

Compte rendu analytique AG 10 avril 2014

87 membres de l'Association Syndicale présents ou représentés ouvrant droit à 87 suffrages

86 voix sont nécessaires pour les décisions ordinaires donc majorité à 84 voix

Les Scrutateurs pour l'AG sont Anita TIBERGHIEU et Xavier LECIGNE

Rappel :

Le Président rappelle l'ordre du jour et présente le rapport du Syndicat.

Différents membres interviendront au démarrage de la réunion :

➤ **Jean-Noël HUET pour le rapport du trésorier**

Le compte des résultats ainsi que le bilan ont été envoyés en même temps que la convocation.

Présentation des chiffres de l'année 2013 ainsi que du budget prévisionnel 2014.

Aucune question n'est posée sur cette présentation.

➤ **Nicole DOUAY pour les espaces verts**

Depuis la dernière AG, des nouvelles plantations ont été réalisées avec notamment :

- des hortensias roses sous les pins (près du 219) en compagnie d'azalées jaunes et oranges

- des hortensias Annabelle à grosses boules blanches près du banc

- des narcisses blancs dans les sous-bois et dans le massif de graminées

- par ailleurs, deux tulipiers de Virginie qui sont de très beaux arbres à floraison jaune ont été plantés l'un au début de l'avenue dans la petite plaine et l'autre près du golf (203)

- le massif près du 195 a été réaménagé

En ce qui concerne le budget élagage, celui-ci est en légère augmentation à cause du vieillissement de l'espace arboré avec notamment abattage à regret d'un très gros érable qui était devenu menaçant pour une maison

Le pourtour de la mare a été également bien dégagé; il est en effet impératif d'élaguer les branches qui penchent vers la mare afin de ne pas se retrouver obligé d'effectuer un curage dans les années à venir

Derrière le tennis couvert, le mur de verdure, le long de l'avenue a fait l'objet d'un élagage sérieux; des fenêtres de verdure ont été créées afin de profiter de la vue sur la pâture et les chevaux

Pour les demandes d'élagage, elles doivent être formulées avant le mois de septembre car fin septembre, MR BEERENS, arboriculteur spécialisé de la ville vient vérifier les arbres du domaine

Dans les projets :

cette année très peu de plantations prévues car une partie du budget est consacré à la mise en peinture des bornes communes (la couleur gris ardoise comme celle des lampadaires de l'avenue du 8 mai a été retenue car elle est discrète) en effet, ce n'est pas la peine d'améliorer l'espace paysager s'il est défiguré par des bornes sales et inesthétiques(photos).

L'année prochaine, j'envisage de faire peindre en gris les compteurs électriques qui sont en bordure de propriété mais pour cela j'ai besoin de votre autorisation, pour les lotissements qui ont des compteurs électriques encastrés dans leur façade, il est possible, pour ceux qui le souhaiteront de peindre leur compteur en noir, autre solution on pourrait demander à chaque propriétaire de peindre son compteur, mais avec un risque de patchwork inesthétique.

Par ailleurs, en raison de l'indélicatesse de certains propriétaires qui ont installé des cabanes sur les espaces communs, une partie du budget va être consacré au réaménagement de la zone libérée par le retrait des cabanes.

Un mot par rapport à la société Gamache qui est en charge des espaces verts, c'est une entreprise d'un excellent rapport qualité prix, néanmoins MR GAMACHE est toujours débordé et il faut souvent de très nombreux coups de téléphone et rappels pour obtenir gain de cause ce qui explique des retards apportés à certains travaux.

Pour conclure, merci de tailler votre haie en respectant la limite de votre terrain, le fait de laisser pousser sa haie au delà des limites entraîne plusieurs nuisances, tout d'abord des difficultés pour tondre une toute petite bande de terrain et d'autre part des problèmes de sécurité en réduisant la visibilité notamment au niveau des courbes.

Enfin, je remercie ceux qui font des efforts pour tailler leurs haies de façon harmonieuse et créative, ceux qui dissimulent leurs poubelles derrière des arbustes, ceux qui ramassent les papiers autour de chez eux et je constate avec plaisir que les jardins sont de mieux en mieux entretenus

➤ **Sandrine LIAGRE pour la sécurité :**

Le budget de VIGIE VILLAGE est reconduit à la baisse par rapport à 2013, le contrat prévoit 273 heures fixes plus 115 heures à la demande, surtout pour des interventions sur la petite plaine et la grande plaine (près du tennis). Des jeunes se rassemblent le soir lors de beau temps et ne respectent pas les gens habitant alentours en faisant des fêtes bruyantes et du rodéo avec les scooters, il s'agit de la plupart du temps de nos enfants à nous de leur expliquer.

