

ASSEMBLÉE ORDINAIRE

SEANCE DU SAMEDI 20 JUIN 2015 à 15H00

COMPTE-RENDU

ORDRE DU JOUR

Introduction	2
Désignation des secrétaires de séance et des scrutateurs	3
Présentation des candidats inscrits et 1er tour de scrutin pour l'élection des syndics	3
Rapport Moral de l'exercice 2014 et soumission au vote pour approbation	4
1. Vidéoprotection	4
2. Le Très Haut Débit sur le Domaine du Lys-Chantilly.....	5
3. Plan local d'urbanisme	7
4. Assainissement	9
5. La médiation.....	10
Rapport Financier de l'exercice 2014 et soumission au vote pour quitus	10
Deuxième tour de scrutin pour l'élection des syndics	12
Délibérations de l'Assemblée des Propriétaires.....	12
1. Question n°1 : La création des puits d'infiltration	12
2. Question n°2 : le reboisement des avenues boisées	13
3. Question n°3 : le boisement des avenues non boisées	14
Réponses aux questions posées par les propriétaires par écrit.....	15
1. Question n°1 (nuisances sonores dues à l'aviation)	15
Orientations Générales 2015/2016.....	16

L'Assemblée des Propriétaires, dûment convoquée le 4 juin 2015, s'est réunie en séance ordinaire le samedi 20 juin 2015 à 15H00 au siège de l'ASLC.

A l'Assemblée de ce jour, 91 membres étaient présents représentant 177 voix, fixant la majorité absolue à 90 voix.

La première assemblée s'étant déroulée le 4 juin 2015 et n'ayant pas permis d'atteindre le quorum fixé à 823 voix, cette seconde séance dont l'ordre du jour est identique est ouverte sans condition de quorum, permettant des délibérations réglementaires et constitutionnelles.

M. Le Président rappelle l'ordre du jour :

- 1) Désignation des secrétaires de séance et des scrutateurs
- 2) Scrutin concernant le vote à bulletin secret
- 3) Présentation des candidats inscrits avant le vendredi 29 mai 2015 à 17h00 (cachet de la poste faisant foi) et 1er tour de scrutin pour l'élection des syndics
- 4) Rapport Moral de l'exercice 2014 et soumission au vote pour approbation
- 5) Rapport Financier de l'exercice 2014 et soumission au vote pour quitus
- 6) Deuxième tour de scrutin pour l'élection des syndics et délibérations
- 7) Réponses aux questions posées par les propriétaires avant le vendredi 29 mai 2015 à 17h00
- 8) Orientations Générales 2015/2016

Introduction

Informations concernant les mandats de représentation

Cette année les pouvoirs devaient être :

- Envoyés à Me Margo-Doyen, huissier de justice, par voie postale ;
- Déposés dans une urne scellée par Me Margo-Doyen au siège de l'ASLC ;

En cas de perte ou de contestation, les demandeurs sont priés de se rapprocher de Me Margo-Doyen.

Les pouvoirs en blanc ont été répartis équitablement entre les syndics titulaires présents à l'Assemblée des propriétaires. Les détails de la répartition ont été consignés sur le registre des pouvoirs consultable lors de l'enregistrement.

Remerciements

M. Moula, Président Directeur de l'ASLC, a présenté ses félicitations aux syndics qui ont fait preuve d'un grand investissement au cours de cette année, et notamment à Stéphane Frantz, chargé de mission événementiel, organisateur de l'anniversaire des 90 ans du Domaine du Lys-Chantilly en tant que président du Tennis-Club du Lys-Chantilly, et à tous les bénévoles qui ont permis la réalisation de cet événement.

M. Moula a également rendu un hommage à Mme Raverdy, syndic au sein de l'ASLC pendant dix-sept ans, et décédée le 21 février 2015.

Il a d'autre part offert ses remerciements aux syndics sortants, M. Fillon et Mme Allier, qui se sont investis respectivement vingt-deux ans et huit ans auprès de l'Association Syndicale du Lys-Chantilly.

Scrutin concernant le vote à bulletin secret

Il est demandé à l'assemblée de se prononcer concernant le vote à bulletin secret pour l'élection des syndicats et des rapports moral et financier 2014.

Comptant 172 voix pour, 4 voix contre et 1 abstention, et conformément à l'article 15 des statuts de l'ASLC stipulant que le vote à bulletin secret peut être adopté quand un tiers des votants le demande, le vote à main levée est adopté à la majorité.

Désignation des secrétaires de séance et des scrutateurs

M. MOULA, en qualité de Président-Directeur, préside l'assemblée, et Mme MAGENDIE, MM. NADIM et PHILIPPE en sont nommés secrétaires. Sont nommés scrutateurs :

- M. FACQ Jean-Marc, Président du bureau de vote,
- M. MANADER Michel,
- M. SELLAMI Zerouk,
- Mme MONDON Régine,
- M. SIMIOU Pierre,
- Mme SIMIOU Nicole,

Présentation des candidats inscrits et 1er tour de scrutin pour l'élection des syndicats

Cette année, quatre postes sont ouverts pour pourvoir au renouvellement par tiers des syndicats titulaires ainsi qu'un poste pour un syndic suppléant. D'autre part, un poste est ouvert pour pourvoir au poste de syndic titulaire laissé vacant par Mme RAVERDY.

