



**RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL POUR
L'ASSEMBLEE GENERALE DU 27 MARS 2025**

Chers membres de l'ASL Brigode 5,
Vous trouverez tous les documents de l'assemblée générale 2024 sur notre site :
<https://www.brigode5.fr/315+documents.html>

Cette année encore, le Conseil Syndical, épaulé par nos prestataires, a veillé à la bonne gestion et à l'entretien de notre domaine, qui s'étend sur plus de 25 hectares. Situé entre le lac du Héron et le golf de Brigode, il regroupe nos habitations et de vastes espaces communs dont nous sommes tous fiers.

ESPACES VERTS

Arbres, arbustes, massifs, sous-bois :

Pour les espaces verts "verticaux" comme les massifs, arbres et arbustes, nous faisons appel à l'entreprise Samtaille. Un grand merci aux propriétaires qui maintiennent leurs haies en bon état, respectant ainsi le cahier des charges en termes de hauteur et d'épaisseur.

Côté organisation, Yves Nuez ayant quitté Brigode, Nicole Douay, forte de ses 10 ans d'expérience à l'ASL, a repris la gestion temporairement, avec l'aide de Thibault Pla, résident depuis trois ans. Nous les remercions chaleureusement pour leur implication.

Les interventions ont lieu de mars à octobre, en fonction de la météo. En 2024, les fortes pluies et la chaleur ont boosté la pousse des végétaux, nous obligeant à intensifier les travaux. Pour 2025, nous prévoyons d'adapter le rythme et le calendrier des travaux à ces conditions.

Par ailleurs, deux des trois îlots végétaux à l'entrée de l'avenue, actuellement abîmés, seront nettoyés et replantés pour redonner du cachet à notre domaine.

Rappel : l'entretien des haies en bordure avec l'ASL incombe aux propriétaires, sur les deux côtés et en hauteur.

Pelouses :

Concernant les pelouses, c'est l'entreprise Gamache qui s'en charge. Leur contrat prévoit une tonte toutes les deux semaines d'avril à novembre, soit 16 passages, ainsi que le nettoyage des fils d'eau deux à trois fois par an et le ramassage des feuilles de novembre à décembre, avec quatre ou cinq interventions.

Les 20 000 m² de gazon bénéficient aussi d'une fertilisation adaptée, respectueuse des normes sanitaires.

Nous ré-engazonnons ponctuellement les zones endommagées par des travaux sur les canalisations, des passages de véhicules ou la sécheresse.

Quelques travaux exceptionnels ont marqué l'année : réparation des pelouses abîmées après la rénovation des voiries, renforcement des zones de circulation avec des plaques "Ever Green" et nettoyage du piétonnier.

Rappel : le roulage et le stationnement sur le gazon est interdit.

SECURITE

La sécurité est l'affaire de tous. Ces derniers mois, nous avons observé une hausse des vols et des tentatives d'effraction, même si, d'après la police, notre quartier ne semble pas particulièrement visé. Pour décourager les individus malintentionnés, l'ASL a instauré des rondes en collaboration avec la société Veccia et a installé des caméras à l'entrée du domaine. En cas d'incident, prévenez la police ainsi que notre responsable de la sécurité. Ces mesures visent principalement à dissuader et ne peuvent, hélas, pas garantir l'arrêt total des vols.

Soyez vigilants : sécurisez portes et fenêtres, pensez aux alarmes ou caméras extérieures, et signalez vos absences à vos voisins et à la police.



Important : Ensemble, adoptons un esprit de solidarité avec une attitude “voisins vigilants”.

COMMISSIONS ARCHITECTURE

La Commission Architecture, créée à l'origine du lotissement (article 18 du cahier des charges générales de Brigode), composée de trois architectes (Sophie Bello, Richard Klein, Thomas Peretz) et trois membres du Conseil, veille au respect du cahier des charges. Elle examine les projets d'extension ou d'aménagement des résidents, avec quatre étapes par dossier : avant-projet, échanges avec les architectes, validation finale, et vérification de la conformité en fin de chantier.

