

ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE
des Propriétaires du Lotissement
du PLATEAU de la HACQUINIÈRE
Commune de Bures-sur-Yvette et Gif-sur-Yvette

Siège social: Mairie de Bures-sur-Yvette
91440 Bures-sur-Yvette
Page WEB: <http://asa-plateaudelahacquinier.com>

COMPTE- RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES PROPRIETAIRES DU
13 MARS 2016 – EXERCICE 2015

Les propriétaires et membres de l'ASA du Lotissement du Plateau de la Hacquinière se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire le 13 mars 2016 dans la salle du Conseil Municipal de la Mairie de Bures-sur-Yvette. L'ordre du jour était le suivant :

- Rapport moral
- Rapport financier
- Renouvellement partiel du Bureau
- Transport scolaire
- Questions diverses

Le quorum est atteint avec 84* présents ou représentés et l'Assemblée Générale des Propriétaires peut donc valablement se tenir. Mme Iliana **Dimicoli**, Présidente de l'ASA, ouvre la séance à 10h10. La présidente précise que Mr. Jean-François **Vigier**, Maire de Bures-sur-Yvette viendra vers 11h et que Mr. Michel **Bournat**, Maire de Gif-sur-Yvette, a eu un empêchement de dernière minute et ne sera pas présent.

1- LE RAPPORT FINANCIER

Mr. Vincent **Duret** présente les comptes 2015 de l'ASA sur la base du tableau remis aux participants.

Les recettes de cotisations ont été cette année de 2 819,00 euros, proches de celles de l'an passé, le taux de réduction ayant été maintenu à 75 %.

En regard de ces recettes, les dépenses ont été 1 513,65 euros, constituées des dépenses d'assurance et des dépenses courantes de communication de l'ASA vers ses membres (photocopies, affranchissements).

La trésorerie de l'ASA se trouve toujours placée en investissements sécuritaires dont les rendements restent très bas. Les SICAV pouvant porter un rendement négatif il est envisagé de les vendre.

L'encaisse globale de l'ASA s'est donc améliorée de 1 311,51 € à 38 765,37 €. Cette encaisse permettra de faire face aux dépenses prévues en 2015, telles que par exemple : les consultations juridiques liées à la loi ALUR, ou les éventuelles opérations de replantation.

Il est proposé pour 2016 de garder le même montant des cotisations (25€ + 0,03€ par m² de terrain bâti), tarif de base auquel s'appliquera la réduction de 75% comme l'année dernière.

La présidente sollicite le vote du rapport financier, et celui-ci est approuvé à l'unanimité.

2- LE RAPPORT MORAL

Mme **Dimicoli** souhaite la bienvenue aux nouveaux arrivants dans notre association et demande à ces personnes de se présenter.

Mr. et Mme KHELIFI (ex. Bulka- Lombart)	Ave Molière (Bures)
Mlle BERCAN Violeta (ex.Freeman)	Ave Marceau (Gif)
Mr. et Mme HUBERT/MARINHO (ex.Gaudin)	Ave Thiers (Gif)
Mr. MME Jeambrun (ex. GIRARD)	Ave Am. Courbet (Bures)
Mr. et Mme Roudaut/Degueille (ex. Philippe/Bastin)	Ave Faidherbe (Bures)
Mr. et Mme Dubus (ex.Touitou)	Ave Montaigne (Gif)
Mr. et Mme Manil (ex. Pechine)	Impasse Lamartine
Consort Roubillard (ex.Soulier- Dolecki)	Ave Thiers

La présidente précise également qui se présente à l'élection partielle du bureau :

- Mr. DURET V.
- Mr. HARMAND P.
- Mr. MAURIN Th.
- Mr. SEIGNE J.
- Mr. SNESSAREFF Ph.

2.1. Le classement des voies dans le domaine public communal

L'ASA a été relancée par la mairie de Gif car certains actes d'abandon ont été retournés par le service des Hypothèques pour cause de non conformité des actes notariaux correspondants.

Pour ce qui concerne les personnes qui n'ont pas encore signé d'acte d'abandon, il est précisé que jusqu'à présent, le cadastre admettait que cette rétrocession était gratuite. Mais dans le futur cela pourrait ne plus être le cas. Aussi, il est fortement recommandé aux colotis concernés de signer leur acte d'abandon sans tarder.

