ayant pas réglé la somme de 90 € le 31 mars 2007 sera supposé avoir choisi le règlement unique le 31 mai 2007 au plus tard.

Nous vous rappelons que la tenue de ces délais est le seul moyen de ne pas mettre notre trésorerie en difficulté.

4.2 Approbation du budget

Le budget 2007 est approuvé à l'unanimité.

5. Questions diverses, contentieux

Affaire BLANCHET/ DESPRES

M. Emmanuel Delivert a rappelé que la propriété, sise 10 rue de Sèvres, est depuis une dizaine d'années dans un état de total abandon. Des difficultés inhérentes à une succession complexe sont à l'origine de cette situation.

Les propriétaires héritiers sont redevables à l'AFUL LES LYS de plusieurs années de cotisations impayées.

M. Delivert est parvenu, après maintes démarches, à obtenir le paiement de frais de nettoyage extérieur du terrain qui était dans un état de friches depuis des années. Il a également obtenu des personnes proches de la succession une perspective envisageable de règlement de cette affaire.

L'ensemble des dettes dues à l'AFUL LES LYS (cotisations impayées, ...) sera portée à connaissance du notaire chargé d'effectuer la succession.

6. Renouveau des membres sortants du comité syndical

6.1 Reprise des mandats

Le mandat de Monsieur Patrice Garnier, responsable des espaces verts, est reconduit à l'unanimité.

Madame Brigitte Pasques, secrétaire de l'AFUL LES LYS, ne se représente pas.

Monsieur Emmanuel Delivert, président de l'AFUL LES LYS, ne se représente pas.

6.2 Election de nouveaux membres

Deux personnes volontaires pour faire partie du comité syndical de l'AFUL LES LYS ont été élues à l'unanimité.

Il s'agit de Madame Liliane Leguerinains et de Monsieur Stéphane Girardeau, auxquels les membres actuels du comité souhaitent la bienvenue.

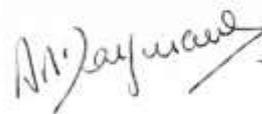
6.3 Départ de M. Delivert

Un touchant témoignage de vive sympathie de l'ensemble des membres du comité syndical a été adressé à Monsieur Delivert, dont chacun regrette le départ. Il aura marqué ses mandats successifs par un dévouement et une rigueur exemplaires qui ont laissé à l'AFUL LES LYS un cachet exceptionnel que chacun peut apprécier.

Christian HAY
Trésorier



Anne-Marie DOUGNIAUX
Président



Annexe 1 : Répartition des propriétaires présents ou représentés à l'Assemblée Générale 2007-02-27

Présents et représentés : 66 %

Nombre de propriétaires : 136

Nombre de votants : 90 (40 présents, 50 représentés)

Nombre d'absents : 46

Rue de Gien	Rue de Rouen
Présents et représentés : 57% Propriétaires : 28 Votants : 16 (9 Présents, 7 représentés) Absents : 12	Présents et représentés : 50% Propriétaires : 8 Votants : 4 (2 Présents, 2 représentés) Absents : 4
Rue de Limoges	Rue de Saint-Cloud
Présents et représentés : 82% Propriétaires : 11 Votants : 9 (3 Présents, 6 représentés) Absents : 2	Présents et représentés : 57% Propriétaires : 21 Votants : 12 (6 Présents, 6 représentés) Absents : 9
Avenue de Neuville	Rue de Saxe
Présents et représentés : 78% Propriétaires : 9 Votants : 7 (3 Présents, 4 représentés) Absents : 2	Présents et représentés : 89% Propriétaires : 9 Votants : 8 (3 Présents, 5 représentés) Absents : 1
Avenue des Porcelaines	Rue de Sèvres
Présents et représentés : 79% Propriétaires : 24 Votants : 19 (7 Présents, 12 représentés) Absents : 5	Présents et représentés : 58% Propriétaires : 26 Votants : 15 (7 Présents, 8 représentés) Absents : 11

Annexe 2 : Attribution des fonctions au sein du comité syndical

Une réunion du comité syndical s'est tenue le 20 février 2007 comme suite à l'Assemblée Générale Ordinaire de l'AFUL « LES LYS » du 10 février 2007. Elle avait pour objectif de constituer le nouveau comité syndical.

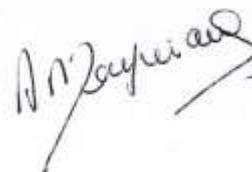
Après délibération et vote, les fonctions et les mandats ont été attribués comme suit :

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	Mme. Liliane Leguerinais
Chargé de l'application du règlement Adjoint au chargé de l'application du règlement	M. Stéphane Girardeau M. Jean Pierre Duault
Vice-président, chargé des espaces verts Adjointe au chargé des espaces verts	M. Patrice Garnier Mme. Catherine Marteau
Secrétaire	M. Thierry Mazzola

Christian HAY
Trésorier



Anne-Marie DOUGNIAUX
Président





Le Maire

MAIRIE DE MENNECY

Mennechy, le 30 janvier 2007.

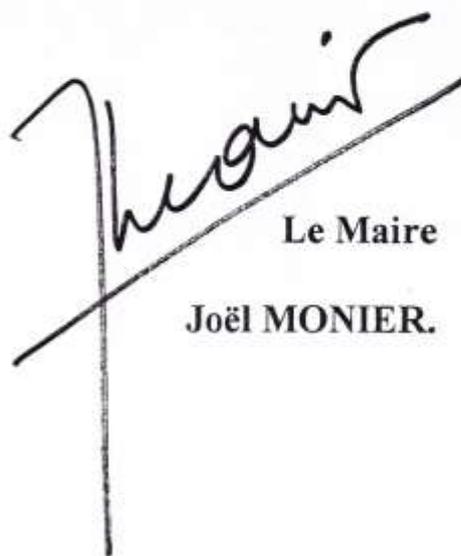
Madame, Monsieur,

La Municipalité, depuis le début de ce mandat, s'est penchée activement sur la situation du réseau d'assainissement de l'ensemble de la commune et notamment celui du « Village Levitt ».

Ce travail qui n'a pas été réalisé lors des précédents mandats est mené par un groupe d'études composé d'élus et de représentants d'AFUL.

Pour permettre les prises en charge des déversements par la commune, nous vous remercions de bien vouloir nous retourner le questionnaire qui vous sera transmis dans les prochains jours.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments sincères et dévoués.



Le Maire

Joël MONIER.