Bilan d'activité 2024

- Étude des dossiers individuels et demandes d'extensions :
 - Dossiers d'aménagement :
 - ✓ Création d'une extension en R+1 au 272 avenue de Brigode : Ce dossier a été validé et est actuellement en cours de réalisation.
 - ✓ Parmi les deux dossiers d'extension soumis en 2023, un seul a été réalisé, au 300 avenue de Brigode. Le dossier du 161 avenue de Brigode est toujours en attente de décision.
- Consultations diverses : Plusieurs demandes relatives à l'installation de climatiseurs, à la modification des ouvrants et à l'aménagement des entrées de maisons ont été examinées et validées, parfois après des échanges longs et approfondis.
- Dossier du chantier au 229 avenue de Brigode : Ce dossier, validé en 2020, fait toujours l'objet d'une contestation par le voisin concernant un conduit de cheminée, lequel génère des nuisances. L'architecte en charge du projet s'est engagé à nous proposer une solution. Il est important de noter que ce conduit de cheminée ne faisait pas partie du dossier validé par la Commission Architecture.

Tout projet d'extension, de modification d'une habitation, d'installation de climatiseur, de modification de terrasse ou d'entrée de maison doit impérativement faire l'objet d'une demande auprès de la Commission Architecture, conformément aux règles en vigueur, pour validation préalable avant le dépôt de demande de permis de construire en mairie.

Pour vous guider dans vos projets, consultez le livret Patrimoine sur <https://www.brigode5.fr/uploaded/PDF/ASLB5-livret-b5-a-dition-janv-2022l.pdf>

Rappel : tout projet extérieur doit passer par la Commission avant la mairie.

VOIRIES ET RESEAUX

L'année 2024 a été bien plus calme que les trois précédentes en ce qui concerne les voiries et les réseaux.

Parmi les travaux effectués, les chemins de Marquise ont été réhabilités avec un revêtement naturel en sable damé. Le pavage du piétonnier a également été entretenu, les panneaux de circulation ont été ajustés, et des plots ont été installés autour des ralentisseurs pour protéger les pelouses.

Cet été, l'entreprise Eiffage est intervenue sur le domaine pour réaliser les travaux correspondant aux réserves validées suite aux travaux de 2023, en mettant l'accent sur la reprise de l'enrobé de la placette située entre les numéros 95 et 103 de la raquette.

Cependant, avant la réception définitive, plusieurs interventions restent à prévoir : la réalisation de deux joints d'émulsion entre les enrobés des raquettes n°95/103 et celle devant le n°235, ainsi que l'installation de deux puisards pour améliorer l'écoulement des



eaux de pluie — l'un sur l'avenue après le n°131 et l'autre sur le parking face aux numéros 185 et 195. Une reprise partielle de l'enrobé est également prévue pour la raquette devant le n°304. Ces travaux seront réalisés par Eiffage au milieu de l'année 2025, ce qui marquera la fin de notre chantier de rénovation des voiries.

Les intervenants extérieurs (Enedis, Ileo, entreprises de construction) ne priorisent pas toujours la préservation de nos voiries lorsqu'ils utilisent des engins lourds. Par exemple, Enedis a creusé une tranchée de 15 mètres dans l'enrobé récemment refait, devant le 227, alors qu'il existait des solutions alternatives pour éviter ce dommage. Ni le commanditaire de l'opération, ni les voisins n'ont pris l'initiative de discuter avec Enedis pour envisager ces options. De plus, la qualité du travail réalisé est insatisfaisante. Après plusieurs mois de tractation, Enedis a finalement procédé à la reprise des travaux début mars.

Important : Soyons vigilants, nos voiries, payées par nos fonds, doivent être protégées.

ECLAIRAGE URBAIN

L'éclairage urbain actuel, installé il y a 50 ans, est dépassé sur les plans énergétique, mécanique et électrique. Depuis deux ans, l'ASL collabore avec la mairie de Villeneuve d'Ascq pour remplacer ces anciens systèmes par des éclairages de source photovoltaïque. Dans la mesure du possible, les nouveaux mâts seront placés aux emplacements actuels, en respectant quelques règles : installation exclusivement sur les parties communes (ce qui n'est pas toujours le cas aujourd'hui), meilleure exposition possible des panneaux solaires pour mieux charger les batteries, distance régulière entre les mâts pour un éclairage homogène, et emplacements libres de canalisations ou câbles. Des mâts supplémentaires éclaireront la rue menant au tennis et la raquette 324-328, où l'éclairage manquait.

Une convention signée entre la mairie et l'ASL B5 précise les obligations de chacun. Au total, 95 mâts seront installés pour un coût de 480 000 euros, financés par la collectivité. L'ASL prendra en charge la préparation des emplacements des mâts.

Le calendrier prévoit une installation au deuxième trimestre 2025, sous réserve de confirmation.