Les candidats suivants ont présenté leur candidature dans l'ordre d'arrivée des lettres de candidatures :

- Mme Colette De DAUW
- Mme Christèle ALBARET
- M. Alexandre MICHEL
- Mme Anne CLAUTOUR
- Mme Danielle PALANIAYE
- Mme Anne-Charlotte TASSIN

Les candidats ont signalé être à jour de leurs redevances syndicales.

Après une présentation d'une minute chacun, il est demandé à l'assemblée de procéder à l'élection des syndicats titulaires et du syndic suppléant.

Syndics titulaires		Syndic suppléant	
Colette DE DAUW	177	Anne-Charlotte TASSIN	177
Christèle ALBARET	177		
Alexandre MICHEL	177		
Anne CLAUTOUR	177		
Danielle PALANIAYE	177		

Conformément à l'article 16 des statuts de l'ASLC stipulant que les délibérations sont prises à la majorité absolue, les 6 candidats sont élus à l'unanimité et les 6 postes ouverts sont donc pourvus. Il ne sera pas procédé à un second tour de scrutin.

Rapport Moral de l'exercice 2014 et soumission au vote pour approbation

M. le Président indique que, dans un souci de dynamisme et de clarté, il ne procédera pas à une relecture complète du rapport moral 2014, préférant aborder les points pertinents en détail.

Il signale toutefois que les missions habituelles de l'ASLC concernant l'entretien du domaine, telles que détaillées dans le rapport moral 2014 transmis à tous les propriétaires avec la convocation pour l'assemblée des propriétaires, ont été accomplies.

1. Vidéoprotection

Le projet de protection de Lamorlaye via l'installation de caméras vidéo a été voté le 25 septembre 2014 et inclut le Domaine du Lys. Ce projet est piloté par la Ville de Lamorlaye et aucune charge financière ne sera répercutée sur le budget de l'ASLC.

Ce système de vidéoprotection devrait être mis en place durant le second semestre 2015.

L'ASLC espère notamment, par ce système de vidéoprotection, que seront identifiés les auteurs de nombreuses dégradations et incivilités commises sur les biens faisant partie de son patrimoine.

En effet, nous déplorons diverses détériorations sur le domaine :

- Abattage sauvage d'arbres sur les parties communes,
- Vol des jeunes plantations au niveau des ronds-points,
- Dégradation des planimètres par arrachage ou tir à la carabine à plombs sur le plexiglas,
- Tags dans les abribus.

Le Conseil Syndical a rencontré à de nombreuses reprises la Police Municipale de Lamorlaye et la Gendarmerie de Chantilly afin de leur demander d'accentuer leur présence sur le domaine.

La solution de vidéoprotection amènera un certain nombre de caméras sur la commune, la moitié d'entre elles sur le Domaine du Lys équipant la totalité des entrées et plusieurs ronds-points centraux. Le Conseil Syndical réfléchit à en installer d'autres pour compléter éventuellement le dispositif.

Les images seront enregistrées en continu et seront conservées 30 jours conformément à la législation en vigueur. L'organisation ne disposera pas d'un PC-Sécurité, et le visionnage se fera par des personnes habilitées par le Préfet de l'Oise avec login et mot de passe personnalisés.

Les objectifs principaux de cette démarche sont :

- La dissuasion
- renforcer la sécurité des personnes, la prévention des atteintes aux biens.
- limiter la petite délinquance et le vandalisme des biens de l'ASLC : Tags, détériorations humaines ou détériorations par les véhicules (poids-lourds / bus)

Débats :

Question : Qui pourra consulter les images récoltées par les caméras de vidéoprotection ?

Réponse : Seules les personnes habilitées par la préfecture de façon nominative pourront consulter les images conservées par la vidéoprotection. Sont concernées :

- Le maire de Lamorlaye
- La Gendarmerie
- La Police Municipale

Question : Le Lys-Gouvieux est-il concerné par la vidéoprotection ?

Réponse : Le Lys-Gouvieux n'est pas concerné par cette démarche qui reste à l'initiative de la mairie de Lamorlaye. D'autre part, la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne ne peut proposer de solution de vidéoprotection pour Gouvieux, cette commune n'entrant pas dans son dispositif de vidéoprotection qui s'adresse à des communes de petites tailles (moins de 5.000 habitants).

Question : Pourquoi l'ASLC a-t-elle récemment installé des bornes sur les accotements des voies privées alors que le cahier des charges du Domaine du Lys-Chantilly interdit ces aménagements ?

Réponse : L'ASLC, en tant qu'établissement public, a la charge de préserver le bon état du Domaine notamment les accotements qui font l'objet d'une servitude.

