

DEPARTEMENT DE L'OISE

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRONDISSEMENT DE
SENLIS

PROCES-VERBAL

CANTON DE CHANTILLY

Registre des Délibérations
Association Syndicale des Propriétaires
du LYS-CHANTILLY

ASSEMBLÉE DES PROPRIÉTAIRES DU LYS-CHANTILLY

Séance Ordinaire du samedi 19 mars 2022 à 14H00

Nombre de membres	
1530	
Vote par correspondance	
Votants	Représentant
208	219
Total des voix représentés	
219	

L'an 2022, le 19 mars à 14H00, l'Assemblée des Propriétaires dûment convoquée le 28 février 2022 s'est réunie, au foyer culturel de Lamorlaye sous la présidence de M. FRANTZ, Président de l'ASA du Lys-Chantilly.

La liste d'émargement est annexée au présent procès-verbal.

Président de séance : Stéphane FRANTZ

Secrétaires de séance : Jean-Louis Baduel
Nathalie Marcotte

Le Tribunal Administratif d'Amiens peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa publication.

Liste des délibérations

2021-011 : Élection des membres du Conseil Syndical

2021-012 : Approbation du rapport moral 2021

2021-013 : Approbation du rapport financier 2021

Transmis pour contrôle de légalité

Règles de convocation :

La convocation a été distribuée aux propriétaires le 28 février 2022. La date limite de réception des votes par correspondance était fixée au 11 mars 2022. Le délai de réception des Votes par correspondance était donc de 15 jours. La comptabilisation des votes par correspondance a permis de comptabiliser 208 votants représentant 219 voix. Les voix des votes par correspondance et ceux déposés le jour de la réunion sont prises en compte le jour de l'assemblée. La comptabilisation des formulaires de votes par correspondance a été effectuée préalablement à la réunion le 14 mars 2022 sous le contrôle d'huissier (Florent DOYEN-Huissier de Justice à Chantilly). Le dépouillement des enveloppes contenant les votes par correspondance s'est effectué après la réunion en présence des candidats convoqués au dépouillement.

Quorum et première séance :

La première séance s'étant déroulée le 19 mars 2022 à 14h00, n'a pas permis d'atteindre le quorum fixé à 765 voix. La seconde séance dont l'ordre du jour est identique est ouverte sans condition de quorum à 14h30, permettant des délibérations réglementaires.

Ouverture de la seconde séance

Monsieur FRANTZ, en qualité de Président de l'ASA du Lys-Chantilly, préside l'assemblée, ouvre la séance à 14h30 et rappelle l'ordre du jour :

1. Élection des membres du Conseil Syndical
2. Approbation du Rapport Moral de l'Exercice 2021
3. Approbation du Rapport Financier de l'Exercice 2021

A noter que cette assemblée est filmée avec prise de dos pour les participants et est retransmise sur le site de l'ASLC.

Désignation des secrétaires de séance

M Jean-Louis Baduel et Mme Nathalie Marcotte, sont nommés secrétaires de séance.

Choix concernant le vote à scrutin secret

L'élection des membres du Conseil Syndical a lieu au scrutin secret, conformément à la décision du Président lors de la convocation.

Élection des membres du Conseil Syndical

Cette année, quatre mandats de membres titulaires et un mandat de membre suppléant sont ouverts pour pourvoir au renouvellement par tiers des membres du Conseil Syndical.

Les propriétaires suivants ont présenté leur candidature pour un mandat de conseiller titulaire :

Séverin BASTIDE	Nicolas MOULA
Fabrice FERRI	Pascal HERTEREAU
Elodie RICHARD	Claude DECOBERT
Yvan VYCHYTI	André CHARBONNIER
François NADIM	Danielle PALANIAYE

Les propriétaires suivants ont présenté leur candidature pour un mandat de conseiller suppléant :

Séverin BASTIDE
Fabrice FERRI
Elodie RICHARD
Yvan VYCHYTI
Ibrahima DIALLO
Danielle PALANIAYE

Les candidatures présentées sont conformes à l'article 22 des statuts de l'ASA (Association Syndicale Autorisée) du Lys-Chantilly.

Le dépouillement a eu lieu à l'issue de l'Assemblée. Les résultats seront sur le site et affichés au siège de l'ASA du Lys Chantilly et dans la prochaine newsletter.

Le Conseil syndical est formé de 15 membres bénévoles, dont 12 titulaires et 3 suppléants élus pour un mandat de 3 ans.

Délibération n°2022-011 : Election des membres du Conseil Syndical

Considérant que les candidatures présentées sont conformes à l'article 22 des statuts de l'ASA du Lys-Chantilly, il est procédé à l'élection des membres du Conseil Syndical au scrutin secret à la majorité relative.

APRES EN AVOIR DELIBERE, L'ASSEMBLEE DES PROPRIETAIRES, A LA MAJORITE,

DECLARE élus les candidats tels que :

<i>Membres titulaires</i>	Total des voix reçues	<i>Membres suppléants</i>	Total des voix reçues
M Nicolas MOULA	130	M Ibrahima DIALLO	64
M André CHARBONNIER	115		
M Yvân VYCHYTI	91		
Mme Elodie RICHARD	83		

Les autres candidats n'ont pas recueilli les suffrages nécessaires pour être élus membres du Conseil Syndical.

Ces membres sont élus en tant que conseiller syndical pour un mandat de 3 ans.

Rapport Moral de l'Exercice 2021

Monsieur le Président présente le rapport moral de l'année 2021.

Rappel de la composition des collègues

CAHIER DES CHARGES	André CHARBONNIER - Marc LIÉGEOIS - Anne CLAUTOUR
COMMUNICATION	Christine VANDERSTRAETEN - Jean-Louis BADUEL - Ophélie SCHWERTZ
ENVIRONNEMENT	Christine VANDERSTRAETEN - Jean-Louis BADUEL - Jean-Michel BARBIER - François NADIM
FINANCES	Anne CLAUTOUR - Michel JACOB - Jacques MOREL - Pierre VARIN
SÉCURITÉ/MÉDIATION	Marc LIÉGEOIS - Jean-Louis BADUEL - Bernard GIROGUY - François NADIM
TRAVAUX	Jean-Michel BARBIER - Bernard GIROGUY - François NADIM

Monsieur le Président salue le travail collégial réalisé des élus et agents au cours de l'année.

