

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

**Siège social : Mairie de Bures-sur-Yvette
91440 Bures-sur-Yvette**

L'ASSEMBLEE GENERALE DES PROPRIETAIRES DU 17 Février 2013 – Exercice 2012

Les propriétaires et membres de l'ASA du Lotissement du Plateau de la Hacquinière se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire le 17 Février 2012 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
- Mise à jour des Statuts et du Cahier des Charges de l'ASA
- Rétrocession des voies
- Questions diverses

Mme Iliana **Dimicoli**, Présidente de l'ASA, ouvre la séance à 10h. Elle indique que nous n'avons pas encore tout à fait le quorum, mais que (comme indiqué dans l'article 17 de nos Statuts) pour une seconde assemblée, il n'est pas obligatoire d'avoir atteint le seuil des 85 personnes présentes ou représentées. A ce jour, après un regroupement de terrains, l'ASA compte 168 propriétaires.

L'assemblée peut donc valablement se tenir. La présidente précise que Mr Jean-François **Vigier**, Maire de Bures-sur-Yvette et Mr Michel **Bournat**, Maire de Gif-sur-Yvette, seront présents après 11h.

1- LE RAPPORT FINANCIER

Le trésorier, Mr Vincent **Duret** présente les comptes 2012 de l'ASA sur la base du tableau remis aux participants.

L'exercice 2012 s'est soldé par un excédent du compte de fonctionnement, les dépenses (1 917,78 €) ayant été inférieures au montant des cotisations (5 506, 00 €), et ceci malgré la dépense d'affranchissement exceptionnelle due cette année à l'envoi en recommandé avec accusé de réception (RAR), aux membres de l'ASA des propositions de modification du Cahier des Charges et des Statuts.

La trésorerie de l'ASA placée en SICAV monétaires (17 318,60 €) a dégagé un excédent de 45,12 €, soit un rendement de 0,26 %. Rendement certes faible, mais à mettre en rapport avec l'objectif avant tout sécuritaire de ce placement.

En synthèse, l'encaisse totale de l'ASA s'est améliorée de 3 633,34 € à 36 019,43 €. Cette encaisse est jugée suffisante à ce stade pour faire face à d'éventuelles dépenses futures importantes (passage de caméras dans les réseaux enterrés, frais de procédure, ...), aussi, il est proposé pour 2013 de réduire encore plus le montant des cotisations. Les

cotisations 2013 seront donc de 25€ + 0,03€ par m² de terrain bâti et bénéficieront d'une réduction de 75% au lieu de 50% 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 **De Saint Palais** (ex. Pasquier) Ave Thiers

Mr et Mme **Leroy** (ex. Gasowski) Ave Moissan

Mr et Mme **Goudelard-Gouy** (ex. Ferré) Ave Lamartine

Mr et Mme **Brebion-Martin** (ex. Lecouturier) Ave Faidherbe

Elle remet à ceux qui sont présents, un ensemble de documents concernant le fonctionnement et les activités de l'ASA.

2.1 Mise à jour des Statuts et du Cahier des Charges (CC) de l'ASA

L'exercice 2012 a été couronné d'un grand succès : l'aboutissement de la mise à jour du Cahier des Charges et des Statuts de notre association.

Pourquoi une modification ?

Ces documents dataient de plus 50 ans, et certains articles devaient être modifiés pour tenir compte des évolutions intervenues entre temps (comme par exemple la taille minimale des parcelles). Par ailleurs certaines règles municipales initialement plus contraignantes (sur les prospectus par exemple) avaient été modifiées, et il était donc nécessaire de faire figurer désormais en tant que telle l'ancienne règle plus contraignante dans le CC pour qu'elle puisse continuer à s'appliquer.

