Compte-Rendu de l'Assemblée Générale 2020

du 20 mars 2021.

L'AG s'est déroulée, en visioconférence, du fait du contexte COVID.
La présentation est jointe à ce CR.

Ce Compte-Rendu et la présentation sont disponibles sur le site internet de l'ASLDB.

Présents ou Représentés : 45, sur un total de 82. Le Quorum est atteint.

L'ordre du jour de l'Assemblée Générale est le suivant:
- Rapport Moral.
- Terrain Bourdette nouvelle situation
- Modalités d'application du cahier des charges par le Bureau
- Rapport financier. Bilan cotisations.
- Points divers sur la base de suggestions des copropriétaires

Le Président Mario BRENGEL fait un exposé de la situation du terrain BOURDETTE :
- Courrier reçu de la mairie ;
- Rencontre avec l'adjoint au maire signataire : Mr Frédéric LEMAGNER ;
- Rencontre des voisins du terrain ;
- Demande de rencontre avec le maire – sans succès.

Plusieurs scénarios analysés par le Bureau ont été présentés à l'AG. Des scénarios supplémentaires sont ajoutés par l'AG : planter des pommiers sur le terrain.
Après discussion, est soumise à vote la motion suivante :
Motion proposée: On accepte de céder le terrain à la mairie.
- Pour : 11
- **Contre : 30**
- Abstention : 4

>> Motion rejetée.
Décision est donc prise de **conserver le terrain** et de trouver toute solution pour en assurer la pérennité pour l'association.
Suite à cette décision :
- Des propriétaires voisins du terrain confirment s'engager à entretenir le terrain pendant l'année 2021.
- Le Bureau devra écrire au Maire pour prendre date et lui rappeler que les Balmanais utilisent et apprécient ce terrain privé. En limiter l'accès sera dommageable pour la population.
- Le Bureau mettra en place un panneau « propriété privée ».

Rapport financier :

	COMPTE		LIVRET	
	DEBIT	CREDIT	DEBIT	CREDIT
AG 2019		477,01		1782,37
APERITIF AG	180,98			
INTERNET	361,48			
COTISATIONS		1170		
BARBECUE				
DIVERS	99,6			4,73
ASSURANCE	306,29			
TOTAL	**948,35**	**1647,01**		**1787,1**
	698,66		**1787,1**	
SITUATION AG 2020 (20/03/2021)	**2485,76**			

➔Le quitus moral et financier du Bureau est voté à l'unanimité des présents.
La cotisation est inchangée pour 2021 pour 10€.

Les politiques possibles du Bureau

Lors de l'AG 2019, décision a été prise de valider l'application du cahier des charges.
Le Bureau soumet à l'AG les différents politiques possibles :

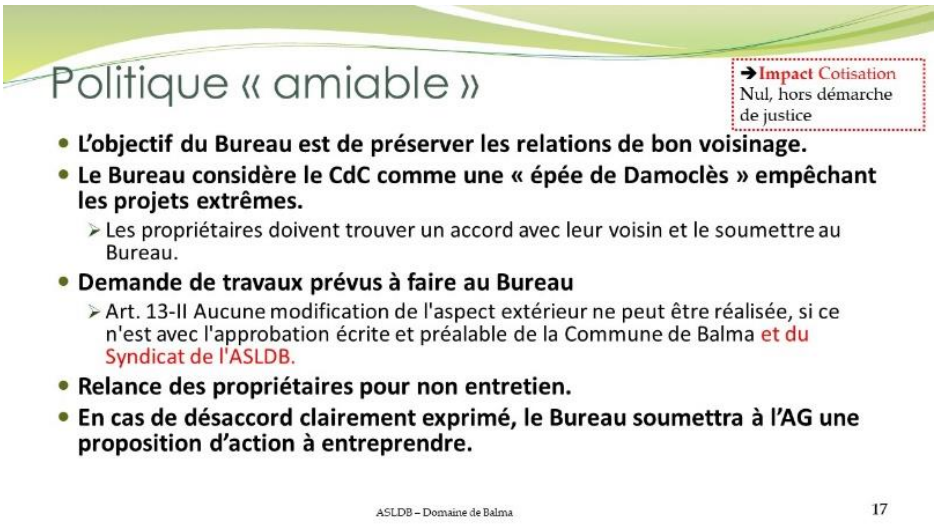
1. Amiable
2. Rigoriste
3. Laisser-faire