TRAVAUX

- **Entretien courant du Domaine**
- **Voirie**
- **Eclairage public**
- **Gestion des eaux pluviales**

Entretien courant du Domaine

- ✓ Tonte des ronds-points
- ✓ Nettoyage du mobilier urbain
- ✓ Plantation des massifs
- ✓ Entretien du parc du square d'Aumale

Les travaux courants sont réalisés par nos services, Messieurs Marcel JOSEPH, Eric FLOURY, supervisés par Monsieur Nicolas DOUCÉLIN, responsable technique et Madame Nathalie MARCOTTE, responsable administrative.

Voirie

Notre domaine est desservi par 46 km de voirie, dont 27 km de voies privées, 9 km de voies communales et 11 km de voies départementales. L'ASLC doit entretenir les 27 km de voies privées du domaine, tandis que la commune et le département entretiennent leur voirie respective. Vous avez pu à ce propos constater que la commune de Lamorlaye venait d'achever son programme de rénovation de l'ensemble de sa voirie communale du domaine par la réfection complète de l'avenue Reberteau courant 2021. Le département, quant à lui, a poursuivi cette année la rénovation de l'avenue Charles de Gaulle (qui devrait s'achever en 2022), et l'avenue de Royaumont, depuis l'entrée sud de la commune, jusqu'au rond-point Manin. Nous les sollicitons pour qu'ils aillent encore plus en avant dans l'entretien de leur voirie.

Au cours du premier trimestre 2021, sur notre partie privée uniquement, l'ASLC a effectué une campagne de réfection des nids de poule et des rives de voirie abîmées.

Pendant l'été, nous avons lancé un marché public de rénovation de voirie. À l'issue de cette procédure normalisée, nous avons attribué ce marché à l'entreprise Eurovia, qui sera notre prestataire en la matière pour une durée de 3 ans.

Par ailleurs, une étude globale de l'état de la voirie a été commandée afin de pouvoir planifier financièrement sur le long terme la rénovation de la voirie dans son ensemble. Le résultat de cette étude nous permettra de prioriser et de prévoir concrètement sur plusieurs années les travaux à réaliser sur nos avenues.

Nous communiquerons dès que possible sur le déploiement de ce plan pluriannuel. La voirie représentant une dépense conséquente, la relance d'un marché public en collaboration avec la mairie de Lamorlaye nous permettra de bénéficier de cette force d'un groupement de commandes, réduisant les coûts.

À l'automne 2021, nous avons également étudié le réaménagement du Rond-Point de l'Étoile, avec des objectifs multiples :

Facilitation de l'écoulement, de l'évacuation et de l'infiltration des eaux pluviales sur les accotements périphériques du rond-point.

Renforcement du terre-plein central, et embellissement paysager

Reprofilage de la voirie du rond-point dans un but de réduction de la vitesse des véhicules, et par conséquent, d'amélioration de la sécurité de tous.

Ces travaux ont été réalisés au mois de février 2022. Ils ont fait l'objet d'une campagne d'information préalable auprès des 400 riverains directement concernés.

Pour poursuivre sur l'amélioration de la sécurité routière, nous avons procédé au retrait de l'ensemble des 400 petits plots bétons qui jalonnaient les avenues du domaine. Ces plots, mis en place il y a de nombreuses années par l'ASLC, étaient peu visibles sous certaines conditions météorologiques, et ne répondaient pas aux recommandations du Bureau de la Sécurité Routière (BSR) en matière de dimensionnement et d'emplacement. La décision de retirer ces petites bornes a fait suite à la réception d'un rapport de la police municipale de Lamorlaye en date du 30 août 2021, nous préconisant la suppression de ces plots bétons, à la suite de quelques « accidents matériels de véhicules, le plus souvent en période hivernale ». Ceux-ci remplacés par la plantation de charmilles.

Nous avons également, à l'automne 2021, fait procéder à l'installation de 18 bornes forestières de grande taille aux diverses entrées du domaine. Ces bornes, propriété de l'ASLC depuis quelques années, contribuent ainsi à accentuer le caractère forestier de notre domaine, tout en définissant ses limites géographiques.

Eclairage public

En 2021, nous avons mis en place un contrat de maintenance d'éclairage public dans notre domaine. Ce contrat a été attribué à l'entreprise CITEOS, à l'issue d'une procédure réglementaire de marché public. Chaque mois, l'entreprise intervient pour procéder aux diverses réparations et entretiens à réaliser sur les lampadaires, ainsi que sur les armoires électriques et le réseau.

Outre la maintenance régulière, CITEOS répare également lors de ces interventions les dysfonctionnements signalés par nos services techniques et par les habitants du domaine. Ces signalements de panne peuvent être réalisés auprès de l'ASLC par mail, appel téléphonique aux horaires d'ouverture, ou bien via l'appli « Lamorlaye » mise en place par la commune pour l'ensemble du territoire.

Une étude a également été réalisée pour le chiffrage du remplacement de nos lanternes actuelles par des lanternes à technologie LED, beaucoup moins énergivores.

Compte tenu du fort investissement nécessaire, votre Conseil syndical n'a pas souhaité s'engager dès 2022 sur cette voie de la transformation, et a choisi de poursuivre dans un premier temps l'analyse des différentes solutions techniques disponibles sur ce marché très évolutif.

Il est cependant clair que nous devons dans un futur très proche nous orienter vers cette modernisation du réseau d'éclairage public, afin de générer des économies de fonctionnement significatives pour notre association.

À la suite de l'étude réalisée sur la rénovation du réseau, le rapport devra certainement être revu au vu de l'augmentation du prix de l'énergie qui réduira forcément le retour sur investissement.

Eaux pluviales

Nous avons mené en 2021 une étude sur les problèmes d'écoulement des eaux pluviales dans le domaine. Lors des forts épisodes pluvieux, de plus en plus fréquents en raison essentiellement du dérèglement climatique, vous avez certainement pu constater que de fortes accumulations d'eaux pluviales se produisaient à divers endroits du domaine. Ces eaux de pluie ne s'infiltrent pas de manière uniforme sur les accotements, et ruissellent vers les points bas des avenues. Ce ruissellement est malheureusement accentué par la multiplication des entrées bitumées, ce qui, je le rappelle, est interdit dans le Lys.

