

Compte –rendu analytique AG du 22 mars 2018

124 syndicaux présents ou représentés donnant droit à 130 suffrages dont 2 syndicaux en retard

115 voix sont nécessaires pour les décisions et les votes extraordinaires.

86 voix sont nécessaires pour les décisions ordinaires

Nous avons donc les majorités nécessaires pour les votes des résolutions

Le Président ouvre la séance et rappelle les conditions pour les votes des résolutions, et que les documents sont disponibles sur le site et dans la salle

Résolution Ordinaire 1

Désignation des scrutateurs : Jehan GARNAVAULT (261) et Frédéric DUHAMEL (246)

Résolution Ordinaire 2

Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2017

Jean-Noël présente les comptes

Résultat global positif de 9571€ donc 604€ pour la télédistribution

Dépenses :

Espace vert en dépassement car facturation des abattages et plantations pour la mare aux canards

Voirie grosse économie grâce au poste accès fibre

Réseau petit bonus

Sécurité dépassement dû à la demande de plus de passages

Frais de fonctionnement bonus car moins d'honoraires de consultation que prévu

Impôt foncier reste sensiblement identique

Provision pour travaux exceptionnels augmenté

Recettes :

Toujours 185,8 parts soit 111480€

Résultat financier légèrement supérieur que prévu.

Profit exceptionnel sur le Poste NYDEL car le liquidateur nous a remboursé plus que la provision faite

Intégration des recettes de 8967 € dans les réserves générales et les 604 € dans les réserves télédistribution

Bilan :

Total actif passif 447319,19€ donc capitaux propres 437070,81€ et charges à payer 10248,38€

Provision pour gros travaux 190000€.

Résolution ordinaire 2 adoptée à l'unanimité

Intervention du président :

Ahmed présente le travail du conseil syndical et les différents postes.

Ahmed pense que nous devons améliorer l'accueil et bien expliquer le fonctionnement de l'association aux nouveaux arrivants.

Il remercie les responsables de hameaux et secteurs pour l'aide qu'ils nous apportent tout au long de l'année.

L'UNION, représente l'ensemble des Brigode 1-2-3 et 5. Actuellement l'UNION travaille actuellement sur la mise à jour des statuts, permet de gérer les espaces communs à tous les Brigode et le club sportif.

Il remercie tous les bénévoles pour leur travail et investissement.

Intervention de Sandrine (sécurité)

Actuellement nous avons un contrat pour l'ensemble des Brigode chez TORANN

Plus de problème avec les jeunes sur la plaine actuellement.

Rendez-vous avec une entreprise pour la mise en place de caméras sur l'avenue (Brigode 2 est déjà équipé)

Intervention de Camille et Anita (espaces verts)

Anita s'occupe de toutes les tontes, nettoyage des fils d'eau et ramassage des feuilles, travaille effectuer par GAMACHE

Camille gère toutes les tailles arbustes et arbres. Maintenant c'est SAM TAILLE qui s'occupe de la taille des arbustes 3 fois par an, fauchage des sous-bois 2 fois par an. Elagage et abatage des arbres à l'automne quand c'est nécessaire. C'est année, l'accent a été mis sur les sous-bois ainsi que sur le pourtour de la mare aux canards.

Ahmed les remercie pour le travail qu'elles font à 2 sur les 25 hectares de Brigode 5

Intervention de Jacques (architecture)

Jacques rappelle la procédure à suivre :

- respect des cahiers des charges (cahier des charges générales et particulières de Brigode 5)
- consultation préalable de la commission architecture pour tous travaux impactant l'aspect extérieur du bien concerné. Intervention des architectes moyennant contribution financière de 300€ pour dossier extension.
- dépôt de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux après réception de l'avis de la commission et signature de la demande du permis de construire ou travaux par le président de l'ASL Brigode 5

Les règles principales à respecter impérativement (important pour garder le paysage):

- Distances par rapport aux limites de propriété : 4m à vérifier sur le plan de masse (parfois le passage d'un géomètre est nécessaire)
- Hauteur du nouveau faîtage : 6,6m à vérifier sur le plan d'élévation
- Coefficient d'emprise au sol (Zone UDE 0,20) : 20% constructible à vérifier sur le plan de masse
- Matériaux et couleurs en conformité avec le domaine et l'esprit de Brigode 5
- Vigilance pour le raccordement séparatifs des réseaux EU et EP liés aux nouvelles toitures, pièces humides etc...