La pose de bornes vise à protéger les accotements des dégradations récentes engendrées par les manœuvres des bus de la société KEOLIS sur les ronds-points.

L'implantation d'arbres à plus de 1,50m de la bordure de la route n'aurait pas été suffisante pour préserver les accotements, et à moins de 1,50m, le sol étant calcaire, les arbres détérioreraient la route lors de leur croissance. Ainsi la solution d'installer des petites bornes n'entravant pas la circulation sur les accotements a été privilégiée.

L'aménagement des accotements reste la prérogative de l'ASLC. Les équipements qu'elle décide d'y mettre, qu'il s'agisse de bornes, d'arbres ou de réseaux demeurent sa propriété, s'ajoutant ainsi au patrimoine de son domaine public. Tout contrevenant dégradant ainsi sa propriété s'expose à des poursuites judiciaires pour dégradation de biens publics.

Question : Quelle sera le type de connexion pour les caméras de vidéoprotection ?

Réponse : La connexion sera sécurisée, et les périphériques de consultation seront situés dans les locaux de la police municipale de Lamorlaye, dont l'accès sera sécurisé et blindé.

2. Le Très Haut Débit sur le Domaine du Lys-Chantilly

Le réseau fibré dit « très haut débit » arrive au Lys-Chantilly et sera opérationnel prochainement sur Gouvieux. À Lamorlaye, des difficultés liées à l'élagage des arbres privés empiétant sur les réseaux publics, ont retardé le début des travaux d'installation.

Pour faciliter cette installation, nous invitons tous les propriétaires de Lamorlaye à contrôler que leurs haies ou arbres soient distants des lignes ERDF ou France Telecom, et si nécessaire, de contacter les services techniques de la ville de Lamorlaye afin de se renseigner sur les possibilités techniques. En effet certaines câbles ERDF sur notre domaine étant dénudés, il est particulièrement dangereux pour un particulier de réaliser ces élagages (risques d'électrocution ou de brûlures graves). Il est recommandé de faire appel à une entreprise qualifiée.

Les travaux du Très Haut Débit concernent le département de l'Oise dans son intégralité. Ces travaux sont financés par le département, mais pilotés par le SMOTHD (Syndicat Mixte de l'Oise pour le Très Haut Débit). Le fermier (= le gestionnaire du réseau) sera Oise Numérique, une filiale de SFR.

IMPORTANT : Si les conditions de déploiements de la fibre ne sont pas réunies, les travaux initialement prévus à Lamorlaye s'interrompent pour se relocaliser dans d'autres communes du département. Le projet de la fibre dans le Lys-Chantilly serait reporté *sine die*.

Ainsi, en dépit des avertissements diffusés par deux newsletters distribuées par l'ASLC, aucune réaction concrète n'a été réellement constatée. Un courrier a donc été envoyé aux propriétaires du Domaine du Lys-Chantilly leur rappelant qu'ils devaient procéder à l'élagage de leurs arbres lorsque ceux-ci gênent le passage de la fibre. Ce courrier qui devait être distribué sélectivement, a été distribué par erreur à un certain nombre de propriétaires par la police municipale.

Pour rappel : Conformément au P.L.U et au cahier des charges, les haies de façade et les haies séparatives ne doivent pas dépasser deux mètres de haut. Les branches des arbres à haute tige doivent rester suffisamment distantes des câbles.

Débats :

Question : Pourquoi la commune de Lamorlaye n'élague-t-elle pas comme a pu le faire la commune de Gouvieux ?

Réponse : Lors du passage de la fibre, la société AXIONE a élagué une dizaine de propriétés. Le passage de la fibre à Lamorlaye requiert l'élagage pour environ 250 propriétaires. Le coût de cet élagage n'a pas été prévu par le conseil départemental, l'entreprise installant la fibre n'a pas pour mission de faire l'élagage. Les communes n'ont pas le droit d'élaguer chez les particuliers, sauf en cas d'arrêté du maire leur permettant d'imputer les coûts d'entretien aux propriétaires contrevenant aux réglementations en vigueur.

Question : Qui réalisera l'élagage des arbres sur les accotements ?

Réponse : Les arbres situés sur les accotements sont la propriété de l'ASLC. C'est donc l'Association Syndicale qui procèdera à leur élagage.

Question : La fibre passera-t-elle par les réseaux électriques ou par les réseaux téléphoniques ?

Réponse : Il n'y a pas de règle en la matière. Il est prévu que la fibre passe sur les poteaux du réseau électrique ou du réseau téléphonique en fonction de la configuration des avenues. Il est notamment prévu que soient implantés de nouveaux poteaux.

Question : Par quel moyen passera le branchement chez les propriétaires ?