- **Le Bureau rappelle que le Cahier des Charges s'applique en plus des règlements d'urbanisme.**
- **Il s'agit d'un contrat privé devant notaire entre nous tous.**
- **Le Bureau préconise de continuer la politique dite « amiable »**
- **Le Bureau**
  - Ne peut pas donner son accord sur les constructions additionnelles (interdites cf 12-II)
  - Doit donner son accord préalable sur toute modification de l'aspect extérieur (art 13-II)

Vote de l'AG :

- **Pour : 34**
- Contre : 0
- Abstention : 11

La politique dite amiable est donc poursuivie. Elle est rappelée ici ➔



Rappel de quelques règles de voisinage

- La copropriété est soumise à un cahier des charges. Chaque propriétaire l'a reçu au moment de l'achat. Il est disponible sur le site de l'association.
- Une des règles essentielles, partagée et rappelée par les co-propriétaires est la **préservation de l'harmonie** qui fait l'attrait de notre Domaine ! **La concertation entre voisins est vivement recommandée avant tout projet de rénovation.**
- **L'arrêté préfectoral** du 23 Juillet 1996 précise les **horaires de jardinage et bricolage à respecter**. Il précise également **que toute précaution doit être prise pour que les bruits ne « portent atteinte à la tranquillité du voisinage par leur durée, leur répétition ou leur intensité » et ce, de jour comme de nuit. Il précise :**

ARTICLE 5°/

Les travaux de bricolage ou de jardinage réalisés par des particuliers à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne en raison de leur intensité sonore, tels que tondeuses à gazon, tronçonneuses, perceuses, raboteuses, scies mécaniques (.....) ne peuvent être effectués que :

- les jours ouvrables de 8h30 à 12h et de 14h30 à 19h30,
- les samedis de 9h à 12h et de 15h à 19h,
- les dimanches et jours fériés de 10h à 12h et de 16h à 18h.

- L'obligation des propriétaires de tailler les haies débordant sur les trottoirs et chemins est rappelée.
- Déchets : il est demandé aux propriétaires de ne sortir leurs déchets verts que la veille du passage. Le calendrier est précisé sur le site de la mairie : https://mairie-balma.fr/environnement-cadre-de-vie/environnement/a-balma-on-recycle/

Bureau

L'ensemble des points ayant été traité, l'AG est levée.
Un Nouveau Bureau a été élu. Le Bureau s'est réuni le 30/3/21 et a voté l'organisation suivante :

Président :	Mario BRENGEL	29, r de Valmy	**Vice-Président :**	Jean-F DAVIAUD	5, r de Valmy
Trésorier :	Alain GUITTARD	5, r du jeu de Paume	**Secrétaire :**	Jean-Marie PILLOT	18, r du jeu de Paume
Membres :	Georges ABRIAL	24, r des Droits de l'H		Jean-Louis DECOUX	34, r de Valmy
	Jean-Pierre LE ROY	19, r Jemmapes		Michel TULET	7, r Jemmapes

Le Bureau

AG 2020
du 20/3/21

Association Syndicale Libre du
Domaine de Balma

Ordre du jour

1. **Sujet Terrain Bourdette**
2. **Les comptes**
3. **Etat des nouvelles constructions**
4. **Les politiques possibles du Bureau**
5. **Rappel des règles de bon voisinage**

Terrain Bourdette

- Terrain Bourdette :
  - 3500 m2 total
  - 1500 m2 à tondre
  - Espace Bois Classé

Extraits lettre Mairie

VILLE DE BALMA

L'adjoint au maire,
chargé de l'environnement, de l'écologie
du défi climatique

Frédéric LEMAGNER

Lettre recommandée avec AR

Réf. : 233/2020/FL/LB/DB/SF
Objet : Fin entretien espace vert

Affaire suivie par Dominique BOUDAUD
Tél. : 05.61.24.74.98
dominique.boudaud@mairie-balma.fr

Association Syndicale Libre du Domaine de Balma
Monsieur Mario BRENGEL

9 rue de Valmy
31130 BALMA

Balma, le 23 JUIL. 2020

L'association que vous présidez est propriétaire d'une parcelle cadastrée CA129, située entre la rue Auguste Rodin et le chemin piétonnier de la Bourdette à Balma.