Afin de remédier à ces problèmes d'infiltration des eaux pluviales, la création de tranchées drainantes sur les accotements a été actée à l'automne 2021, et les travaux réalisés en février sur les 1^{re}, 7^e et 8^e avenues, ainsi que sur les ronds-points d'Aumale et de Condé. Dans la même optique, une campagne de nettoyage des avaloirs des 135 puits d'infiltration du domaine a été réalisée en début d'été 2021.

ENVIRONNEMENT

L'une des missions essentielles de l'ASLC est de préserver notre environnement forestier. Des communications régulières ont été réalisées pour sensibiliser les habitants du domaine aux bonnes pratiques environnementales à l'intérieur de leur parcelle, et nous espérons que ces pratiques s'installeront durablement dans les habitudes de chacun.

Nous avons également rappelé dans nos communications que l'ASLC, en relation avec la mairie de Lamorlaye, a mis en place une procédure de demandes d'autorisation d'abattage des arbres sur les propriétés privées.

Nous avons été particulièrement vigilants au respect et à la stricte application de ces règles durant l'année écoulée. La surveillance accrue du domaine par nos gardes a permis de stopper des abattages non autorisés.

Chaque intervention a fait l'objet d'une procédure, qui sera suivie par le service urbanisme de la mairie avec qui nous travaillons en étroite collaboration. La préservation de notre patrimoine forestier commun a été et continuera d'être notre priorité.

L'ASLC est en charge de l'entretien des espaces verts des ronds-points et des accotements. Afin de répondre à nos obligations en la matière, nous avons lancé en 2021 une procédure de marché public « Espace verts », comprenant plusieurs lots : abattage, plantation, élagage.

À l'issue de cette procédure normalisée, les lots abattage et élagage ont été attribués à la société Belbéoch, et le lot plantation à la société France Environnement.

Au niveau des ronds-points, les gardes du domaine ont effectué cette année la plantation de 1 500 plantes et effectué 14 passages de tonte en mulching, à raison de 45 000 m² de surface tondue par passage. Suite à l'enlèvement des plots bétons en bordure de route, nos gardes ont également débuté en décembre la plantation de haies de charmilles sur le rond-point de la Reine et le rond-point des Amazones. Ces plantations, outre l'aspect esthétique final recherché, contribueront également à une diminution de la vitesse des véhicules sur ces intersections. Sur 2022, nous généraliserons la plantation de ce type de haies sur l'ensemble des ronds-points du domaine.

Nous avons réalisé en 2021, une campagne d'abattage d'arbres morts, malades ou dangereux. Ainsi, sur les 70 000 arbres que comptent nos accotements, nous avons fait procéder à l'abattage de 70 sujets par l'entreprise Belbéoch. Les souches de ces arbres abattus seront rognées au premier trimestre 2022. Cette même entreprise a procédé

à l'automne 2021 à l'élagage des arbres des 4e et 8e avenues, clôturant ainsi le tour complet des avenues du Lys, dont une tranche est effectuée annuellement. En 2022, le nouveau cycle d'élagage commencera par la Grande Avenue.

Dans le cadre du plan pluriannuel de reforestation lancé cet automne, le responsable technique et les gardes de l'ASLC ont effectué durant le mois de septembre les repérages nécessaires au schéma de plantation des 100 arbres de la 1re tranche sur les accotements (espace disponible, absence de réseau, type d'essence à sélectionner pour chaque emplacement, etc.).

Ces 100 arbres, sélectionnés avec soin par les gardes chez le pépiniériste, ont été plantés au mois de décembre dernier et feront l'objet d'un entretien et d'une surveillance régulière spécifiés dans le cahier des charges du marché de notre prestataire France-Environnement.

J'en profite pour remercier les propriétaires qui ont répondu avec enthousiasme à notre proposition de plantation de nouvel arbre sur leur accotement pour cette 1re tranche et les suivantes.

Nous poursuivrons et intensifierons les plantations sur l'espace public en 2022 dans l'objectif de la préservation et du renouvellement de l'espace forestier caractéristique du Domaine du Lys.

MÉDIATION

L'ASLC est de plus en plus fréquemment sollicitée pour des problèmes de voisinage. En 2021, ce sont une quinzaine de dossiers qui ont été suivis par nos conseillers syndicaux, principalement à propos de haies mitoyennes, du bruit, et nuisances diverses. L'ASLC n'ayant aucun pouvoir judiciaire en la matière, nos conseillers jouent un rôle d'intermédiaire, facilitateur plutôt que de médiateur, et tentent ainsi de renouer le dialogue entre les voisins, en s'appuyant notamment sur le respect du cahier des charges et des réglementations communales.

SÉCURITÉ DES BIENS ET DES PERSONNES

La sécurisation du domaine a également fait l'objet en 2021 de nombreuses réunions au sein du conseil. Le collège en charge de ce sujet a étudié notamment une extension du maillage du réseau « Citoyen Vigilant » en étroite collaboration avec la police municipale et la gendarmerie. Vous pouvez adhérer à cette démarche si vous le souhaitez.

En ce qui concerne les problèmes récurrents de non- respect des limitations de vitesse, une réflexion sur le sujet des restrictions d'accès au domaine et des flux de circulation est en cours. Cette réflexion amènera le conseil à vous proposer prochainement des aménagements de circulation routière dans le domaine.

Le réseau de vidéoprotection s'est étoffé au cours de cette année 2021, grâce à l'installation de 14 caméras supplémentaires sur le territoire du domaine, portant ainsi à 26 le nombre total de caméras installées dans le Lys. Le maître d'ouvrage de ces travaux est bien évidemment la mairie de Lamorlaye qui, seule, dispose de cette compétence, et avec laquelle nous travaillons en relation permanente pour une meilleure sécurisation du domaine.

RESPECT DU CAHIER DES CHARGES

L'une des missions les plus importantes de l'ASLC est de préserver son cahier des charges et de veiller à sa bonne application, afin que le domaine continue de bénéficier d'un cadre de vie unique de terrains spacieux et boisés. Les actions menées au titre du cahier des charges, lors de cet exercice, sont multiples.