L'esprit du Cahier des charges de l'ASA est celui qui permet à l'ensemble des colotis du Plateau regroupés en ASA de protéger collectivement le cadre naturel arboré unique du plateau, en faisant valoir des règles d'urbanisme particulières, qui garantissent un bâti peu dense, et par voie de conséquence, la préservation des arbres. L'importance du Cahier des Charges réside dans le fait que celui-ci est annexé au PLU des deux villes, et que lorsque les règles définies :

- par le PLU proprement dit d'une part et
- par le Cahier des Charges d'autre part,

divergent, c'est la règle la plus contraignante qui doit s'appliquer, qu'il s'agisse du COS, des prospectus, de la taille minimale et de la division des parcelles ou de l'abattage d'arbres etc.

Rappel des procédures.

Conformément aux délibérations de l'Assemblée Générale du 22 Janvier 2012 nous avons proposé en Mai 2012 aux membres de l'ASA de s'exprimer sur une mise à jour du CC (nouvelle rédaction de huit articles) et des Statuts (addition d'un article). Cette consultation a été bien sûr précédée par plusieurs réunions entre le Bureau de l'ASA et les mairies de Bures et de Gif. Ces réunions, qui ont été très constructives, avaient pour but de discuter du projet et d'obtenir un consensus préalable avec elles sur le contenu de ces modifications.

Une lettre expliquant le but et les conditions de ce vote a été envoyée à tous les membres de l'ASA par lettre en RAR.

Dès la réception des réponses nous avons transmis à tous les membres de l'ASA par courrier du 18 Juillet 2012 le procès verbal de la consultation. Une grande majorité des propriétaires 153 sur 169 (dont 4 non identifiés) a accepté les propositions. Le procès verbal avec des pièces annexes (bulletin de vote, fichier ASA...) a été adressé d'un part aux deux Mairies qui sont l'autorité compétente de contrôle concernant le Cahier des

Charges et d'autre part au Préfet qui dispose d'un pouvoir d'appréciation en la matière des Statuts.

La modification des Statuts a été approuvée par l'arrêté préfectoral N° 2012/SP2/BAIE/011 à compter de la date du 7 Septembre 2012.

La modification du Cahier des Charges de l'ASA a été approuvée par le Maire de Bures par l'arrêté n°092/2012 à compter de la date du 12 Septembre 2012.

La modification du Cahier des Charges de l'ASA a été approuvée par le Maire de Gif par l'arrêté n°2012 A324 à compter de la date du 11 Novembre 2012.

Nous remercions nos deux Mairies pour la rapidité et l'efficacité avec laquelle ce problème a été résolu.

Mr **Snessareff** précise que la refonte du cahier des charges visait aussi à le mettre en conformité avec l'ordonnance N° 2004-632 1^{er} Juillet 2004 et son décret d'application N° 2006-504 du 3 Mai 2006. Le fait que le Cahier des Charges soit désormais conforme à la loi lui donne aussi une légitimité accrue auprès des mairies et le cas échéant, des tribunaux.

2.2 Le classement des voies dans le domaine public communal

Le déroulement de la procédure de rétrocession des demi-voies est le contre exemple en comparaison avec la précédente procédure. Nous sommes jusqu'à présent confrontés à un ralentissement sans précédent et sans raison valable dans le règlement de cette rétrocession et à une bureaucratie dépassant le bon sens. La durée normale dans ce genre d'affaire n'aurait pas dû dépasser 3 ans après le dépôt de la demande que nous avons faite en 2001.

Historique.

Mme **Dimicoli** rappelle qu'il peut y avoir une certaine difficulté pour les nouveaux arrivants qui ne connaissent pas le dossier, à comprendre l'utilité de cette rétrocession.

Rappelons que cette demande de rétrocession des voies est formelle et vise uniquement à légaliser une situation de fait. Les voies du Plateau ont été toujours ouvertes au public et à toutes les voitures de la poste, du SIOM etc.