2.2. Sécurité (cambriolages et circulation automobile)

Une consultation a été faite auprès des habitants sur l'opportunité d'installer une caméra de vidéo-protection aux frais de l'ASA. Le résultat a été très serré, mais le NON l'a emporté (par 46 votes pour et 51 votes contre).

L'ASA a organisé une réunion sur la sécurité, en présence de Madame Chazal, Capitaine de la Gendarmerie de Gif-sur-Yvette. De nombreux conseils ont été donnés à cette occasion (installer et mettre une alarme notamment).

Ces réunions ont également permis de décider de l'organisation d'un système d'alerte. Dès qu'un cambriolage est commis sur le plateau, la victime est invitée à informer Madame Dimicoli qui préviendra immédiatement l'ensemble des colotis ayant donné leur adresse électronique à l'ASA. En effet, d'après la gendarmerie, les cambriolages ont tendance à se produire « par séries ». Une alerte peut donc permettre à chacun d'augmenter sa vigilance, et ainsi, de se protéger d'autres méfaits.

Concernant la sécurité routière, les avis exprimés lors de la réunion ont penché pour l'installation de 2 stops aux croisements avenue Paul Bert avec les avenues Marceau/Am. Courbet et Montaigne/Moissan respectivement, indiqués pour « casser » la vitesse que les automobilistes sont tentés d'acquérir à ces endroits, par préférence à l'instauration d'une zone « 30 » généralisée, mesure qui semble excessive et de plus coûteuse en termes d'aménagements.

Il est également évoqué la possibilité de renforcer la lutte contre la venue sur le plateau de camions de plus de 15 tonnes. La proposition est émise de faire comme certaines ASA et de prélever une taxe forfaitaire sur toute construction nouvelle afin d'entretenir ou de réparer les routes abîmées par ces passages. Il est répondu que depuis la rétrocession, une telle initiative devrait relever des mairies.

Le problème des haies qui dépassent sur les rues et gênent les piétons est soulevé. Il est demandé aux propriétaires concernés de faire le nécessaire. Il est de même pour les branches d'arbres dont la gêne oblige les camions à se déporter.

Mr. **Decreuze** soulève le problème de l'état de l'avenue Kléber, dont la dégradation du revêtement crée, du fait de la forte pente de la rue, une situation potentiellement dangereuse. Par ailleurs, lors des nettoyages, il est important que les personnels municipaux dégagent les avaloirs à mi pentes dont le rôle dans l'évacuation de l'eau est important.

Madame **Bosc** signale que le parking à l'entrée du bois est dégradé et souhaite savoir vers qui se tourner pour traiter le sujet. Madame **Dimicoli** répond que cela sera rajouté à la liste des demandes faites par l'ASA aux mairies.

Un **membre** de l'ASA demande qui est responsable en cas d'accident sur l'escalier de la Mutualité dont l'état s'est dégradé. Il est répondu que cet escalier est un escalier privé.

2.3. Débat sur les attentes des colotis vis à vis de l'ASA

Il est ressorti du débat tenu le 26 Novembre 2015 que plus que jamais, l'ASA doit intervenir pour sauvegarder notre environnement.

Une récente demande de division d'un terrain, très en pente, a montré les risques (pour l'environnement et pour les constructions) qui peuvent naître de certains projets de division.

En effet, la loi ALUR vise clairement à densifier l'habitat. Ceci est opposé à la préservation de notre environnement, notamment du fait de la disparition du COS (coefficient d'occupation des sols). Il n'y aurait plus de surface minimale constructible de terrain.

Le cahier des charges est considéré comme caduc par les services de l'urbanisme. Les PLUs deviendraient les seuls et uniques textes régissant les règles d'urbanisme.

Il est donc souhaitable que soient intégrées aux PLUs de Gif / Yvette et de Bures / Yvette les règles les plus importantes du cahier des charges de l'ASA.