Lors de l'instruction des demandes d'états datés faites à l'ASLC par les notaires lors des mutations, nous vérifions que le bien objet de la vente respecte les prescriptions du cahier des charges. Les éventuels écarts au cahier des charges sont alors inscrits sur l'état daté afin qu'ils soient portés à la connaissance de l'acquéreur via le notaire. L'ASLC peut, comme tout coloti, engager une procédure envers le propriétaire en cas de problème avéré. Ainsi, en 2021, une centaine de mutations ont fait l'objet d'une étude approfondie au regard de cette conformité au cahier des charges. Par exemple, le conseil syndical a autorisé son président à ester en justice dans le cadre de la mutation d'une parcelle issue d'une division non conforme à notre cahier des charges. La procédure ainsi engagée a permis de mettre fin à cette vente en l'état. La vigilance de l'ASLC permet d'éviter chaque année plusieurs divisions illicites de lots, épargnant ainsi des conséquences graves pour les acquéreurs, leurs notaires et les riverains.

Au cours d'une réunion de travail organisée en juillet 2021 par le Conseil Syndical avec plusieurs notaires locaux, ceux-ci ont exprimé le souhait de disposer d'un « condensé du Cahier des Charges », à soumettre aux acquéreurs lors de la signature de la vente, afin de faciliter la prise de connaissance du document intégral annexé à leur acte notarié.

Ce document de synthèse intitulé « EXTRAITS FONDAMENTAUX DU CAHIER DES CHARGES DU LYS-CHANTILLY » a été rédigé par le Collège Cahier des Charges. Il reprend en sept points les principales clauses du Cahier des charges : restriction aux divisions de lots, constructions, entrées des propriétés, clôtures et portails sur avenue, Activités économiques, préservation du patrimoine forestier du Lys-Chantilly, et entretien des terrains et des accotements. Ce document a été diffusé aux notaires et distribué aux nouveaux propriétaires lors de la réunion d'accueil organisée le 3 octobre 2021. Les EXTRAITS FONDAMENTAUX DU CAHIER DES CHARGES sont disponibles à l'intention de tous les colotis sur la page d'accueil du site internet du Lys-Chantilly.

De plus, afin de faciliter et sécuriser le suivi des demandes d'état daté dans le cadre des mutations spécifiques au Domaine du Lys-Chantilly, nous avons mis au point une procédure informatisée d'enregistrement des demandes des notaires sur la SVE (Saisine par Voie Électronique). Cette procédure est en ligne sur le site internet du Lys-Chantilly.

Dans le cadre des PLU (Plan Local d'Urbanisme) des villes de Lamorlaye et Gouvieux, actuellement en cours de révision, l'ASLC a fait ses recommandations aux mairies sur de nombreux sujets concernant notre domaine : les constructions, les accotements, les clôtures, les entrées... L'objectif de cette concertation est l'harmonisation optimale des dispositions du PLU qui concernent notre domaine avec les clauses immuables du Cahier des Charges, afin de faciliter leur bonne application. L'ASLC s'est aussi engagée dans une démarche de sollicitation amiable des propriétaires pour le respect du cahier des charges en matière de tonte des accotements, d'élagage des haies débordantes, de mise en conformité des clôtures, et d'affichage publicitaire. Ainsi, ce ne sont pas moins de 200 courriers qui ont été distribués sur l'ensemble du domaine. Nous irons au-delà de cette démarche amiable si nécessaire, mais nous comptons sur la bonne volonté de ces propriétaires pour suivre ces prescriptions, afin que notre domaine conserve ou retrouve son esprit original.

COMMUNICATION

Nous avons renoué cette année avec la publication d'une newsletter semestrielle. Vous avez ainsi tous reçu dans vos boîtes aux lettres notre revue d'information décrivant les actions menées par l'ASLC et la vie dans le Lys-Chantilly. Notre site internet a également fait l'objet de mises à jour régulières afin de vous tenir informés en temps réel de l'actualité du domaine.

La procédure d'inscription et de connexion à l'Espace Propriétaire a été simplifiée afin de faciliter son accès et répondre ainsi aux attentes de nombreux colotis.

Dans le même objectif de fluidifier le relationnel entre les colotis et l'ASLC, la procédure de suivi des questions posées par les propriétaires a été améliorée pour raccourcir les délais de traitement des réponses par les élus et les agents administratifs. Un Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) a également été instauré en 2021 pour la communication numérique avec les propriétaires. Un intranet a par ailleurs été mis en place, afin de faciliter et d'optimiser le travail des élus et des agents salariés de l'association.

Les propriétaires arrivés en 2020 et début 2021 ont été conviés le dimanche 3 octobre à une réunion d'accueil des nouveaux arrivants au Foyer culturel de Lamorlaye. Les membres du conseil syndical ont présenté aux 150 participants le rôle et le fonctionnement de l'ASLC. L'intérêt de ce moment de convivialité est de communiquer sur les devoirs et obligations des propriétaires liés au cahier des charges.

Une pochette d'informations « Nouveaux arrivants » leur a été remise lors de cette réunion. Celle-ci est disponible à l'accueil de l'ASLC pour les propriétaires n'ayant pas pu participer à la réunion d'octobre.

ADMINISTRATION DE L'ASLC

Le fonctionnement interne de l'ASLC a été revu cette année, avec une optimisation des ressources humaines dans un but d'amélioration du service. Ainsi, comme l'administration publique y autorise les ASA, l'ASLC a établi une convention avec la mairie de Lamorlaye sur la partie financière et RH. Ce conventionnement a l'avantage de réduire nos coûts de fonctionnement, tout en améliorant notre gestion administrative et en gardant une parfaite autonomie financière et décisionnelle. Cette réorganisation a permis notamment la réouverture de l'accueil des colotis tous les après-midis au bureau de l'ASLC, de 14h à 17h.

Approbation du Rapport Moral de l'Exercice 2021

Délibération n°2022-012 : Approbation du rapport moral de l'exercice 2021

Il est demandé à l'Assemblée d'approuver le rapport moral de l'exercice 2021 :

APRES EN AVOIR DELIBERE, L'ASSEMBLEE DES PROPRIETAIRES, A LA MAJORITE,

Avec 170 voix POUR, 17 Voix CONTRE et 18 ABSTENTIONS

APPROUVE le rapport moral de l'exercice 2021.

