

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE DE PROJET DU PETIT PRINCE

- PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 18 Mai 2021 -

Sommaire

- 1/ Constitution de l'assemblée générale
- 2/ Compte rendu des votes
- 3/ Point d'information non soumis au vote
- 4/ Pièces jointes

1/ Constitution de l'assemblée générale

L'assemblée Générale de l'AFUP du Petit Prince s'est tenue le 18 Mai 2021 à 17 heures en visio-conférence sous la présidence de Bruno SINN, président de l'AFUP.

Le nombre de membres présents : 7

Le nombre de membres représentés : 1

Le nombre de membres absents et non représentés : 1

Membres présents et nombres de voix respectives (cf. statuts)

- Monsieur BROGNIART maire de la Commune de WAMBRECHIES (10 voix)
- Madame Nathalie PLOUYS épouse SOUALHIA (6 voix)
- Madame Francine Pierre FLORENT et Monsieur Jean Pierre VANEECKE représentant l'indivision VANEECKE (3 voix)
- Madame Valérie DELOS épouse WAELKENS (3 voix)
- Monsieur SINN et Monsieur BEHARELLE pour les copropriétaires (3 voix)
- Monsieur SAVARY et Madame DUFOUR représentant la SCI de la Résistance (3 voix)
- Monsieur POTRON (2 voix)

Membres représentés :

- Madame Charline DEFEVER épouse SINGER (2 voix)
représentée par Bruno SINN

Membres absents :

- SIA HABITAT (3 voix)

Le quorum fixé statutairement à la moitié des voix est obtenu puisque 32 voix sur 35 sont présentes ou représentées.

2/ Compte rendu des votes

Une seule résolution est soumise aux votes

Résolution n° 1 :

Sur proposition du Président, il est soumis au vote une modification de la résolution 3 votée lors de l'assemblée générale du 16.03.2021.

Pour mémoire, la résolution 3 votée lors de l'AG du 16.03 était la suivante :

« Dans le projet d'acte de servitude, il est convenu que l'AFUP mais aussi les propriétaires qui la composent s'engagent à préserver l'intégrité et la propreté du fond servant. Dans l'hypothèse d'une dégradation, des réparations doivent être engagées et dans l'hypothèse d'une atteinte à la propreté le nettoyage doit être effectué en temps réel.

Cet engagement vaut non seulement pour l'AFUP en direct qui est maître d'ouvrage des travaux de la voirie primaire mais aussi pour les propriétaires individuels des parcelles qui seront maîtres d'ouvrage de travaux de construction.

Les membres de l'AFUP présents ont souhaité au terme d'un débat que :

- *Pour chaque chantier le propriétaire de la parcelle concernée exige du constructeur titulaire que soit réalisé un état des lieux avant-après et que celui-ci assure les engagements précédemment énoncés.*
- *Que cette disposition soit mentionnée dans les actes de vente des parcelles concernées par une mutation de propriété afin que les acheteurs soient également tenus par cet engagement. »*

La Résolution n° 1 de l'AG du 18.05.2021 qui se substitue à la résolution n°3 de l'AG du 16.03.2021 est la suivante :

Résolution n°1 alinéa 1 : Dans le projet d'acte de servitude signé entre la SNC rue de BONDUES, l'AFUP et chacun de ses membres, il est convenu que l'AFUP mais aussi chacun de ses membres s'engagent à préserver l'intégrité et la propreté du fond servant.

Dans l'hypothèse d'une dégradation, des réparations doivent être engagées et dans l'hypothèse d'une atteinte à la propreté le nettoyage doit être effectué en temps réel sous la responsabilité de l'AFUP ou des membres de l'AFUP qui auront atteint directement ou indirectement (par les entreprises qu'ils auront missionnées) l'intégrité et à la propreté du fond servant.

Cet engagement vaut non seulement pour l'AFUP en direct qui est maître d'ouvrage des travaux de la voirie primaire mais aussi pour les propriétaires individuels présents et à venir des parcelles qui seront maîtres d'ouvrage de travaux de construction.

Résolution n°1 alinéa 2 : Par ailleurs, il est convenu que les propriétaires individuels des parcelles présents et à venir membres de l'AFUP s'engagent à préserver l'intégrité et la propreté de la voirie de l'AFUP nouvellement édifiée.

Dans l'hypothèse d'une dégradation, des réparations doivent être engagées et dans l'hypothèse d'une atteinte à la propreté le nettoyage doit être effectué en temps réel sous la responsabilité des membres de l'AFUP qui auront atteint directement ou indirectement (par les entreprises qu'ils auront missionnées) l'intégrité et à la propreté de la voirie de l'AFUP.