Depuis quelques semaines, les riverains de cette parcelle signalent des nuisances diverses : musique, 2 roues motorisés, détritus, feux… La Police Municipale a dû intervenir pour faire cesser ces agissements.

Après recherche il s'avère que la table de pique-nique, qui vient d'être rénovée, la poubelle et la parcelle sont entretenues par la collectivité.
Cette situation n'a pas lieu d'être : une parcelle privée ne peut être entretenue par la collectivité. La table de pique-nique et la poubelle seront donc enlevées sans attendre et l'entretien de la parcelle vous incombe dès à présent. Seule une rétrocession de cet espace à la commune justifierait que l'entretien y soit réalisé par les services municipaux.

Les Hypothèses examinées par le Bureau

1. On garde le terrain et on l'entretient selon des modalités à définir. Test sur 2021.
2. On garde le terrain et on le fait entretenir
3. On garde le terrain et on l'équipe dans la mesure du possible:
   - Station Météo-France en assure l'entretien
   - Des panneaux solaires qui nous louent le terrain
   - Planter des pommiers
     - C'est un projet qui reste à construire
4. On cède le terrain à la mairie pour 1€ symbolique

Primes Photovoltaïques

- Au sol:
  - Jusqu'à 300 kWc
- Subvention
  - ~~25% de 150k€ >> 37,5k€~~
  - En fait 15k€

TIM HIVER 2020

ÉNERGIE

Des primes pour passer au photovoltaïque...

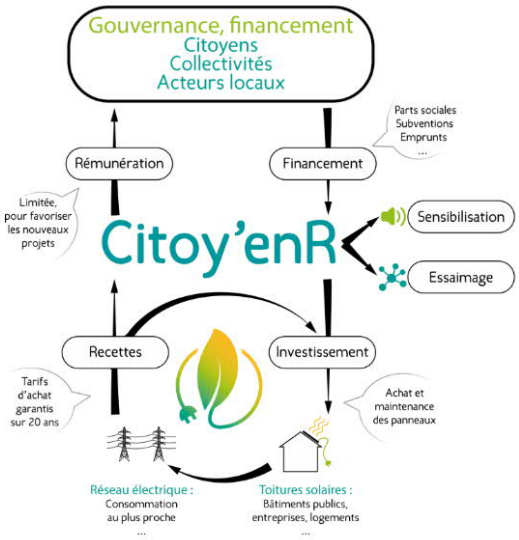
Dans le cadre de son plan de relance économique, la Métropole vient de lancer un nouveau dispositif pour accompagner les particuliers et les professionnels à mettre en place des solutions photovoltaïques d'une puissance allant de 1 à 300 kWc. L'aide s'élève à 25 % du montant de l'installation, avec un montant maximal de 15 000 € par projet. Elle concerne les solutions d'injection ou d'autoconsommation, individuelle ou collective, en toiture, en ombrière ou au sol, installées par des entreprises labellisées RGE QualiPV.

Idée: Un terrain ENR

- Il existe des exemples de « fermes solaires »
  - Oncopole : 19ha – 15MWc - 4100 foyers
  - Hangars agricoles : fermes de Figeac
- Terrain Bourdette :
  - 1500 m2
  - 150 kWc - 300 MWh an >> équivalent 30 maisons
  - Revenus/an : 30 k€
  - Investissement: 1€/W >> 150 k€
- Technoparc URBAIN de démonstration d'ENR

Un exemple de schéma avec un tiers

- Une assos
  - ingénieurs à la retraite +
- Montent des projets ENR
- Prennent tout en charge
- Paient des redevances aux propriétaires
- https://citoyenr.org



Que fait-on du terrain? Motions préparatoires

- Motion Prépa1 : On garde le terrain et on l'entretient selon des modalités à définir. Test sur 2021.
- Motion Prépa2: On garde le terrain et on le fait entretenir
  - Budget passe à 2200€/an > cotisation passe à 30€ et sera réévaluée
  - On plante par exemple des pommiers avec une association. Ruches, moutons, …
- Motion Prépa3 : On garde le terrain et on l'équipe dans la mesure du possible:
  - Station Météo-France en assure l'entretien
  - Des panneaux solaires qui nous louent le terrain
    - C'est un projet qui reste à construire
  - La cotisation 2021 passe à 30€
- Motion Prépa4 : On cède le terrain à la mairie dans des conditions à définir avec une garantie de non constructibilité et le type d'usage.
- Motion Prépa5 : Location à la mairie