Réponse : Le département a prévu de prendre en charge le branchement jusque chez le propriétaire. Ce branchement aura lieu lors de votre abonnement auprès d'un F.A.I (Fournisseur d'Accès Internet). Si le fourreau permettant le passage des câbles est en bon état, celui-ci pourra être souterrain. En cas de fourreau en mauvais état ou en l'absence de fourreau, le branchement sera effectué en aérien, ou aux frais du propriétaire souhaitant mettre à jour son installation souterraine. La matière de la fibre est extensible, mais non flexible. Ce manque de flexibilité la rend extrêmement fragile en flexion et peut nécessiter l'ajout de chambres de tirage.

3. Plan local d'urbanisme

Considérant que le Domaine du Lys-Chantilly, secteur boisé constitué de propriétés sur de grands terrains à forte valeur paysagère, mérite de faire l'objet d'une zone spécifique pour, notamment assurer sa protection, éviter d'éventuels morcellements anarchiques de parcelles et une densification contraire à la qualité paysagère du site :

Le Conseil Municipal de Lamorlaye, lors de la séance du 24 septembre 2014, a décidé la mise en révision générale du Plan Local d'Urbanisme, et a choisi un cabinet d'études commun avec la ville de Gouvieux pour le lancement de cette procédure. La concertation préalable est organisée pendant toute la durée de l'élaboration du projet, et associe les habitants, les associations locales et toutes autres personnes concernées. Pour contacter la ville de Lamorlaye, vous pouvez vous rendre en mairie aux heures d'ouverture habituelles ou envoyer un mail à : revision.plu@ville-lamorlaye.fr.

Le Conseil Municipal de Gouvieux, lors de la séance du 14 octobre 2014, a voté la même procédure de révision, avec le même cabinet d'études de Lamorlaye, et a ouvert la concertation publique par la création d'une boîte aux lettres électronique : revision.PLU.gouvieux@orange.fr ainsi que la mise à disposition d'un registre des observations à l'accueil de la Mairie.

L'ASLC a été conviée aux réunions de travail organisées par les communes de Lamorlaye et Gouvieux, et bénéficie d'une entière collaboration avec leurs services. Le Conseil Syndical émettra prochainement ses observations.

M. le Président Directeur encourage les propriétaires à participer à la concertation en écrivant aux maires de Lamorlaye ou Gouvieux. Cette démarche ne nécessite aucune connaissance en urbanisme, les propriétaires doivent simplement expliquer ce qu'ils désirent pour le Domaine du Lys-Chantilly.

La promulgation de la Loi ALUR en mars 2014 a mis à mal certains PLU et rendu caduque la largeur de façade et la surface minimum (3000m²). Il est donc important de réviser les PLU de Lamorlaye et Gouvieux afin de trouver de nouvelles dispositions permettant de protéger le domaine.

L'ASLC a commandé une étude à son cabinet d'urbanisme. Il apparaît dans les conclusions de cette étude, que le cahier des charges est le meilleur outil pour protéger le domaine. Notre conseil nous invite à compléter le cahier des charges par les précisions suivantes :

- l'interdiction de construire des habitations collectives ;
- autoriser spécifiquement la construction d'apparence pavillonnaire ;
- interdire la subdivision des lots (les terrains composés de plusieurs lots resteront divisibles dans le respect des clauses du cahier des charges)

Nous en profiterons pour mettre en conformité les constructions comportant un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage.

La loi ALUR a également changé les règles de majorité qualifiée permettant de modifier le cahier des charges qui sont aujourd'hui 50% des propriétaires représentant deux tiers des surfaces ou deux tiers des propriétaires représentant 50% des surfaces. L'ASLC sollicitera prochainement les colotis du Domaine du Lys-Chantilly pour faire aboutir ces modifications.

Débats :

Question : Quel document est le plus important ? Le P.L.U. ou le cahier des charges ?

Réponse : Les deux documents trouvent leurs sources dans des aspects du droit différents. Le P.L.U. est un acte réglementaire de droit public. Le cahier des charges est un acte de droit privé rendu opposable par sa publication aux hypothèques. Le respect des clauses qu'il contient reste donc une obligation contractuelle. La hiérarchie des sources du droit impose au cahier des charges de rester plus restrictif que le P.L.U., mais le respect des deux documents reste obligatoire.

Question : Quelle est l'évolution du dossier concernant la mise en conformité des maisons possédant un sous-sol et un étage ?

Réponse : La précédente consultation n'avait pas permis de modifier la clause en question dans le cahier des charges. La loi ALUR promulguée en mars 2014 offrant une simplification de cette modification en réduisant le nombre d'accords nécessaire, une nouvelle consultation sera organisée. Une clause visant à interdire l'habitat collectif y sera adjointe, permettant de rassurer les propriétaires qui avaient refusé de participer à la consultation, par crainte de la densification du Domaine du Lys-Chantilly. D'autre part, la Cour de Cassation a confirmé la valeur contractuelle des clauses réglementaires contenues dans le cahier des charges. Ainsi, le non-respect de ces clauses expose les contrevenants à des poursuites judiciaires de la part de leurs colotis.

Question : Une maison située au 78 Grande Avenue présente un risque pour ses voisins. Celle-ci est laissée à l'abandon, et est régulièrement squattée par des personnes malveillantes à l'origine de plusieurs incivilités et dégradations à l'encontre des résidents du Domaine.