C'est le cas pour le projet de PLU de Gif qui prévoit de diminuer l'emprise au sol (article UR9). En outre les terrasses et les piscines seront désormais comptés dans l'emprise au sol. Lors des réunions avec la mairie nous avons beaucoup insisté pour conserver la règle « de limite des droits » pour l'emprise au sol (équivalent à l'article sur le COS, UR 14 supprimé suite à la loi ALUR) :

Si un terrain construit est divisé, l'emprise au sol allouée au terrain non construit créé, sera limitée à ce qui reste de l'emprise (de xx %) calculée sur la surface totale du terrain avant division, déduction faite de l'emprise de la construction existante.

Information post réunion : Le projet de texte de PLU de Gif ne contient pas notre demande (art UR9). Il sera donc indispensable d'exprimer lors de l'enquête publique (en Septembre) notre mécontentement.

Par ailleurs, au delà de son rôle de vigilance, l'ASA se doit aussi de rendre aux propriétaires (notamment les nouveaux) le service de les prévenir des particularités (instabilité du sol, présence d'eau, ...) dont elle a connaissance, et qu'il est bon d'avoir en tête avant d'envisager un projet de construction.

Mr. **Remilleux** repose la question de l'utilité de l'ASA dans le contexte où une nouvelle loi vise à densifier le bâti. Cette question a d'ailleurs été soulevée lors de la réunion du 26 Novembre 2015.

Mr. **Seigné** rappelle que les décrets de la loi ALUR ne sont pas encore tous sortis, et que l'association doit comme dit précédemment veiller à l'intégration dans les PLUs des règles essentielles du cahier des charges et continuer à veiller au respect de ces règles.

A la question de savoir si l'ASA pourrait être amenée à faire des procès dans certaines situations, la présidente indique que le procès ne serait qu'une dernière extrémité. Avant d'arriver à cette extrémité, l'ASA peut cependant donner son avis et faire valoir son point de vue. La vigilance est la première chose que doit assurer l'ASA dans l'immédiat.

Le rapport moral est accepté à l'unanimité.

3. ELECTION DES MEMBRES DU BUREAU DE L'ASA

Sept membres sont à renouveler, 5 candidats se présentent à l'élection. Résultat du vote à bulletin secret, ont obtenu :

Nom	Nombre de voix
Mr. Vincent DURET	84
Mr. Pierre HARMAND	84
Mr. Thierry MAURIN	84
Mr. Jany SEIGNE	84
Mr. Philippe SNESSAREFF	83

Tous les candidats sont élus.

4- QUESTIONS DIVERSES

4.1 Intervention de Monsieur Vigier, Maire de Bures sur Yvette

Monsieur **Vigier** fait un point sur le PLU de Bures. Bures possède un cadre de vie privilégié auquel la mairie est très attachée. En 2009, la nouvelle équipe municipale a lancé une révision du PLU.

Deux idées fortes étaient alors ressorties :

- l'Etat demande une densification du bâti et en particulier autour des gares. La hauteur des bâtiments pourra être élevée (jusqu'à 13 mètres maximum).
- on souhaite protéger les zones pavillonnaires (éviter la division des parcelles). Cependant la loi ne prévoit pas de pouvoir limiter la taille des parcelles.

Le cahier des charges n'est pas « au dessus du PLU ». Il s'applique, mais en cas de conflit, le PLU prime.

Une concertation est prévue cette année pour adapter à nouveau le PLU au contexte de la loi ALUR. Monsieur Vigier invite l'ASA à y participer. La question des outils permettant de valider un projet de construction au regard de critères esthétiques (et non pas seulement de critères d'urbanisme quantitatifs) sera examinée.

Mr. **Seigné** mentionne l'idée de la mairie de Gif consistant à rendre certains coteaux inconstructibles afin de les protéger et d'éviter les dégâts (naturels ou mécaniques) que ces constructions pourraient occasionner, d'autant que certaines caractéristiques hydrauliques du sol (sources) fragilisent ces endroits.

La mairie de Gif et la mairie de Bures se concertent et travaillent ensemble sur tous les sujets d'urbanisme ou de services aux habitants (exemple : le calendrier de ramassage des ordures ménagères a fait l'objet d'une harmonisation). De plus, les villes voisines sont systématiquement consultées pour donner leur avis sur le projet de PLU d'une commune donnée.

La question d'un PLU intercommunal est posée. Elle figure d'ailleurs dans la loi ALUR. Mais nombre d'élus locaux y sont opposés, l'urbanisme étant une compétence essentielle des mairies.