Vous pouvez vous aider du livret patrimoine « j'habite BRIGODE 5 ET JE VEUX FAIRE DES TRAVAUX ». Ce livret reprend l'esprit de Brigode 5 : un paysage continu, partagé au profit de tous, des habitations « discrètes » intégrées au paysage, la qualité du cheminement entre deux, des matériaux qualitatifs, gamme de blanc, noir et brique principalement, des lignes pures, simples et contemporaines. Ce livret illustre la marche à suivre lorsque l'on veut faire des travaux, avec des recommandations et des exemples à favoriser ou à proscrire.

Rapport d'activité commission architecture 2017 : 4 permis de construire (extensions), 3 réfections de toitures, 2 demandes de travaux annexes (réfection garage, abris de jardin ...), accueil des nouveaux arrivants.

Intervention Rémy (réseaux-voiries) :

Voirie :

Hiver 2016-2017 plutôt clément.

Hiver 2017-2018 plus rigoureux, un nouvel inventaire sera fait en avril

Résultats : 25000€ dont 5000€ à la charge des propriétaires

Nous avons des réserves significatives, pour connaître nos dépenses à venir, nous avons fait un devis pour une rénovation complète avec enrobée 5 cm, le montant est de 450000€ dont 180000€ pour les raquettes (devis indexé sur le cours du pétrole)

N'hésitez pas à nous contacter si vous avez des trous et des fissures sur vos raquettes

Réseaux :

Suite aux inondations de juin 2016, la MEL a lancé des études dès juillet 2016 (relevé des niveaux et diverses simulations). Elles ont abouti fin 2017 à une solution de déversoir d'orage en aval du domaine. Les travaux de mise en œuvre sont positionnés en 2018. Début des travaux : juin mise en place d'une surverse vers la chaîne des lacs et création piste d'accès. Fin 2018 création d'un dessableur et ajustement du seuil et instrumentation. Rémy lancer un appel pour avoir un remplaçant, et pour travailler en binômes avec lui dans un premier temps.

Intervention de Philippe : Projet du 330.

Concrétisation du projet 330. Intervention de Philippe BEDOUET, les locaux du 330, vous les connaissez tous, c'est l'ex SEDAF, puis NYDEL. Le liquidateur de NYDEL a trouvé un acquéreur pour l'ensemble immobilier en qualité de Monsieur LESTIENNE. Monsieur LESTIENNE a fait une division cadastrale car ce local était repris en 2 parcelles, afin de pouvoir faire des travaux. L'administration a donné 2 adresses le 330 pour l'agence immobilière (PUEBLA) et le 330A pour le reste du bâtiment (SIL). Les numéros de parcelles ont donc changé et devienne :

Pour le 330 : MR 269 – MR272 – MR 273 appartenant à la SCI PUEBLA

Pour le 330A : MR 270 - MR271 appartenant à la SIL qui transformera les bureaux en 7 logements.

Pour modifier les bureaux en habitations, il faut bien sur faire des travaux, un projet architectural a été déposé, après un avis positif de la part de la commission architecture (après plusieurs réunions et certaines modifications). Il n'y a aucun agrandissement ni en surface, ni en élévation, on reste donc dans le périmètre initial. Il y a jusque des modifications de façades pour les fenêtres et les portes, et la mise en place de 5 escaliers pour accéder au logement.

Le permis de construire et l'affectation sont acceptés par la mairie, les travaux peuvent donc commencer. Pour votre information il y aura 7 appartements de créer. Actuellement Jean-Noël appelle 4 cotisations pour les 2 entités. Une fois l'ensemble des logements commercialisés, le 330A paiera 5,8 cotisations sans que la SIL n'ait à supporter plus de 3 parts pendant le temps de la commercialisation.

Afin d'intégrer ce changement dans nos documents, nous devons faire 2 résolutions extraordinaires car elles modifient des éléments du cahier des charges et des statuts.

Pour résumer : acquisition, division cadastrale, permis de construire, changement de destination, modification des bureaux en appartements.

Une question a été posé pour savoir si on pouvait s'opposer au projet et je lui ai fait la réponse suivante : nous n'avons aucun intérêt à le faire, et on a aucune possibilité sauf si la destination était contraire à ce qui était prévu dans le cahier des charges particulière. Si cela avait été un tabac ou une boucherie on aurait pu si opposé, mais pas pour des logements ou des bureaux. Il y a assez de parkings pour le nombre de logements. Pour les renseignements concernant les logements vous pouvez vous renseigner après de Monsieur LESTIENNE après la réunion. Les 7 nouveaux propriétaires seront des nouveaux syndicaux. ASLB5 comptera alors 170 propriétaires

Résolution extraordinaire 1

Après lecture, de la lecture de la mise en conformité du cahier des charges générales et particulières.