La rétrocession des voies est annoncée dans l'article 1 (Propriété du sol) de notre Cahier des charges (qui date de plus de 50 ans) et qui est inclus dans les actes notariaux de vente. Cette rétrocession est devenue possible à partir de 1985, année où les travaux sur les routes et les réseaux sur le Plateau ont été finalisés. Après une période d'attente de 15 ans, l'ASA avait pris l'initiative de démarrer pour de bon la procédure de rétrocession et en 2001 toutes les demandes d'abandon des demi-voies par les propriétaires avaient été signées et remises au Cadastre, à quelques exceptions près. Depuis cette date, les dossiers ont été perdus, retrouvés, reperdus, retournés pour compléments, retransmis, et de nouveau enlisés. Depuis notre AG de 2012, nous sommes sans nouvelle de tous les dossiers. Ce silence ne signifie pas que tout est réglé. En particulier, il manque encore au moins la validation par un notaire des actes de rétrocession.

La présidente se tourne vers les maires pour avoir leurs commentaires et leurs suggestions sur ce qu'il serait possible de faire pour débloquer ce dossier victime d'une dérive bureaucratique qui dépasse l'entendement.

Mr **Vigier**, Maire de Bures, se félicite que cela n'ait pas empêché les mairies de procéder à l'entretien des rues. Il indique être prêt à faire un courrier au préfet pour s'enquérir du devenir de ce dossier.

Mr **Bournat**, Maire de Gif, confirme que la situation n'a pas du tout avancé depuis l'an dernier et mentionne que malheureusement, dans la logique qui est celle de l'administration, il suffit qu'en un an quelques changements de propriétaires soient intervenus pour que le dossier soit de nouveau considéré comme incomplet. Il est cependant d'accord pour s'associer à la démarche consistant à écrire au préfet.

Mr de Saint Palais suggère de comprendre pourquoi le Cadastre et la Conservation des Hypothèques ne veulent pas traiter le dossier. Il est répondu par ceux qui ont été en contact direct avec ces services, que les motifs invoqués sont plutôt de l'ordre de la saturation que d'une opposition délibérée. Cependant une meilleure communication avec les citoyens que nous sommes et une meilleure rédaction des documents à remplir aurait pu nous épargner quelques années d'attente.

2.3 Permis de construire et demande de travaux

Durant l'année 2012 plusieurs dossiers d'urbanisme ont été traités: 2 permis de construire, et 10 déclarations préalables de travaux. Les demandes de permis de construire et d'autorisation de travaux sont examinées par une sous commission constituée de la présidente et de plusieurs membres du bureau, et sont également instruites par les villes selon le processus propre à chacune d'elles (s'agissant de Gif, les dossiers sont traités par la Mairie elle-même alors qu'à Bures, les dossiers sont transmis à la DDT à Palaiseau).

Parmi ces dossiers plusieurs ont été soumis à l'ASA avant même l'étude par les mairies, ce qui témoigne d'une volonté désormais bien claire des deux mairies de tenir compte de la position de l'ASA dans l'étude de la demande. En cela, il y a par rapport aux années précédentes, un net progrès dans la collaboration avec les mairies, que la présidente tient à souligner.

Les points qui achoppent le plus souvent dans les demandes tiennent à la découverte de dépendances, bâtiments annexes devenus habitables, voire sous-loués. Il est rappelé que le Cahier des Charges prévoit que les propriétés doivent ne contenir qu'une habitation destinée à l'usage d'une famille, à l'exclusion de tout habitat collectif ou multiple.

Permis de construire

En 2012, seul un avis non favorable a été rendu, pour un projet à Bures, en raison d'un dépassement de surface habitable et de hauteur, d'un non respect des prospectifs, et de l'abattage excessif prévu d'arbres. Ce dossier ne respectait d'ailleurs même pas le PLU, témoignant d'une ignorance de ces règles, tout à fait étonnante de la part de l'architecte.

Demande préalable de travaux

Les demandes de travaux concernent des travaux sur les clôtures, les portails, les ouvertures de fenêtres type VELUX ou des remplacements de fenêtres par des fenêtres double vitrage et elles ont toutes reçu un avis favorable de l'ASA.