Réponse : Le dossier est actuellement traité par l'ASLC, qui a contacté le propriétaire à plusieurs reprises, mais, malheureusement, celui-ci semble peu enclin à trouver une solution amiable. La mairie de Lamorlaye a été avertie de la situation de la propriété, et Mme le Maire elle-même est venue constater l'état de la propriété en question. Le Préfet de l'Oise a également été averti de la situation.

Question : Qu'en est-il du projet concernant la maison médicalisée sise Place des Marronniers ?

Réponse : Cette maison, rachetée lors d'une vente aux enchères à la bougie par un investisseur immobilier, devait abriter un projet de maison médicalisée. Toutefois, l'ASLC maintient sa position vis-à-vis de la destination exclusivement résidentielle du Domaine du Lys-Chantilly, et aucun projet de ce type ne sera autorisé.

Question : La maison située Place des Marronniers obtiendra-t-elle sa distraction ? Les personnes ne réglant pas leurs redevances syndicales demandent-elle leur distraction ?

Réponse : Les demandes de distraction doivent être soumises à l'Assemblée des Propriétaires réunie en séance exceptionnelle. Les réductions de périmètre doivent être approuvées à la majorité qualifiée. Il n'est pas dans la volonté actuelle de l'ASLC de faciliter les distractions.

Question : Qu'en est-il du développement urbain du Lys ? Le Domaine risque-t-il une densification ?

Réponse : La politique actuelle des maires de Gouvieux et de Lamorlaye tend à protéger le Domaine du Lys d'une densification urbaine importante. Le domaine du Lys-Chantilly n'est actuellement pas astreint aux quotas d'habitation à loyer modéré imposés par les lois S.R.U et A.L.U.R. qui sont de 20% et de 25% pour les Communautés d'agglomération de plus de 50.000 habitants possédant au moins une ville réunissant 15.000 habitants. Toutefois, la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne réunit 46.000 habitants, et sa ville principale, Chantilly, en réunit 11.300, et M. Marchand et Mme Ladurelle restent vigilants. L'exemple fait par d'autres collectivités isariennes soumises à cette astreinte, les conforte dans leur politique locale. M. Marchand et Mme Ladurelle renouvellent leur position à la fois contre la densification, et contre toute étude visant à envisager cette densification.

Il reste qu'à terme le préfet aura à sa disposition tous les outils nécessaires pour faciliter une densification du tissu urbain : acquisition pour le domaine public, déclaration d'utilité publique et autorité de division. Ainsi les communes de Lamorlaye et de Gouvieux, et l'Association Syndicale du Lys-Chantilly doivent rester solidaires dans leurs décisions pour protéger la destination à vocation résidentielle de type pavillonnaire du Domaine du Lys-Chantilly.

Question : Où en est le projet de ligne à grande vitesse devant relier Creil à Roissy ?

Réponse : Ce projet est actuellement repoussé de deux ans.

4. Assainissement

La Municipalité de Lamorlaye a décidé d'organiser une étude à la parcelle pour les propriétés du domaine.

Cette étude consistera en une analyse comparative, technique, écologique, environnementale, hydrogéologique et financière pour chaque propriété, entre un assainissement autonome ou collectif. L'étude devrait durer entre douze à dix-huit mois, et se déroulera à partir de janvier 2016.

Suite à des rencontres avec l'agence de l'eau, celle-ci a bien précisé qu'une extension du réseau d'assainissement ne serait subventionnée que si le réseau actuel est mis aux normes. Il est donc indispensable que la gestion des eaux de pluie du centre-ville de Lamorlaye soit mise en conformité avant de pouvoir envisager une éventuelle extension sur le domaine.

Une étude avec la Police de l'eau et la mairie de Lamorlaye permettant de réhabiliter la station d'épuration de Lamorlaye est en cours.

L'ASLC espère une résolution de ce chantier avant les élections municipales de 2020, et invite les propriétaires à faciliter l'accès à leurs propriétés aux experts du cabinet d'études afin que celle-ci se déroule le plus rapidement possible.

Débats :

Question : Combien de temps durera l'étude à la parcelle concernant l'assainissement ?

Réponse : L'étude devrait durer entre douze et dix-huit mois.

Question : Les documents résultants de l'étude à la parcelle pour l'assainissement seront-ils accessibles ?

Réponse : Ces documents seront communicables et l'ASLC aura accès à tous les chiffres ainsi qu'à tous les documents.

5. La médiation

La mission de médiation entamée en juin 2014 par M. Vogel a donné de nombreux retours positifs.

Sur les sept plaintes concernant des haies séparatives, trois ont été résolues.

Sur les cinq plaintes concernant des chiens, notamment leurs aboiements ou leur dangerosité, trois ont été résolues. Suite à l'agression de deux joggeurs par plusieurs chiens d'un même propriétaire dans notre Domaine, nous souhaitons vivement attirer votre attention sur votre responsabilité en cas d'accident. Les joggeurs habitant l'un à Lamorlaye et l'autre à Gouvieux ont dû être hospitalisés pour de graves blessures. Le propriétaire a été placé en garde à vue et les chiens mis en chenil.