Pour le projet d'une barrière à l'entrée de l'avenue, la mairie a refusé.

L'Union des Brigades a demandé un devis à VIGIE VILLAGE pour mettre des caméras à l'entrée de l'avenue, et au tennis pour surveiller les plaines et intervenir en cas de besoin. Nous sommes en attente d'une autorisation au niveau de la Préfecture

Toutefois, pour plus de sécurité il est important de s'équiper d'une alarme avec lumières extérieures et surtout renforcer les fermetures des portes de garages souvent très fragiles.

➤ **Rémy SOUCHON pour la voirie**

Voirie

Merci aux responsables de hameaux et de secteurs pour leur aide dans l'application des statuts concernant les travaux d'entretien des raquettes.

L'hiver 2013 2014 ayant été plus clément que le précédent, il ne devrait y avoir que peu de réparations à entreprendre en 2014.

Réseaux

Eaux usées : le cadre général

Le domaine de Brigade 5 est traversé d'Ouest en Est par un gros collecteur d'eaux usées (diamètre 800 mm) appartenant à la LMCU. Sur ce collecteur est raccordé soit :

- des maisons individuelles
- soit des collecteurs appartenant à l'ASL (une vingtaine) sur lesquels sont raccordés les autres maisons.

A noter :

* le hameau du Tennis lui est raccordé sur le collecteur LMCU de la rue du 8 mai

* qu'un collecteur de refoulement (diamètre 500 mm) venant de la station de pompage située devant le pavillon de chasse rejoint le collecteur de 800 mm de LMCU au niveau du N° 125

* 2 stations de relevage situées dans notre domaine (N° 318 et 103) assurent le fonctionnement en gravitaire du collecteur de 800 mm, la troisième et dernière station de relevage avant la station de traitement de Forest sur Marque se trouve dans le parc urbain au-delà de notre domaine de Brigade 5.

En terme de responsabilité chacun est responsable de ses canalisations jusqu'à leur raccordement à un dispositif de regroupement : exemple dans une raquette, le propriétaire d'une maison a en charge ses canalisations jusqu'à leur raccordement au collecteur de la raquette qui appartient à l'ASL et l'ASL est en charge de celui-ci jusqu'à son raccordement au collecteur LMCU.

Eaux pluviales

Le réseau est en totalité la propriété de l'ASL jusqu'à ses raccordements à l'équipement communautaire qu'est le lac du héron avec 2 sorties au niveau du hameau 8 et une au-delà du N° 224, avec deux zones de rétention constituées par :

- la mare aux canards du hameau 6
- la mare dite du tennis (partagée avec Brigade 3 et le Golf) et via le courant maître David traversant le Golf rejoint notre collecteur au niveau du N° 240.

Inondations récurrentes et diagnostic Eaux usées

Suite aux inondations du 5 mars 2012 et du 10 octobre 2013, le service assainissement de LMCU a été en novembre 2013 saisi pour en rechercher les causes.

Ces services ont émis l'hypothèse d'interconnexions entre les réseaux (EP et EU) de l'ASL et le collecteur communautaire. Afin de valider cette hypothèse, après un curage des différents collecteurs, des investigations par caméra et test à la fumée ont été coordonnées par l'ASL avec LMCU depuis le 24 mars et sont encore en cours.

Si au 10 avril, rien de probant n'a encore été trouvé sur ces hypothétiques connexions de réseaux et donc les causes des inondations, il a déjà été constaté sur le réseau E U de l'ASL

- * plusieurs dizaines de casses (une cinquantaine) dans presque toutes les raquettes
- * des plaques d'égout à refixer ou relever,

- * des regards non trouvés
- * une arrivée d'eau claire (drain ?) dans le réseau EU du hameau du Tennis
- * une arrivée d'E U dans le collecteur E P entre les N° 209 et 219
- * au niveau de plusieurs maisons des évacuations d'E P dans le réseau EU
- * une canalisation contenant sur toute sa longueur des dépôts solidifiés (plâtre ou peinture ?) n'ayant pas permis l'inspection caméra ce qui va nécessiter :

1) un nouveau curage spécifique pour évacuer les morceaux restant dans cette canalisation, morceaux qui risquent d'entraîner des bouchons

2) suivi d'un nouveau contrôle caméra,

=> Ces interventions seront à la charge des riverains.