Un fait positif marquant

Une des demandes préalable reçues portait sur l'entretien d'une parcelle boisée sur un terrain en pente avenue Kleber. Ceci constitue un exemple de ce qui doit être fait en la matière puisque tout abattage d'arbre est a priori interdit par notre Cahier des Charges (Article 30) et doit donc, s'il apparaît nécessaire, faire l'objet d'une demande préalable à la mairie. La demande a été approuvée par l'ASA. Mais il reste que le suivi de l'entretien n'est pas réalisé. Ce problème de suivi apparaît d'ailleurs pour toutes les demandes de travaux mais dans le cas des arbres, les contrôles après coup ne pourront jamais faire repousser, par ordonnance, en un mois des arbres plus que trentenaires coupés abusivement.

2.4. Préservation des arbres

Un acte répréhensible

Il y a eu (en novembre 2012) une coupe d'arbres importante dans une propriété avenue Corneille sans demande préalable (ni devant la mairie ni devant l'ASA). Cette coupe a beaucoup choqué car elle semble avoir été faite sans raison particulière valable.

La mairie de Bures a été prévenue. Le propriétaire a indiqué qu'il voulait à la place planter des arbres fruitiers. La présidente rappelle que l'esprit du plateau n'est pas de remplacer en masse les arbres d'origine par des arbres fruitiers. Notre CC dans ses articles 30, 40 et 41 donne le cadre juridique concernant le déboisement et reboisement des propriétés.

Mr **Dodé**, qui connaît le dossier, conteste que des arbres anciens aient été coupés, mais seulement des arbres de moins de 15 ans. Il rappelle qu'il y avait auparavant sur cette parcelle des arbres fruitiers et que ce projet n'a donc aucune autre ambition que de revenir à cet état antérieur. Il précise en outre que cela ne concerne qu'une petite partie de la parcelle.

Un **membre** de l'ASA précise que la coupe d'arbres est interdite quel que soit l'âge des arbres (l'article 30 du CC) et que si une coupe d'arbres s'avère nécessaire une dérogation doit être demandée. Après tous les efforts de l'ASA ces dernières années pour sensibiliser les propriétaires au danger que représentent les lots fortement déboisés pour la survie de notre forêt, cette dernière coupe est arbitraire et inattendue et il est temps qu'on demande une mesure de rétorsion. Enfin, il est remarqué que certains troncs d'arbres visibles sur la surface déboisée (représentant environ un quart de la parcelle) ont un diamètre de plus de 30 cm ce qui indique un âge bien plus avancé.

Mr **Vigier**, Maire de Bures, répond que le pouvoir de coercition des mairies est limité. Il cite à titre d'illustration le fait qu'énormément de clôtures sont construites en contravention des règles du PLU. Quand le constat en est fait, la mairie demande une mise en conformité mais en général rien n'est fait par le propriétaire. Alors, le maire envoie les dossiers au procureur. Jusqu'à présent, le procureur n'a donné aucune suite à ce type de dossier. La mairie a alors décidé, en liaison avec plusieurs communes voisines, d'assouplir les règles sur les clôtures, préférant avoir une règle plus souple applicable qu'une règle plus dure, bafouée par tous. Mr **Vigier** précise en outre, qu'au regard du PLU, il n'y a pas de déclaration préalable à formuler en mairie pour couper des arbres, sauf si c'est associé à un projet de construction ou d'urbanisme.

Mme **Dimicoli** rappelle que le Cahier des Charges prime le PLU quand il est plus exigeant et souligne le caractère absurde de l'obligation faite au propriétaire de déclaration préalable de coupe d'arbres seulement dans le cas d'un projet de construction ou d'urbanisme laissant ainsi libre cours à toute volonté de déboisement en temps normal. En outre elle remarque que ce qu'a dit Mr le Maire à propos des clôtures prend une toute autre importance quand on l'étend au déboisement. On peut toujours changer de clôture mais remplacer un arbre coupé prend nettement plus de temps. Dans ces conditions, l'attitude arrangeante du Maire peut se comprendre pour les clôtures mais absolument pas pour ce qui est de la coupe des arbres. Il en va du caractère arboré qui fait toute la valeur de notre Plateau.