Nous rappelons aux propriétaires de chiens de maintenir leurs portails fermés et de rester vigilants sur l'état de leurs clôtures.

Si vous constatez des chiens errants dans le Domaine, vous pouvez appeler la police municipale au 03.44.65.60.38 ou la gendarmerie au 17.

Par ailleurs nous conseillons aux promeneurs et aux sportifs de rester bien visibles de nuit par les automobilistes. La vigilance de chacun est la sécurité de tous.

L'ASLC remercie M. Pierre Vogel qui s'est investi bénévolement sur cette mission.

Il est demandé à l'Assemblée des Propriétaires de voter l'approbation du rapport Moral 2014 soumis par M. Moula.

Par 169 voix pour, 8 voix contre et 0 abstention, le rapport Moral 2014 est approuvé à la majorité.

Rapport Financier de l'exercice 2014 et soumission au vote pour quitus

Le rapport financier 2014 est présenté par M. JACOB, syndic titulaire et trésorier de l'ASLC.

Conformément à la réglementation, la nomenclature M 1-5-7 applicable aux associations syndicales autorisées (ASA) a disparu définitivement le 31 décembre 2013.

Elle a été remplacée par la nomenclature M 14 abrégée (plan de comptes par nature et liste des chapitres budgétaires) utilisée par les communes de moins de 500 habitants et permettant d'améliorer la lisibilité du budget et favoriser ainsi la description exacte du patrimoine des ASA.

En tant qu'ASA, l'ASLC était ainsi dans l'obligation de se soumettre à cet arrêté en présentant son information financière selon le nouveau référentiel comptable M14.

Le total des dépenses de fonctionnement et d'investissement a atteint 357.611 €, en très fort recul par rapport à 2013 du fait de la pause observée délibérément dans les investissements.

Les dépenses de fonctionnement se sont élevées à 297.765 €, en recul de 2,7 % par rapport à 2013 et confirmant une très grande maîtrise sur les 5 dernières années (moins 0,9 %).

Les dépenses de personnel ont progressé de 0,2 % par rapport à 2013.

Les travaux et services extérieurs ont baissé de 4,7% en 2014 en dépit d'une reprise, encore très insuffisante, des travaux d'entretien de la voirie et des réseaux et de la progression préoccupante du poste énergie (65.976 € soit 38 % en deux ans) qui suscite des réflexions Conseil Syndical. Cette baisse d'ensemble résulte du report sur le début 2015 des travaux d'élagage qui seront très importants cette année.

Les frais de gestion générale reculent de 14,7 %, notamment du fait du recul significatif des honoraires d'avocat, même si ces derniers, que l'ASLC expose pour défendre ses intérêts vitaux, restent trop élevés.

Les dépenses d'investissement constatées en 2014 se sont élevées à 59.847 € divisés par 4 par rapport à 2013 (253.888 €). Aucun de ces deux chiffres n'est significatif car le chiffre de 2013 incluait pour 145.237 € la dernière tranche de l'éclairage public, réalisée en 2012, mais réceptionnée et payée début 2013 ;

L'année 2014 a été marquée, à la suite de l'élection du nouveau syndicat, par un ralentissement des investissements pour permettre une réflexion d'ensemble, se traduisant notamment par le report de la rénovation programmée des ateliers de l'ASLC au parc d'Aumale.

Les frais de fonctionnement sont restés stables, et l'année est restée globalement faible en dépenses.

Les recettes 2014 s'élèvent à 481.943 € en progression de 2,5 % par rapport à 2013, mais sans égaler celles de 2012 ou de 2011 qui constituaient un record.

Ce résultat a été obtenu en dépit d'un léger tassement de 2,1 % de la redevance syndicale effectivement encaissée. On note avec satisfaction une reprise timide des transactions (47 lots après le triste chiffre de 41 en 2013), conduisant à la perception de 94.000 € de redevances uniques, très loin des 166.050 euros pour 2011.

L'ASLC perçoit essentiellement deux types de recettes :

- La redevance syndicale qui évolue très peu
- La redevance unique qui représente un tiers des revenus et fluctue avec le marché immobilier.

Ainsi, les recettes de l'ASLC restent fortement dépendantes du marché immobilier.

Il est demandé à l'Assemblée des Propriétaires de prononcer le quitus du rapport financier 2014.

Avec 173 voix Pour, 0 voix Contre et 4 abstentions, le quitus du rapport financier 2014 est prononcé à la majorité.

Deuxième tour de scrutin pour l'élection des syndics

Les mandats de syndics disponibles ayant été pourvus au premier tour, il ne sera pas procédé à un second tour.