Rapport Financier de l'Exercice 2021

Monsieur le Président présente le rapport financier de l'année 2021.

L'ASLC est une Association Syndicale Autorisée, soumis à la comptabilité publique.

LES RECETTES DE FONCTIONNEMENT

Le montant global des recettes propres de fonctionnement s'élève à 834 K€ en 2021, dont 477 K€ de redevance syndicale levée une fois l'année, 275 K€ de redevance forfaitaire de mutation payable à l'acquisition d'une propriété, 29 K€ de recettes diverses, comme la location de bien de l'ASA, et 53 K€ de participation des mairies qui reversent leur quote-part de consommation au fonctionnement de leurs propres candélabres.

La Redevance syndicale

Cette recette doit absolument être structurée et préservée pour assurer la mission de notre association.

La redevance syndicale a été augmenté de 12,8 % en 2021. Après l'analyse des comptes de l'ASLC, il est apparu nécessaire d'augmenter cette redevance en 2022 de 11 %. En effet, étant la seule recette durable et fiable d'ASLC, elle doit pouvoir couvrir les dépenses liées au fonctionnement détaillées dans le rapport moral.

Redevance forfaitaire de mutation

Les recettes issues de la redevance forfaitaire de mutation dépendent du nombre de ventes réalisées sur le Domaine. Elles varient donc d'une année sur l'autre. Dès lors, cette recette est souvent volontairement sous-évaluée lors de l'élaboration budgétaire.

En 2021, 110 propriétés ont fait l'objet d'une mutation sur le Domaine, soit une progression de 25 % par rapport à l'année 2020, mais relativement comparable à l'année 2019. Hormis la baisse des mutations de 2020 en relation avec le contexte sanitaire, nous sommes donc dans une tendance d'augmentation du nombre de ventes depuis 2019. Il est vraisemblable que la volonté de changement de mode de vie des franciliens, en recherche d'espace et de tranquillité, tel qu'on peut le trouver dans notre Domaine, y soit pour beaucoup.

LES DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT

Charges à caractère général : 488 918,38 €

Charges de personnel : 248 635,17 €

Autres charges de gestion courante : 17 660,79 €

Charges exceptionnelles : 2 204,00 €

Elles sont composées pour l'essentiel :

Des charges du personnel (que nous prévoyons en baisse pour l'année 2022)

Des charges à caractère général qui représentent l'essentiel de l'activité de l'association. Ces actions sont largement détaillées dans le rapport moral : la rénovation de la voirie, l'entretien des espaces verts, le fleurissement, l'abattage, l'élagage, les charges de l'administration, les fluides...

LES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT

Au sens comptable du terme, les dépenses d'investissement d'un établissement représentent les dépenses qui valorisent et accroissent la consistance de son patrimoine. Les seules dépenses engagées sur cet exercice 2021 qui entrent dans cette catégorie, sont les dépenses réalisées pour la plantation d'arbres sur les accotements des avenues du Domaine, pour un montant de 35 334,80 € TTC.

Approbation du Rapport Financier de l'Exercice 2021

Délibération n°2022-013 : Approbation du rapport financier de l'exercice 2021

Il est demandé à l'Assemblée d'approuver le rapport financier de l'exercice 2021 :

APRES EN AVOIR DELIBERE, L'ASSEMBLEE DES PROPRIETAIRES, A LA MAJORITE,

Avec 157 voix POUR, 24 Voix CONTRE et 24 ABSTENTIONS

APPROUVE le rapport financier de l'exercice 2021.

En conclusion du bilan de cet exercice 2021, nous nous sommes attachés cette année à la fois à relancer les travaux et l'entretien dans le Domaine après quelques années de stagnation, et à améliorer la proximité du Conseil syndical avec les colotis.

Nous avons pour cela réorganisé le fonctionnement administratif interne de l'association, passant de cinq à quatre agents cette année, permettant de minimiser le coût de la charge du personnel, tout en temps conservant, voir améliorer le service rendu et mis en place les outils nécessaires à la réalisation des investissements dus par l'ASLC, avec notamment les 3 marchés publics conclus, pour la maintenance de l'éclairage public, la rénovation de la voirie et la gestion des espaces verts. Ce regroupement de commandes améliore notre puissance d'achat tout en restant décisionnaire et payeur de nos travaux.

Cette réorganisation et ces outils désormais opérationnels nous permettront dès 2022 de mettre en place des plans pluriannuels d'investissement sur notre réseau d'éclairage public, notre voirie, et notre patrimoine forestier.

Nous pourrons ainsi poursuivre de manière pérenne cette dynamique de préservation de notre Domaine du Lys-Chantilly pour y maintenir le cadre de vie harmonieux souhaité par tous pour les années à venir.

Monsieur le Président, propose de répondre aux diverses questions posées.

QUESTIONS VOIRIE / INFRASTRUCTURES

Résidents dans la 5^{ème} avenue, nous constatons sa dégradation rapide depuis quelques temps :

- Des racines proéminentes dégradent le bitume au début de l'avenue et notamment au niveau du n°95. Son franchissement pour les véhicules est rendu difficile.
- La chaussée est fortement dégradée entre les n°78 et 88 : larges fissures et affaissement d'un côté.
- Les bas-côtés sont également très abîmés et génèrent de larges trous d'eau lorsqu'il pleut.

Je constate que des chaussées moins dégradées ont été refaites récemment (notamment Reberteau). Je précise que la navette circule dans la 5^{ème}. Serait-il possible d'évoquer ce point lors de la prochaine assemblée ?

Eva et Sylvain Billebault, 5^{ème} avenue.

Réponse

Nous avons 46 kms de voirie dans notre Domaine, dont 27 appartenant à l'ASLC, 9 à la commune et 10 au département. L'avenue Reberteau fait partie de la ville, aussi l'ASLC n'a pas regard sur les travaux réalisés. Pour précision, en plus de l'avenue Reberteau, l'avenue de Beaumont de Viarmes et la 14^{ème} appartiennent à la ville.

Nous avons fait réaliser par un bureau extérieur, une étude récente nous permettant de mettre en avant les priorités de rénovation de la voirie, avenue par avenue.

Le rapport nous informe sur le chiffrage des travaux à réaliser. Ce chiffrage est associé à un ordre de priorité classé en catégories de 1 à 4, selon le degré nécessitant des travaux de rénovation.