Sur un autre sujet, Mr. Vigier indique que le nouveau système concernant la collecte des encombrants (à la demande) sera en test à compter d'Avril. Ce nouveau système vise à éviter les désagréments liés aux passages de personnes venant chercher ces matériaux, avant le passage du SIOM, dès lors qu'il existe des dates fixes connues à l'avance.

Information post réunion : Le numéro de téléphone pour demander l'enlèvement : 01 73 07 90 80

Une autre évolution est à mentionner concernant le tri des emballages. Le recyclage des petits emballages (pots de yaourt, barquettes). Ces déchets devront être mis dans les bacs jaunes.

Des nouveaux conteneurs à verre vont être acquis. Il n'y a pas d'endroit approprié pour en placer un sur le Plateau, à cause des nuisances sonores qu'un tel bac apporte.

4.2 Boîte à lettres : Le service technique de la Poste nous a communiqué que la boîte à lettres PTT du Plateau sera remplacée le 21 Mars 2016 par un modèle, plus grand et conforme aux nouvelles règles, qui sera installé au même endroit.

Information post réunion : Suite à un malentendu, la boîte à lettres a été commandée le 21 Mars et sera installée avant fin avril.

4.3 Covoiturage : Il a été proposé lors de la seconde soirée-débat que les conducteurs de voitures qui le désirent puissent aider les piétons à monter ou descendre les côtes aux alentours du Plateau. Pour identifier les voitures se rendant sur le Plateau, et ainsi augmenter l'efficacité de cette pratique de transport simple et écologique, il est proposé aux automobilistes qui souhaitent participer à cette action, de mettre un macaron « Covoiturage Plateau Hacquinière » sur leur pare brise. Les personnes intéressées pourront se manifester auprès de la Présidente.

4.4 Ramassage scolaire : une étude est en cours pour obtenir un ramassage scolaire sur le Plateau de la Hacquinière pour les collégiens de Bures. Les parents concernés sont priés de prendre contact avec la Présidente.

4.5 Nuisances sonores : Mr. **Seigné** décrit les menaces identifiées : les projets de développement de l'aéroport d'Orly prévoient l'augmentation du trafic, et pourraient amener à l'élargissement des horaires (alors qu'aujourd'hui l'aéroport est fermé la nuit).

D'ores et déjà les trajectoires au décollage semblent avoir été modifiées (avec un virage à la verticale de Villejust). Le raisonnement en « volume de bruit sur la journée » est également de nature à permettre une aggravation des nuisances. Une action collective de l'ensemble des Maires concernés serait souhaitable. Mr. Vigier est d'accord et souhaite que d'autres communes s'associent à ses actions auprès de l'AVEVI.

4.6 Couvert végétal du plateau : Une nouvelle opération de plantation aidée d'arbres est envisagée par l'ASA à l'automne 2016.

Un **membre** de l'ASA signale que certaines personnes font des feux (non autorisés) ce qui occasionne des nuisances (obligation de fermer les fenêtres). Il est rappelé que le SIOM propose des composteurs (pour 15 ou 20 euros l'un suivant la taille). Une formation obligatoire mais gratuite est également fournie.

4.7 Eclairage. Pour renforcer la sécurité, Madame **Cohen** (habitante de Gif) suggère de renforcer l'**éclairage public** à certains endroits. Mr. **Vigier** précise que désormais les lampadaires sont allumés toute la nuit du samedi au dimanche.

4.8 Les chiens. Un **membre** de l'ASA mentionne la nuisance occasionnée par les déjections canines sur les trottoirs. Il est rappelé que les propriétaires de chien doivent faire le nécessaire pour éviter cela.

4.9 Site WEB. La présidente rappelle que le site WEB de l'ASA est à jour et invite chacun à aller y faire une visite à la nouvelle adresse :

Page WEB: <http://asa-plateaudelahacquiniere.com>

Elle invite par la même occasion tous les membres de l'ASA qui possèdent une adresse électronique et qui le désirent, à la lui communiquer (idimicoli@wanadoo.fr). L'anonymat de l'adresse est évidemment préservé.

Iliana Dimicoli
Présidente de l'ASA

* Le nombre de propriétaires ayant reçu l'invitation pour AG est de 166. Deux courriers reviennent depuis plus de deux ans.