Délibérations de l'Assemblée des Propriétaires

M. le Président soumet les questions annexées à l'Ordre du jour de la convocation de l'Assemblée des Propriétaires.

Le Conseil Syndical souhaite consulter l'Assemblée des Propriétaires concernant les actions à envisager dans les projets :

- D'infiltration des eaux pluviales
- De boisement et de reboisement des accotements

Ces délibérations permettront d'orienter les actions du Président et du Conseil Syndical.

A l'unanimité, les propriétaires choisissent de délibérer sur ces questions à la main levée.

1. Question n°1 : La création des puits d'infiltration

Débats :

Question : Pourquoi ne pas avoir formulé la question différemment et indiqué que la création des puits d'infiltrations seraient mis à la charge des propriétaires ? Pourquoi ne pas trouver un modus vivendi ?

Réponse : Le cahier des charges indique d'ores et déjà que ces aménagements doivent être mis à la charge des propriétaires. Toutefois, l'Association ayant procédé par le passé à de nombreux aménagements de ce type, le Conseil Syndical souhaite obtenir le soutien dans l'arrêt de ces aménagements par l'Assemblée des propriétaires.

Question : Il arrive que les problèmes d'infiltration résultent de la configuration de la route. Quelles dispositions seront prises dans ces cas précis ?

Réponse : L'ASLC continuera d'installer des puits d'infiltration lorsque l'intérêt général le justifie. Elle souhaite essentiellement responsabiliser les propriétaires qui imperméabilisent leur voie d'accès avec de l'enrobé bitumeux, et qui ne gèrent pas l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement sur leur terrain. Le cahier des charges stipule que les voies d'accès doivent être en macadam de Pays, qui est du gravier concassé (un revêtement perméable).

Question : Qu'en est-il des routes communales ?

Réponse : la Commune de Lamorlaye a réalisé de nombreux puits d'infiltration dont elle a laissé la charge d'entretien à l'ASLC. Aujourd'hui le Domaine du Lys-Chantilly compte 130 puits d'infiltration. L'augmentation de leur nombre sur le domaine augmente de facto la charge d'entretien de l'ASLC desdits puits d'infiltration.

L'Assemblée Générale considérant que :

- L'environnement du Lys-Chantilly est un Domaine résidentiel situé dans une forêt de 760 hectares ;
- L'imperméabilisation des sols des propriétés va croissant et l'infiltration des eaux en cas de fortes pluies devient de plus en plus difficile ;
- Les propriétaires doivent anticiper ce problème et prévoir dans leurs travaux la gestion des eaux de ruissellement, et de les infiltrer sur leur terrain ;
- Il est déraisonnable financièrement d'étendre de manière conséquente son parc de puits d'infiltration.

L'Assemblée Générale demande à l'ASLC de ne plus réaliser de nouveaux puits d'infiltration sauf en cas d'intérêt général.

Avec 170 voix Pour, 2 voix Contre et 5 Abstentions, la délibération est adoptée à la majorité

2. Question n°2 : le reboisement des avenues boisées

Débats :

Question : Quels types d'arbre seront plantés ?

Réponse : Les arbres sélectionnés seront des essences locales dont la nature du sol permet la croissance. L'entreprise choisie déterminera l'espèce à planter en fonction de la nature du sol constatée visuellement après étude.

Question : Combien de temps est garantie la reprise des arbres ?

Réponse : La reprise des arbres plantés cette année est garantie jusqu'en 2016. L'entreprise responsable de la plantation viendra visiter le site prochainement pour s'assurer de la bonne santé des jeunes sujets et remplacer gratuitement les arbres qui n'ont pas repris.

Question : Qui détermine l'alignement des arbres ? Pourquoi les propriétaires n'ont-ils pas été consultés ?

Réponse : La première campagne de plantation s'étant déroulée tardivement, le positionnement s'est déroulé sans demander l'avis des propriétaires. Toutefois, si la délibération est prise, une consultation sera ouverte auprès des résidents des avenues nécessitant un reboisement afin d'essayer de prendre en compte leurs remarques.

L'Assemblée Générale considérant que :

- L'environnement du Lys-Chantilly est un domaine résidentiel situé dans une forêt de 760 hectares ;
- Cette forêt a été plantée à la demande de Henri-Jules de Bourbon, Prince de Condé en 1719 ;
- La forêt est vieillissante et qu'il est nécessaire de pourvoir à son renouvellement.

L'Assemblée Générale demande à l'ASLC d'accentuer son programme de reboisement des avenues boisées.

Avec 173 voix Pour, 1 voix Contre et 3 Abstentions, la délibération est adoptée à la majorité.

3. Question n°3 : le boisement des avenues non boisées

Débats :

Question : Quel est la position de la commune sur ce sujet ?

Réponse : La Mairie suivra l'avis de l'Assemblée des Propriétaires concernant le boisement des avenues communales.

Question : Une étude a-t-elle été menée concernant l'impact sur la sécurité du boisement des voies départementales ?

Réponse : les avenues départementales resteront non boisées pour des raisons de sécurité, la législation ne permettant pas de planter sur les accotements des avenues départementales du Lys-Chantilly car ceux-ci ne sont pas assez larges. Cependant l'ASLC étudiera d'autres possibilités pour valoriser les accotements des avenues départementales.