La 5^{ème} avenue est classée en catégorie 2, force est de constater que cette avenue ne fait pas partie de la tranche d'urgence de rénovation.

.....

Monsieur le Président souhaite ouvrir une parenthèse au sujet des résultats de cette étude ;

Il en ressort que les routes privées du Domaine du Lys Chantilly sont en très bon état.

Ce résultat pourrait surprendre car il apparait que les parties supérieures sont parfois abîmées. Certains accotements, et rives des routes peuvent être endommagés. Nous pouvons également constater à certains endroits de trous et nids de poule et déformation due aux racines.

Cependant, la structure en elle-même est en parfait état.

Ce sont donc les parties supérieures des routes, dites de finition, que nous devons rénover selon leur catégorie.

Le choix devra se porter sur la technique à utiliser, et le coût que nous envisageons d'engager, allant de 556 K€, 786 K€ à 2 463 K€.

Question

Une réfection de la chaussée de la 3^{ème} avenue, dans sa partie av de Gouvieux/Rd-Pt de l'Etoile est-elle prévue, alors que la partie rd-pt de l'Etoile jusqu'au golf a déjà été refaite ? N'aurait-il pas été plus judicieux de la faire au lieu de la réfection du rd-pt de l'Etoile ... Qui n'en avait peut-être pas réellement besoin, et alors même que certains accotements sont en piteux état ! Des blocs de bitume (parfois 3 ou 4 kg) se détachent de la chaussée et la dégradation se poursuit inexorablement...

Réponse

L'étude montre que la 3^{ème} avenue est classée catégorie 4.

La réfection de cette avenue pourra certainement s'inclure dans la prévision d'un plan pluriannuel permettant l'étalement des travaux de voirie sur quinze voir vingt ans.

Entre-temps, l'entretien sera fait (ex : nids de poule).

Les travaux du rond-point de l'étoile ont été réalisés essentiellement pour résoudre les problèmes d'écoulement des eaux pluviales.

Question

Est-il envisageable de prolonger la piste cyclable jusqu'à l'intersection de l'avenue de Royaumont ?

Concernant le feu de la 6ème avenue/ Charles de Gaulle, est-il possible de mettre une bande blanche au sol pour inciter les conducteurs d'avancer jusqu'au feu pour le déclencher ?

Réponse

La piste cyclable en question se situe avenue Charles de Gaulle, c'est une voirie départementale, les travaux ne dépendent pas de l'ASA.

Le feu étant propriété de la commune, nous avons demandé aux services municipaux de s'en occuper.

Question en direct

Est-il possible d'entretenir les bas-côtés de l'avenue Charles de Gaulle, afin d'y marcher en sécurité ?

Réponse

L'entretien des accotements est du ressort des propriétaires, ceux-ci sont avertis par courrier de la mairie.

QUESTIONS FINANCES / REDEVANCE SYNDICALE

Question

Domiciliés dans le Lys depuis onze années, nous avons toujours constaté une très légère augmentation de la redevance syndicale, sauf ces deux dernières années :

+ 12,8% en 2021, et +11% en 2022. Pourquoi de telles augmentations ?

Il faudrait "capper" ces évolutions annuelles au sein du Conseil Syndical, merci de proposer quelque chose lors de la prochaine assemblée.

Quant à leur distribution et l'usage qui en est fait (cf rapport moral), une maîtrise des dépenses est attendue plutôt qu'une augmentation des recettes....

Mr Christophe Bayle, 12^{ème} avenue.

Réponse

Effectivement, il y a eu une augmentation deux années consécutives.

Précédemment, nous avons évoqué les chiffres onéreux de la rénovation pour la voirie et l'Eclairage public.

Si nous souhaitons entretenir, prolonger la durée de vie de nos routes, transformer notre parc d'éclairage, il faut savoir se donner les moyens pour effectuer les travaux que l'on souhaite dans notre domaine. A ce jour notre capacité d'investissement est trop faible face au coût des travaux nécessaires.

Nous ne pouvons plus reculer les échéances, nous devons augmenter la redevance afin de subvenir à nos besoins de financement.

Question en direct

Afin de réduire le coût de notre éclairage, ne pouvons-nous pas éteindre les candélabres la nuit ? Voir un sur deux ? Qui décide des travaux ?

Réponse

Depuis un an et demi l'éclairage est éteint de minuit à cinq heures du matin.

L'extinction d'un candélabre sur deux est déconseillée selon les préconisations de la sécurité routière.

Les travaux sont décidés par le conseil syndical.

Question en direct

Les pourcentages sont-ils répartis sur l'ensemble des colotis ?

Réponse

Chaque année, le conseil syndical vote le rôle de la redevance syndicale qui est réparti sur l'ensemble des propriétaires selon les mètres carré détenus.

Question en direct

Pourquoi avons-nous une hausse des charges à caractère générale en 2021 ?

La redevance a doublé, pourquoi ?

Réponse

Les dépenses à caractère générale ont augmenté, car beaucoup de travaux d'entretien du domaine ont été réalisés en 2021 (cf rapport moral)

En ce qui concerne la redevance celle-ci n'a pas doublé, elle a augmenté d'environ 10%.

Nous pouvons constater une diminution des charges du personnel pour 2022.

Les informations budgétaires ont été mises à disposition, en ligne, en mairie et au siège de l'ASA.

Question en direct

Comment peut-on justifier la redevance forfaitaire, est-ce une redevance unique ?

Réponse

La redevance forfaitaire est unique à l'acquisition d'un lot.

Interruption des questions, Monsieur le Président accueille Monsieur MARCHAND Maire, Monsieur IRACABAL 1^{er} adjoint de la ville de Gouvieux, ainsi que Monsieur MOULA Maire de Lamorlaye, et les invite à prendre la parole.

Les échanges entre les élus et les propriétaires dans un premier temps se portent sur les nuisances sonores aériennes.

Monsieur Marchand informe que l'action menée il y a un certain temps avait permis de réduire le nombre de passage des avions. Messieurs les maires s'entendent sur le fait qu'il est peut-être envisageable pour eux de reprendre les discussions avec les différents organismes concernés.

Monsieur MOULA souhaite apporter des précisions quant au PLU (Plan Local d'Urbanisme):

"Nous devons préserver le domaine notamment la partie boisée.