Il y a lieu de terminer ces inspections puis d'en analyser les résultats et enfin de définir les travaux à réaliser, en fonction des nécessités et risques techniques comme du respect réglementaire. L'ASL recherchera les conseils de la société qui était intervenue sur ces sujets il y a une dizaine d'années.

⇒ Une solution est à trouver pour que le parking devant les pompes de relevage puisse toujours être accessible par les prestataires de LMCU en charge de l'entretien bi-hebdomadaire des cages protégeant ces pompes, mais aussi pour les urgences éventuelles.

⇒ Un rappel : les lingettes ne doivent pas être rejetées par les W C mais dans les poubelles.

Travaux réseau eaux pluviales

Il est recommandé de procéder à un curage régulier (10 ans environ) : c'est programmé pour 2014.

Il y aura lieu aussi de s'assurer du bon état de nos canalisations jusqu'au lac du héron et donc de procéder à une inspection caméra de ces parties spécifiques.

- **Jean-Charles FIOROT et Jacques MARAIS pour la commission architecture**
- **Intervention de l'architecte Sophie BELLO**

Présentation du Livret Patrimoine par Jacques Marais et Jean-Charles Fiorot

Elle est faite par une brève introduction :

Il est apparu à l'ASL B5, via la Commission d'Architecture, qu'il serait utile d'éditer un document appelé Livret Patrimoine. Ce qui a été entrepris avec les architectes conseils de B5 (Sophie BELLO, Richard KLEIN et Jean-Pierre WATEL) et réalisé par le cabinet BELLO-CAUCHETEUX.

Ce livret va au-delà d'une illustration du Cahier des charges.

Il rappelle les principes et les idées fortes qui distinguent ce domaine de B5 : son aspect architectural et plus encore son aspect paysager assez unique.

Des recommandations sont suggérées afin de respecter l'esprit du site et aussi le faire évoluer pour rester un territoire d'innovation.

Nous espérons qu'il réponde à certaines questions qui nous ont été posées les années précédentes par les propriétaires et qu'il évite malentendus ou dérives qui peuvent s'installer au cours du temps.

Pour faire bref, nous souhaitons que ce livret soit une redécouverte de notre cadre de vie.

En illustration, Jacques Marais projette plusieurs pages des trois chapitres du Livret. Madame Bello insiste de nouveau sur les caractéristiques fondatrices de notre site et montre qu'elle a conçu le livret comme un outil pour nous aider (nous, les propriétaires et leurs architectes) à maintenir l'esprit d'origine dans nos futurs travaux même considérés comme mineurs (entrée de parking, carport, remplacement de portes de garage, de fenêtres, choix de couleurs,...).

Dès le démarrage d'un projet, les propriétaires et éventuellement leurs architectes prennent contact avec le Président de l'ASLB5 qui saisit la commission d'architecture à laquelle ils font part de leurs desiderata.

Si nécessaire, la commission les mettra en relation avec nos architectes conseils pour le suivi du dossier.

Le document sera distribué aux propriétaires en même temps que le procès verbal de L'AG de l'ASLB5 de ce 10 avril et l'appel aux cotisations.

Nous avons eu un rendez-vous le 5 février avec Madame THIEFFRY, architecte du service Urbanisme de la mairie de Villeneuve d'Ascq. Le livret Patrimoine étant approuvé en AG, elle nous suggère de faire un courrier au maire demandant de tenir compte de ce document dans le cadre de la future révision du PLU prévue en 2017.

- **Christian QUIQUE pour divers points**

Productions cinématographiques

Tout syndicat qui donne en location sa propriété, dans le cadre d'une production cinématographique, doit verser au Syndicat une quote-part.

Celle-ci représente le droit à l'accès du Domaine de Brigode 5 dans le cadre d'une opération à but lucratif. Le montant est fixé à 1000 € ou plus suivant le nombre de jours ou de semaines de tournage. Cette somme est versée par le Producteur du film, sous forme d'un don au profit de l'ASL Brigode 5.