Aucun vote secret n'est demandé

Résolution extraordinaire 1 adoptée à l'unanimité

Résolution extraordinaire 2

Après lecture, de la lecture de la mise en conformité statut (périmètre)

Aucun vote secret n'est demandé

Résolution extraordinaire 2 adoptée à l'unanimité

Intervention Ahmed : mare aux canards

Nous avons un beau domaine, avec une jolie mare qui est condamnée aujourd'hui. Nous avons déjà fait un curage, il y a 8 ans. Nous avons une abondance de grands végétaux autour. Tous les ans, les branches et les feuilles tombent dans la mare et provoquent des boues de plus en plus abondantes. C'est pourquoi nous avons coupé une grande partie des arbres qui se trouvaient autour.

Il y a une grosse couche de vase. Les problématiques, c'est un risque d'obstruction des bouches d'eau pluvial, ce qui risquerait de provoquer des inondations aux personnes proches de la mare.

Merci aux personnes qui se sont investis pour enlever les lentilles.

Nous nous sommes rapproché de la mairie et consulté d'autres endroits avec des mares. Avec l'expert de la mairie et des riverains, l'expert a conseillé de coupé les grands arbres coté partie commune et également coté particulier. La coupe a été faite en automne coté espace commun. Des plantations d'arbustes persistant ont été faites autour pour protéger les riverains, des trouées sont laissées pour promeneurs.

Ensuite va venir le curage, il y aura environ 400m³ de boue à évacuer, par camion c'est beaucoup trop compliqué. Elles seront évacuées plus loin sur un espace commun grâce à des pompes comme cela a été fait il y a 8 ans.

Pour l'entretien de la mare, il faut garder en mémoire qu'un curage doit intervenir tous les 12-15 ans si la zone d'arbres autour de la mare reste dégagée

Francis signale qu'il est important que les riverains prennent les mesures nécessaires pour éviter les chutes de feuilles et branchages dans la mare, dans les parties communes et privatives. Du côté du particulier, la sécurité est de leur ressort, du côté espaces communs une protection a été mise.

Résolution Ordinaire 3

Présentation et approbation du budget pour l'exercice 2018

Projet 2018, pour les grosses lignes :

- Espaces verts : 49000€
- Mare : 30000€
- Voirie : 44000€ (réparation, étude refonte parking, mise à niveau piétonnier)
- Réseau : 6000€
- Refonte Parkings paysagés : 10000€
- Sécurité : 5500€
- Fonctionnement site : 200€
- Frais de fonctionnement : 11200€ (dont 5000€ honoraires consultation)
- Impôt foncier : 6700€

Total dépense association : 147100€ financé par les 185,8 part à 550€ et nous prendrons la différence sur les provisions faites pour travaux exceptionnels

Cette année la cotisation de l'UNION sera de 15€ exceptionnellement cette année au lieu de 25

N'hésitez pas à remonter vos informations ou demandes au responsable de la commission

Résolution ordinaire 3 adoptée à l'unanimité

Intervention de Jean-Pierre (site internet)

C'est votre site et c'est vous qui amenez les informations qui apparaissent dessus. Son usage est assez restreint ainsi que le forum. Explication de Jean-Pierre du fonctionnement. Pour accéder en tant que membre vous devez demander un mot de passe, ou vous restez dans le domaine public.

Résolution Ordinaire 4

Election des nouveaux membres du syndicat.

Le conseil syndical peut se composer de 15 personnes, actuellement nous sommes 13. Quatre mandats sont à échéance : Jean-Noël HUET, Bruno LOTIN, Isabelle NAJBERG et Rémy SOUCHON. Seule Bruno LOTIN ne se représente pas mais reste disponible pour aider Jean-Noël.

Ahmed lance un appel pour des nouvelles candidatures.

Résolution ordinaire 4 adoptée à l'unanimité

Ahmed rappelle que nous vivons en communauté. Nous avons des droits et des devoirs :

- Respecter les limitations de vitesse
- Limiter le stationnement des poubelles (ne pas les déposer trop tôt, et les ramasser assez vite)
- Les tontes et le bruit est interdit le dimanche (pas de tonte et bricolage bruyant, respecter les heures de repos le samedi)
- Les chiens ne doivent pas être errants mais tenu en laisse
- Il est interdit de s'approprier le terrain qui ne nous appartient pas (végétation qui déborde, ne pas planter sur les limites de propriété mais à l'intérieur de son terrain etc)

Merci à tous, la séance est close.