Nous avons décidé de classer une partie des fonds de parcelles, afin de protéger les arbres avec obligation d'entretien et de replantation pour maintenir ces parcelles boisées, le but étant de transmettre aux générations futures ce domaine tel qu'il est aujourd'hui voire mieux encore. Pour ce faire, il a été déterminé une densité d'arbres à la parcelle qui devra être respectée (1 arbre pour 100m² de terrain). Toute demande de permis sera soumise à l'obtention de cette densité.

Vu la demande accrue sur notre domaine, nous sommes en collaboration avec l'ASLC de plus en plus vigilants sur ce sujet. Nous organisons des visites préalables au démarrage de chantier. Après acceptation du permis de construire, les propriétaires, le service urbanisme et le responsable des services techniques de l'ASLC se rencontrent sur les lieux, permettant l'évaluation de la situation et l'identification des arbres."

Monsieur IRACABAL 1^{er} adjoint de la mairie de Gouvieux, précise également *"son vif intérêt sur la préservation de l'environnement boisé du Lys, notamment pour les nouvelles constructions, dans l'alignement des outils mis en place par la mairie de Lamorlaye. Le PLU oblige au respect des règles concernant les espaces boisés.*

Ce sujet important, relève certes d'une réglementation, mais aussi d'une prise de conscience des propriétaires. La prévention, l'éducation, peut nous amener à un comportement plus vertueux."

Autre sujet soulevé sur les places de parking, sur lequel il est très compliqué d'agir car les propriétés sont des lieux privés, autorisant le stationnement.

A propos des divisions, précisons qu'à la création du Lys, des propriétaires ont fait l'acquisition de plusieurs lots, ces lots ont créé des unités foncières, sur lesquels une seule maison était construite, mais le lotisseur à l'époque avait prévu plusieurs lots constructibles indépendamment. Dans ce cas, la demande étant de retrouver les lots initiaux, peut éventuellement être autorisée par les mairies. Si cela concerne la division d'un lot initial, cette demande est refusée.

Concernant la vitesse et les contrôles routier dans le domaine, Monsieur le Président informe du nombre de contrôles de vitesse effectués par la police municipale de Lamorlaye durant deux mois et demi: Soixante-sept contrôles de vitesses ont été réalisés. Une action réelle est menée. Le résultat de ces contrôles a donné lieu à cinquante-deux procès-verbaux.

Monsieur le Président remercie vivement Messieurs les maires et Monsieur le premier adjoint, de leur présence et participation.

Reprise des questions écrites

Question

Une association +/- bénévole ?? 248 635,17€ de charges de personnel, lorsqu'on appelle pour un service ou une urgence, personne ne répond ????

Les propriétaires du Lys-Chantilly doivent installer et entretenir leur système de traitement des eaux sur leur propriété. Or, une augmentation du prix de l'eau est prévue, conséquence du traitement des eaux usées du tout à l'égout.

Les propriétaires du Lys-Chantilly sont-ils impactés par cette augmentation, alors qu'ils ne bénéficieront pas des avantages du "tout à l'égout" ?

Réponse

Seul les élus sont bénévoles, l'ASLC emploie du personnel, ce qui implique des dépenses. L'association vous répond aux heures d'ouverture du lundi au vendredi de quatorze à dix-sept heures.

Monsieur BARBIER, conseiller syndical, répond sur le sujet suivant : Les propriétaires doivent en effet entretenir leur système d'assainissement des traitements des eaux usées, car habitant une zone d'assainissement autonome. L'augmentation en question ne concerne que l'assainissement collectif, les habitants du Lys ne seront pas impactés.

QUESTIONS RESPECT DU CAHIER DES CHARGES

Question

Pourquoi certains propriétaires se permettent d'aménager le terre-plein devant leur propriété sans que le syndicat du Lys n'intervienne ?

Dans la 9ème avenue (N° 3), pourquoi laisse-t-on les propriétaires louer leur maison à des garagistes qui exposent leurs voitures dans leur jardin ? (idem dans la 5ème avenue N° 16)

Pourquoi avoir donné l'autorisation à des garages ? Le stationnement devant les propriétés ?

Réponse

Monsieur le président précise que ces sujets ont été évoqués et répondus précédemment.

Question

Rappel aux propriétaires de l'utilité de ramasser les débris sur leur accotement. Information aux propriétaires de la réglementation concernant le bitumage des allées à l'intérieur des propriétés

(Mr et Mme Rodrigo , 10^{ème} avenue)

Il serait peut-être utile de refaire un point sur l'assainissement dans le Lys

(Mr Jean-Claude Laurent)

Réponse

Nous communiquons en ce sens dans la newsletter. L'association Vivre au Lys œuvre également, en proposant des opérations « ville propre » et sollicite le bénévolat pour cette action de propreté dans notre domaine.

Concernant le bitumage, et l'assainissement, les sujets ont été abordés en amont.

Question

A qui est la responsabilité de la taille des branches qui "menacent" les câbles électriques le long des propriétés côté rue ? (Mr Anthony Trefaut)

Réponse

L'entretien, l'élagage des arbres des accotements est du ressort de l'association.

QUESTIONS NUISANCES / Circulation routière

Question

Les véhicules roulent trop vite dans la 14^{ème} avenue où j'habite. Peut-on envisager la pose d'un radar pédagogique au niveau du virage à mi-chemin entre le rond-point du marronnier et celui de l'Etoile ?

La police fait-elle vraiment des contrôles de vitesse ?

Réduction de la vitesse autorisée sur le Domaine à 40km/h et 30km/h sur certaines portions ?

Installation de caméras de surveillance et de radars ?

(Mr et Mme Rodrigo, 10^{ème} avenue)

Les réponses à ces sujets ont été données précédemment.

Question

Où en est-on du projet de mise en sens unique de certaines voies pour éviter le transit des voitures ? Cela permettrait de créer des pistes cyclables protégées sur des grandes avenues ?