Limites de propriété

Certains syndicaire ont agrandi le périmètre de leur terrain au détriment des espaces verts communs de l'ASL Brigode 5

Des haies sont plantées en contradiction avec les règles du cahier des charges

Nous retenons la solution suivante :

- Cette opération se fait avec l'accord du Responsable Espaces Verts
- Chaque syndicaire concerné s'engage à se mettre en conformité.
- La plantation des nouvelles haies (en retrait) se fait en conformité avec le cahier des charges.
- Dans un délai de trois ans à compter du premier novembre 2014 les nouvelles haies seront arrivées à maturité
- Le syndicaire prend à sa charge les nouvelles plantations.
- Au terme des trois années l'Association Syndicale Libre de Brigode 5 prend à sa charge la déplantation des anciennes haies.

➤ Questions posées par les syndicaire

Question de Patrick VERGOTE

Les habitants de Brigode 5 rencontrent de plus en plus de difficultés à se connecter à internet. En effet le réseau téléphonique entretenu par l'opérateur historique est dans un état lamentable : tant au point de vue des vieux câbles de cuivre que les raccordements souterrains qui baignent souvent dans l'humidité et parfois même l'eau. Naturellement plus on se trouve en bout d'avenue, moins ça fonctionne. Certains ont même eu des coupures de leur simple téléphone non ADSL.

Réponse :

Christian QUIQUE ET FRANCIS LOUAGE ont joint France télécom, apparemment c'est à l'étude mais c'est un marché public et nous sommes en voie privée donc les démarches sont plus longues et plus compliquées.

Question d'Hugues et Marie VATEL

Pourriez vous rappeler les objectifs de cette association ? son sens ?

Réponse :

Le Président rappelle à l'Assemblée la règle essentielle d'une Association Syndicale Libre de Propriétaires. Chacun devient membre de plein droit le jour de l'acquisition de la propriété

➤ Adoption des résolutions.

Résolution n°A : désignation des Scrutateurs Anita TIBERGHEN et Xavier LECIGNE

Adopté à l'unanimité

Résolution n°B : présentation des rapports et des comptes de l'exercice clos au 31/12/2013

Adopté à l'unanimité

Résolution n°C : adoption du budget prévisionnel de l'exercice 2014

Adopté à l'unanimité

Résolution n°D : adoption sur l'intervention des architectes extérieurs

Présentation livret « j' habite Brigode 5 »

Adopté à l'unanimité

Résolution n°E : production cinématographique

Adopté à l'unanimité

Résolution n°F : limite de propriété

Adopté à l'unanimité

Résolution n°G : Election des administrateurs, tous les personnes citées ci dessous sont élues

Madame Pascale DELTOUR, 169

Monsieur Jean-Pierre DESBOUVRIE, 185

Madame Anita FONTEYNE, 101

Monsieur Francis LOUAGE, 298

Adopté à l'unanimité

Résolution n°H : réponse aux questions posées

➤ En conclusion

Notre objectif a été de maintenir l'essentiel de la qualité du domaine.

Brigode 5 ne doit certainement pas être figé dans son passé ; mais son évolution doit se faire dans l'intérêt de notre bien commun à savoir :

- des espaces verts entretenus
- une architecture telle que l'a imaginée ses concepteurs
- une propreté de la voirie et des abords

Tout ceci demande en contre partie un respect du cahier des charges.

Il est vrai que le syndicat s'est trouvé dans l'obligation de prendre quelques mesures coercitives.

Le domaine de Brigode 5 fonctionne en autogestion, sans intermédiaire. Tous les membres du Syndicat sont des propriétaires élus par leurs pairs. L'économie d'environ 170€ par lot, uniquement pour la gestion (gestion simple), mais ce type de gestion anonyme engendre souvent des antagonismes et entraîne souvent une irresponsabilité de certains propriétaires.

Notre mode de fonctionnement maintient le lien entre chaque résident.

Tout le monde conviendra qu'il faut le préserver.

Pour ce faire, il faut un Syndicat représentatif, comprenant des anciens et des nouveaux arrivants. La condition sine qua non est de s'engager et être disponible.

La séance est levée à 22h.