Question : Quelles sont les avenues concernées ?

Réponse : Les avenues concernées sont majoritairement les voies communales, ainsi que la 7^{ème} avenue qui est une voie privée.

Question : un référendum avait été mené il y a 25 ans dans la 7^{ème} avenue concernant le boisement de celle-ci. Il s'avère que les résidents avaient refusé que les accotements soient boisés. Pourquoi vouloir y planter des arbres aujourd'hui ?

Réponse : Les habitants du domaine ont changé en 25 ans. La sensibilisation à l'environnement et la préservation des espaces naturels est aujourd'hui une priorité à la fois locale et nationale. La forêt du Lys-Chantilly doit être protégée, donc renouvelée.

Question : Pourquoi vouloir planter des arbres ?

Réponse : Le Domaine du Lys-Chantilly est un ancien marécage. Le drainage de ces terres a été rendu possible notamment par la plantation d'une forêt. Aujourd'hui, de nombreux arbres sont coupés lors de l'aménagement des nouvelles constructions. La plantation des avenues non boisées permettra de compenser en partie le défrichement des parcelles réalisées lors de constructions.

L'Assemblée Générale considérant que :

- L'environnement du Lys-Chantilly est un domaine résidentiel situé dans une forêt de 760 hectares ;
- Cette forêt a été plantée à la demande de Henri-Jules de Bourbon, Prince de Condé en 1719 ;
- La forêt est vieillissante et qu'il est nécessaire de pourvoir à son renouvellement.

L'Assemblée Générale demande à l'ASLC de prévoir un programme de boisement des avenues non boisées.

Avec 145 voix Pour, 21 voix Contre et 11 Abstentions, la délibération est adoptée à l'unanimité.

Réponses aux questions posées par les propriétaires par écrit

1. Question n°1 (nuisances sonores dues à l'aviation)

L'espace aérien situé au-dessus du Domaine du Lys-Chantilly se divise en trois couloirs :

- La partie Sud allouée à l'aviation de ligne (aéroport Charles-de-Gaulle, Beauvais et survols) ;
- La partie Nord allouée à l'aviation de la base aérienne de Creil (activités militaires) ;
- Et un couloir central alloué à l'aviation de tourisme – Ce dernier couloir orienté Est-Ouest affecte principalement la partie Ouest du Domaine. Il est emprunté non seulement par les avions provenant de l'aérodrome de Persan-Beaumont, mais aussi par les avions de tourisme traversant le territoire français entre l'Est et l'Ouest.

Le couloir central est étroit, et, de fait, la circulation y est relativement dense. L'armée quittera la base aérienne de Creil en 2016. De fait, nous n'excluons pas un élargissement du couloir aérien dévolu à l'aviation de tourisme, réduisant la densité de survol du Domaine par ces avions.

Orientations Générales 2015/2016

L'ASLC soumettra bientôt une consultation écrite aux propriétaires du Lys-Chantilly dans le but de modifier certaines clauses de ses statuts qui sont non-conformes ou qui entravent le bon fonctionnement de l'Association. Ces modifications ne concerneront ni l'objet, ni le périmètre de l'Association, une enquête publique n'est donc pas nécessaire.

Un appel d'offres a été réalisé en début d'année 2015 afin de procéder à l'élagage de 75% du domaine sur 4 ans.

Un appel d'offres dont l'objet sera la réfection des voiries sera publié. Le coût total devrait atteindre un montant d'environ 700.000€, la durée de réalisation reste à déterminer.

Un appel d'offres visant à étendre l'éclairage public sur les Avenue de Viarmes et de Boran sera publié prochainement.

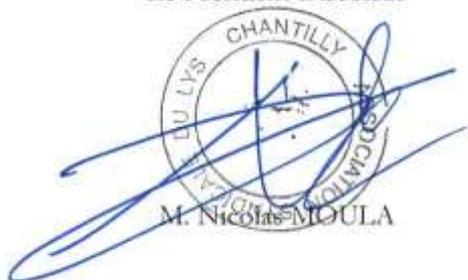
Un appel d'offres concernant le curage des 130 puits d'infiltration du domaine est en cours.

Le Conseil Syndical a entamé sa réflexion sur les travaux à entreprendre sur l'atelier des gardes. L'audit effectué par l'entreprise VERITAS a mis en évidence la nécessité de remise en conformité de l'installation électrique et la consolidation de la toiture. La présence d'amiante complique la réparation. L'alternative est de construire un nouveau bâtiment, ou acquérir un terrain avec un bâtiment existant. Dans tous les cas, la dépense est estimée à 250.000€. Le projet retenu par le Conseil Syndical sera soumis à la prochaine Assemblée des Propriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé, M. le Président lève la séance à 18h58.

Le Président Directeur

Les Secrétaires de Séance



M. Nicolas MOULA



Mme MAGENDIE



M. NADIM



M. PHILIPPE