Ordre du jour

1. **Sujet Terrain Bourdette**
2. **Les comptes**
3. **Etat des nouvelles constructions**
4. **Les politiques possibles du Bureau**
5. **Rappel des règles de bon voisinage**

	COMPTE		LIVRET	
	DEBIT	CREDIT	DEBIT	CREDIT
AG 2019		477,01		1782,37
APERITIF AG	180,98			
INTERNET	361,48			
COTISATIONS		1170		
BARBECUE				
DIVERS	99,6			4,73
ASSURANCE	306,29			
TOTAL	**948,35**	**1647,01**		**1787,1**
	698,66		**1787,1**	
SITUATION AG 2020 (10/03/2021)	**2485,76**			

Ordre du jour

1. **Sujet Terrain Bourdette**
2. **Les comptes**
3. **Etat des nouvelles constructions**
4. **Les politiques possibles du Bureau**
5. **Rappel des règles de bon voisinage**

Etat des constructions additionnelles

- GOURDON
  - Projet de surélévation en cours. Accord voisins en cours.
- BERTHELOT
  - Projet de surélévation en cours. Accord des voisins obtenu.

Ordre du jour

1. **Sujet Terrain Bourdette**
2. **Les comptes**
3. **Etat des nouvelles constructions**
4. **Les politiques possibles du Bureau**
5. **Rappel des règles de bon voisinage**

Les 3 politiques proposées à l'AG

- Amiable
- Rigoriste
- Laisser-faire

Politique « amiable »

➔ Impact Cotisation
Nul, hors démarche de justice

- L'objectif du Bureau est de préserver les relations de bon voisinage.
- Le Bureau considère le CdC comme une « épée de Damoclès » empêchant les projets extrêmes.
  - Les propriétaires doivent trouver un accord avec leur voisin et le soumettre au Bureau.
- Demande de travaux prévus à faire au Bureau
  - Art. 13-II Aucune modification de l'aspect extérieur ne peut être réalisée, si ce n'est avec l'approbation écrite et préalable de la Commune de Balma et du Syndicat de l'ASLDB.
- Relance des propriétaires pour non entretien.
- En cas de désaccord clairement exprimé, le Bureau soumettra à l'AG une proposition d'action à entreprendre.

Politique « rigoriste »

➔ Impact Cotisation
- Cout des LAR,
- Démarches de justice
- Provision entretien

- Respect strict du CdCh
- Pas d'extension
- LAR dès écart
- Demande de travaux prévus à faire au Bureau
  - Art. 13-II Aucune modification de l'aspect extérieur ne peut être réalisée, si ce n'est avec l'approbation écrite et préalable de la Commune de Balma et du Syndicat de l'ASLDB.
- Le Bureau soumettra à l'AG pour approbation de tout recours en justice
- Application Article 17
  - Relance des propriétaires pour non entretien.
  - « le susdit Syndicat prend souverainement les mesures nécessaires et fait réaliser les travaux, aux frais avancés de l'Association, à charge de recouvrir la dépense contre le membre de l'Association concerné, savoir le propriétaire. »

Politique « Laisser-Faire »

➔ Impact Cotisation
Nul
Disparition de l'ASLDB

- Le Bureau laisse faire toutes les constructions
- Le Bureau ne relance pas sur les entretiens
- Le Bureau n'applique pas le CdCh

Préconisation du Bureau

- Le Bureau rappelle que le Cahier des Charges s'applique en plus des règlements d'urbanisme.
- Il s'agit d'un contrat privé devant notaire entre nous tous.
- Le Bureau préconise de continuer la politique dite « amiable »
- Le Bureau
  - Ne peut pas donner son accord sur les constructions additionnelles (interdites cf 12-II)
  - Doit donner son accord préalable sur toute modification de l'aspect extérieur (art 13-II)

Ordre du jour

1. **Sujet Terrain Bourdette**
2. **Les comptes**
3. **Etat des nouvelles constructions**
4. **Les politiques possibles du Bureau**
5. **Rappel des règles de bon voisinage**

Merci pour votre participation