Les accotements dans le domaine sont majoritairement détériorés. La faute à cela, l'exiguïté des avenues et la circulation importante (voitures, camions, cars, etc) que l'on peut constater quotidiennement. Il y a quelques années, j'avais émis l'éventuelle possibilité de mettre certaines avenues en sens unique. Mais je n'ai jamais obtenu de réponse. Une question à peut-être reconsidérer. (Mr Jean-Claude LAURENT)

Réponse

La réflexion est toujours en cours, cependant, la circulation en sens unique inciterait à l'excès de vitesse. Nous pouvons envisager la création de pistes cyclables, mais cela représente un coût très important.

QUESTIONS NUISANCES / trafic aérien

Question

En vue de l'AG de l'Asa du Lys Chantilly, merci de nous dire s'il y a en cours une action contre les nuisances aériennes sur le domaine. (M et Mme Jean Christian Rodrigo, 10ème avenue)

Lutte contre l'incessant trafic aérien jour et nuit, où en sommes -nous ? (Mr Et Mme Rodrigo, 104, 10^{ème} av)

Réponse

Le sujet a été évoqué précédemment

QUESTIONS ENVIRONNEMENT / PATRIMOINE FORESTIER

Question

Comment peut-on couper pratiquement tous les arbres d'une parcelle pour construire ? (La semaine dernière 9ème avenue, l'année dernière la 4ème avenue + d'autres entrevues).

De voir en 2, 3 heures des chênes centenaires disparaître est désespérant.

J'ai choisi d'habiter ici pour cette préservation forestière et je ne comprends pas cette situation.

(Mme Aissou)

Réponse

Le sujet a été évoqué précédemment, mais il est important de préciser à nouveau, que tout abattage qui ne fait pas l'objet d'une autorisation est poursuivi. Un suivi de surveillance très rigoureux est mis en place avec les services de la ville et l'association.

Question

Comment peut-on faire planter des arbres sur notre accotement ? Et quelles règles sinon ? Y a-t-il des partenariats ou subventions ?

Une partie de l'augmentation de la taxe syndicale pourrait-elle être consacrée à l'entretien des accotements pendant la période de chute des feuilles du 1er novembre au 15 décembre ? On pourrait faire des tas de feuilles qui seraient enlevés par vos soins, ce qui nous permettrait de faire du mulching avec le reste.

Réponse

Les plantations des accotements est du ressort de l'association. Les propriétaires peuvent s'ils le souhaitent, lors du programme de replantation d'arbres, déposer une demande écrite.

Le mulching est en effet une action primordiale pour nourrir la terre, plus nous laissons les feuilles sur nos terrains plus le sol est nourri.

Nous ne pouvons prendre en charge la collecte des feuilles. Le mulching reste une solution peu onéreuse.

QUESTIONS / COMMUNICATION

Question

Pourquoi ne pas proposer une newsletter plus fréquente que tous les 6 mois ?

Et sur la base d'informations en mode vidéo ?

Cela est plus compatible avec les modes de communication actuels.

Les résidents du Lys rajeunissent, sont donc plus sensibles et réactifs.

Réponse

Tout d'abord, remercions le collègue communication pour son travail.

La création d'une newsletter demande énormément de travail pour les élus. Une Newsletter a également un coût (environ 3000€ par newsletter)

Nous pouvons, bien évidemment envisager d'autres moyens de communication, mais cela demande de la disponibilité, du temps à y consacrer. Précisons que cette action est réalisée par les conseillers syndicaux bénévolement. Nous serions ravis que les propriétaires apportent leur concours quant à la réalisation de certaine tâche, sous forme de chargé de mission.

*Pour information, certaines questions sont nominatives et d'autres non, selon le souhait des colotis.

L'assemblée souhaite poser des questions supplémentaires :

Question

Le nombre de conseillers est-il suffisant pour l'ensemble des travaux réalisés ?

Réponse

Le nombre est acté en fonction des statuts et pour tout changement il faudrait les modifier.
A prendre en considération que le bénévolat est en perte.

Question

Pourquoi le square d'Aumale est-il mal entretenu ?

Réponse

Le square d'Aumale n'est pas mal entretenu. Une partie (les pelouses) est mulchée, et les sous-bois sont volontairement laissés à l'état naturel. Nous sommes dans une forêt, pas sur un green de golf.

Question

Nous constatons de nombreux véhicules qui stationnent sur les accotements, qu'elle action à ce sujet ?

Réponse

A ce jour le stationnement n'est pas interdit sur les accotements, il est proposé l'interdiction dans le futur PLU.

Question

Est-il possible de sensibiliser les nouveaux arrivants dans le Lys, quant aux droits et devoirs des propriétaires ?
Pas assez d'informations transmises au moment du projet d'achat.

Réponse

Les notaires, les agences immobilières sont sensibilisés sur l'ensemble des informations à transmettre aux nouveaux acquéreurs. Des réunions d'informations ont été organisées en ce sens.

Question

Lors d'une mutation, si la propriété en question est en infraction, pourquoi ne pas avertir le notaire ?

Réponse

Avant chaque mutation, nous transmettons au notaire un état daté sur lequel est notifié toutes les informations relatives au bien. Si nous constatons une infraction au cahier des charges, cela est indiqué. Les deux parties (vendeur-acquéreur) sont averties de la non-conformité. Cela peut se traduire par une mise en conformité de la part du vendeur, sinon l'acquéreur s'expose à d'éventuelles poursuites de tout coliti.

Question

Avons-nous la possibilité de modifier le cahier des charges ?

Réponse

Nous allons simplifier la lecture du cahier des charges, qui est sur certains points complexe et obsolète.
Les contraintes seront identiques, mais la lecture et la compréhension seront simplifiées. Le nouveau projet sera soumis à l'approbation des propriétaires.

Nous devons continuer à sensibiliser, à appliquer et respecter les contraintes en vigueur.

Fin des questions, Monsieur le président remercie l'ensemble des membres pour leur présence.

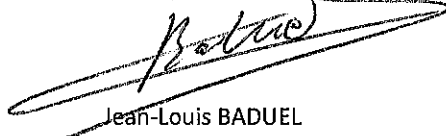
L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Président lève la séance à 17 heures 45.

Documents présentés :

Le rapport moral et le rapport financier de l'exercice 2021

A Lamorlaye, le 19 mars 2022, sauf erreur ou omission.

Le Secrétaire de séance



Jean-Louis BADUEL

Le Secrétaire de séance



Nathalie MARCOTTE

Le Président



Stéphane FRANTZ