Ce sujet mérite d'être traité autant de fois qu'il le faudra. Ici c'est la lenteur de faire pousser un arbre qui nous oblige à réagir. Nous attendons dans de telles situations d'avoir un soutien sans équivoque de la part des deux mairies.

2.5 Consultation du site WEB de l'ASA

La présidente signale que le site web de l'ASA est à jour et invite chacun à aller y faire une visite à l'adresse suivante :

<http://asa-hacquiniere.voila.net>

Elle invite par la même occasion tous les membres de l'ASA qui possèdent une adresse mail et le désirent à le lui communiquer (l'anonymat de l'adresse est évidemment préservée). Notre fichier comporte déjà environs 80 adresses (c'est presque le quorum !) mais il y en a au moins encore 60 qui existent et pourraient donc être ajoutées à la liste déjà existante⁽¹⁾.

Le rapport moral est adopté à l'unanimité.

3 – ELECTION DES MEMBRES DU BUREAU DE L'ASA

9 membres sont à renouveler, 7 candidats se présentent à l'élection, dont deux nouvelles candidates :

Résultat du vote à bulletin secret :

Ont obtenu :

<u>Nom</u>	<u>Nombre de voix</u>
Mme Dimicoli	71
Mme Lambert	71
Mme Rousseau	71
Mr Botter	71
Mr Bouillault	71
Mr Levieux	70
Mr Navarro	71

Tous les candidats sont élus.

4 - QUESTIONS DIVERSES

4.1 Sécurité. La petite délinquance semble s'être développée sur le plateau : Mr **Verglas** signale avoir été visité il y a 6 mois. On mentionne un autre vol récemment avenue Marceau.

Mr **Bournat**, maire de Gif, apporte quelques informations suite à une réunion de bilan avec la gendarmerie. Sur 2011 il y avait eu une augmentation sensible de la délinquance due à des phénomènes de « commandes » (vols portant sur des véhicules de type Mégane notamment) et la présence de Roms. Un tiers des faits environ sont élucidés. Malheureusement le milieu judiciaire face à une délinquance émanant de mineurs donne peu de suites. Pourtant, sur 2012 la délinquance a chuté de 20 % sur Gif atteignant un des plus bas niveaux de l'Essonne. Mr **Bournat** précise que contrairement aux propos qui ont été tenus par un gendarme à Mr **Navarro**, l'effectif de la gendarmerie est stable (autours de 28 personnes, plus des renforts ponctuels de Palaiseau) et est bien coordonné avec la police municipale. En outre, et de façon très ponctuelle, des patrouilles à cheval de la garde républicaine basée à Saint-Chéron se sont ajoutées à ce dispositif.

Mr **Bournat** recommande de ne pas hésiter quand on constate des présences suspectes à relever les numéros des véhicules et à les communiquer à la police. Ces éléments permettent des recoupements, ce qui améliore le taux d'élucidation.

Le maire de Bures, Mr **Vigier**, a au contraire été alerté par les services de police sur la recrudescence des cambriolages sur Bures et Orsay. D'après la police, ces méfaits sont le fait de Roms qui arrivent à Bures et Orsay par le RER.

4.2 Un **membre** de l'ASA demande s'il existe des mesures restrictives sur le démarchage à domicile. Il est répondu que non : il n'y en a pas dans le cahier des charges.

4.3. Mr **Flament** demande quand le plateau pourrait être desservi par la fibre optique ?

Mr **Vigier** précise qu'il y a un plan intercommunal de déploiement de la fibre. Toute la CAPS sera desservie dans les deux ans qui viennent. En outre fin 2013, c'est 85 % de la commune de Bures qui sera câblée. Il n'est pas nécessaire que le câblage soit enterré, il semble que des passages par voie aérienne soient prévus.

4.4 La présidente signale que l'escalier Froehlich est réparé. L'escalier de la Mutualité en revanche est en mauvais état. Il y manque des marches. Il est précisé que cet escalier est hors ASA, mais qu'il n'est pas privé.