COMMUNICATION

Côté communication, notre site www.brigode5.fr vous informe. Demandez un accès "Membre Adhérent" pour plus de détails ou pour nous contacter.

L'administrateur actuel passe la main : nous cherchons un volontaire pour prendre le relais. Nous envisageons aussi des groupes WhatsApp pour fluidifier nos échanges ; plus d'infos prochainement.

Rappel : Vos coordonnées pouvant évoluer, pensez à nous signaler tout changement pour le maintien du lien.

TELEDISTRIBUTION / FIBRE

La télédistribution diffuse les chaînes nationales et belges via TNT sur un réseau câblé spécifique, permettant plusieurs postes TV par habitation.

Le raccordement aux 92 propriétés fonctionne bien, même si nous avons dû remplacer quelques équipements défectueux.

Important : les chaînes belges ont modifié leur protocole de transmission ; un téléviseur récent ou un démodulateur est désormais indispensable pour les recevoir.

La fibre optique et l'Internet, comme l'électricité ou l'eau, ne relèvent pas de l'ASL. Votre fournisseur d'accès est responsable de l'acheminement jusqu'au regard le plus proche ; à vous de gérer la connexion jusqu'à votre domicile.



UNION

L'ASL B5 fait partie de l'Union, cogérée par les présidents des ASL selon nos statuts. En 2024, l'Union a entretenu les deux plaines engazonnées près des terrains de tennis, nettoyé et élagué les zones boisées et les abords des bulles de tennis, tout en maintenant ses liens avec le club du tennis, locataire. Deux projets restent en attente faute de fonds : sécuriser les accès aux plaines contre l'occupation par les gens du voyage et curer la mare du tennis.

Le bail avec le CSB, locataire, a pris fin le 31/12/2024 ; un nouveau bail est en préparation.

Les infrastructures de padel sont la propriété exclusive du CSB et ne font pas partie du périmètre de l'Union. Cependant, leurs activités sportives peuvent parfois causer des nuisances pour les résidents de Brigode 5, telles que des problèmes de vitesse, des perturbations dues aux allées et venues, du stationnement sur les pelouses, ou encore l'occupation des places de parking des résidents. L'ASL B5 est en contact avec le CSB afin de minimiser ces désagréments dans le but de préserver la tranquillité et le cadre de vie des habitants de Brigode 5.

SAVOIR VIVRE ENSEMBLE

Vivre à Brigode implique de respecter quelques règles simples :

1. Vitesse : respectez la limite de vitesse de 30 km/h.
2. Poubelles : sortez vos poubelles la veille du ramassage et rentrez-les immédiatement après.
3. Déchets verts : ne brûlez pas vos déchets verts; c'est interdit.
4. Bruit : pas de bruit le dimanche et aux heures de repos.
5. Animaux : gardez vos chiens en laisse et ramassez leurs déjections.
6. Stationnement : ne roulez pas et ne stationnez pas sur les pelouses.
7. Espaces privatifs : entretenez vos espaces privatifs (les haies ne doivent pas dépasser 1,80 m).
8. Objets encombrants : rangez les objets encombrants qui sont à la vue de tous.
9. Eaux usées : ne jetez pas dans les égouts les seaux d'eau de ménage contenant des produits, peintures ou autres substances.
10. Espaces communs : ne vous appropriez pas les espaces communs.

CONSEIL SYNDICAL

Membres élus par l'Assemblée Générale :

Sandrine LIAGRE (sécurité), Jacques MARAIS (Architecture), Sandrine LIAGRE (205 Sécurité) **sortante en 2025**, Anne Charlotte WILLOT (207 Architecture), Anita FONTEYNE (117 Espaces Verts), Christophe BARATTE (111 Architecture) **sortant en 2025**, Jacques MARAIS (258 Architecture) **sortant en 2025**, Isabelle NAJBERG (312 Secrétaire), Patrick DELEPORTE (262 Trésorier), Philippe BEDOUET (224 Conseiller+Union), François MEUNIER (201 Voiries), Claude PITKOWSKI (254 Communication), Ahmed SBAI (240 Président).

Volontaires non élus : Nicole Douay (218 Espaces Verts), Jean-Pierre DESBOUVRIE (185 Site Internet), Thibault PLA (248 Espaces Verts).

Les responsables de hameaux font le lien entre vous et nous, informant et remontant vos demandes.

Nous serions ravis d'accueillir de nouveaux volontaires !

Enfin, un immense merci à tous les volontaires pour leur engagement.

Merci également pour votre confiance.