4.5 Mr **Bosc** déplore que les GPS continuent à amener systématiquement les visiteurs au pied de cet escalier et demande à qui s'adresser pour faire modifier les données erronées qui conduisent à cela. D'autant que le demi-tour est malaisé pour les gros véhicules notamment. Il est demandé si les mairies qui habituellement sont responsables des modifications de la voirie peuvent nous aider à faire faire ce type de changement.

4.6 Mr **Seigné** signale le tonnage parfois excessif des camions qui abordent le plateau. Certains dépassent largement les 15 tonnes, et il peut même s'agir de porte-engins qui endommagent les trottoirs. L'ASA a écrit à tous les propriétaires qui étaient en train de faire des travaux pour les sensibiliser à ce problème et à leur responsabilité. Elle a également demandé aux mairies de rajouter un avertissement sur ce sujet dans la réponse aux permis de construire. Il est sans doute nécessaire que les mairies revoient la signalisation en l'augmentant et en la répétant.

4.7 Mr **Verglas** signale que la limite entre l'avenue Branly et l'avenue Moissan n'est pas claire et que cela occasionne des difficultés pour les livreurs et autres à trouver son adresse. Il suggère, afin de lever toute équivoque, la pose d'un seul panneau où il y ait les deux noms de rue (avec des flèches) à l'endroit même du changement de nom.

4.8 Mme **Rousseau** mentionne le mauvais état de la voie au tournant Carnot / Berthelot / Gutenberg. La voie n'est pas goudronnée. Mr **Maurin** suggère que l'ASA achète du grave ciment et le fasse livrer à cet endroit. A charge pour les habitants de l'étaler.

4.9 Mme **Bosc** signale l'existence sur l'avenue Marceau d'une haie qui dépasse de 50 cm sur le trottoir. Il est répondu qu'une dizaine de propriétés sur le Plateau possèdent des haies méritant quelques entretiens. L'ASA propose d'écrire à ces personnes dans ce sens.

4.10 Eclairage à revoir : impasse Paul Bert et angle Curie / de Vigny.

4.11 Signalisation.

Il est proposé de faire le point sur les panneaux de signalisation qui doivent être multipliés ou renforcés.

4.12 Mr **Duret** signale la création du **Club Hacquinière Nature**, qui entend permettre aux habitants du plateau qui le souhaitent, d'échanger des informations sur les arbres et l'écosystème forestier qui est celui du plateau. Le club qui s'est réuni une première fois en décembre et qui se réunit de nouveau le 24 février à 15h a retenu deux priorités :

- établir des contacts avec l'ONF et le PNR pour organiser des événements et échanger de l'information
- créer un site internet pour mettre à disposition les informations et les partager.

En attendant, une adresse mail permet de communiquer avec le club : hacquinierenature@gmail.com.

La séance est levée à 12h.

Iliana Dimicoli
Présidente de l'ASA

(1) Economisons le papier, économisons les frais d'affranchissement, communiquons par e-mail !
J'envoie mon e-mail à l'ASA (idimicoli@wanadoo.fr).

AG du 17/02/2013

ASA du Plateau de la Hacquinière
Compte rendu financier : exercice 2012

(en euros)

1. Compte de fonctionnement			
Solde théorique en début d'année	15 112,61		
Dépenses de l'exercice	1 917,78	Recettes de l'exercice	5 506,00
Photocopies, fournitures	559,17		
Assurance	457,89	Cotisations	5 506,00
Affranchissements	900,72		
Solde Théorique en fin d'année	18 700,83		

2. Compte d'investissement*			
Valeur en début d'année	17 273,48	Valeur en fin d'année	17 318,60
Achats	0,00	Ventes	0,00
Plus value de l'année	45,12		
<i>Rendement</i>	<i>0,26%</i>		
		<i>*Placements en Fonsicav (SVC) code valeur FR0000099772</i>	

3. Bilan Global			
Début d'année	32 386,09	Fin d'année	36 019,43
	Ecart global		3 633,34 €