Résolution n°1 alinéa 3 :

Afin de répondre aux objectifs énoncés dans l'alinéa 1 les modalités suivantes sont adoptées concernant la réalisation de la voirie de l'AFUP, lors de la phase 1 de travaux :

- État des lieux avant démarrage des travaux réalisé par huissier à la charge de l'entreprise titulaire du marché TP de l'AFUP valant à la fois constat entre l'AFUP et l'entreprise de TP mais aussi constat entre l'AFUP et la SNC rue de BONDUES.
(Modalités réalisées).
- Constat contradictoire entre l'AFUP, l'entreprise de travaux publics et la SNC rue de BONDUES (Constat programmé lors de la 2^{ème} quinzaine de Juin en fin de phase 1).

Le même processus sera appliqué pour la phase 2 de travaux de la voirie de l'AFUP.

Résolution n°1 alinéa 4 :

Afin de répondre aux objectifs énoncés dans les alinéas 1 & 2 les modalités suivantes sont adoptées :

- Pour chaque chantier de construction le maître d'ouvrage propriétaire de la parcelle concernée exige du maître d'œuvre (le constructeur titulaire) que soit réalisé par un huissier avant le démarrage des travaux : un état des lieux des voiries du fond servant de la servitude et de la voirie de l'AFUP. Dès réception du constat par l'huissier, le propriétaire transmet celui-ci au président de l'AFUP.
- Au terme de chaque chantier de construction, un constat contradictoire est effectué qui réunit le propriétaire de la parcelle maître d'ouvrage des travaux, le maître d'œuvre (l'entreprise de construction titulaire des travaux), le Président de l'AFUP ou un membre du syndic et un représentant de la SNC rue de BONDUES.
- Selon l'avancée de la procédure de classement dans le domaine public pourront être associés à ce constat contradictoire (en ajout ou substitution de l'AFUP et de la SNC rue de BONDUES) des représentants de la MEL et de la commune de Wambrechies.

Résolution n° 1 alinéa 5 : Les dispositions énoncées dans les 4 premiers alinéas engagent les propriétaires actuels et futurs des parcelles. A cette fin les propriétaires actuels veillent à ce que ces dispositions soient portées à la connaissance des acquéreurs et mentionnées dans les actes de vente des parcelles concernées.

La résolution n°1 a recueilli 32 voix sur les 32 voix présents ou représentés. Cette résolution est donc adoptée.

3/ Informations non soumises au vote

Échéancier des appels de fonds

Les appels de fonds suivant vont être prochainement adressés afin de couvrir la facturation de fin de phase 1 du lot de Travaux Publics.

Mission CSPS (Coordination Sécurité Prévention Santé)

Cette mission est obligatoire à partir du moment où plus de 2 entreprises interviennent sur le chantier. Les 2 bureaux d'études initialement consultés (VERITAS et PREVENTEC) ont remis une proposition budgétée à 2400 € TTC. Après examen il s'est avéré que les dispositions de contrôle proposées par ces prestataires étaient surdimensionnées par rapport à l'importance du chantier. Un troisième prestataire (SAS I&S) a été consulté qui a remis une offre pour 774 €. Le syndic a décidé de retenir cette offre moins disante.

Accès aux parcelles 2 et 3 depuis la voirie de l'AFUP

2 problèmes ont récemment été soulevés à propos de l'accès à ces parcelles.

- La nécessité d'une servitude dont la parcelle n° 1 (propriété de la mairie) constitue le fond servant et les parcelles 2 et 3 les fonds dominants.
La mairie a décidé de prendre à sa charge et sous sa responsabilité la réalisation de cette servitude.
- La nécessité d'une jonction entre la voirie de l'AFUP et les parcelles 2 & 3. Celle-ci n'avait pas été initialement envisagée car cette jonction devait être intégrée au projet d'aménagement d'un parking sur la parcelle 1. Ce projet est à la fois révisé et reporté dans le temps. En conséquence il a été décidé par le syndic que l'AFUP intégrerait à son budget la prise en charge du soubassement tertiaire de cette jonction lors de la phase 1 de travaux pour un budget de 1541 € TTC. La mairie prendra en charge la réalisation du béton bitumineux pour un budget de 3762 € HT. Ces travaux de finition interviendront lors de la phase 2 des travaux de l'AFUP en 2022-2023.

Information des riverains de l'allée du Petit Prince (actuelle)

A l'initiative de Monsieur le maire de Wambrechies, une séance d'information s'est tenue le 07 Mai 2021 sur site en présence de Monsieur le Maire, Madame l'adjointe à la communication, le Président de l'AFUP et les riverains de l'Allée du Petit Prince.

Affectation et aménagement des parcelles n° 1 – 2 et 11 propriétés de la mairie (ou devant le devenir pour la parcelle n° 2)

Les parcelles n° 2 et 11 seront vendues à des acheteurs en terrain à bâtir.

Concernant la parcelle n° 1, Monsieur le maire de Wambrechies indique qu'il souhaite proposer à l'école du Sacré Cœur l'acquisition d'une fraction de cette parcelle à l'arrière de l'école, afin que l'école aménage un parking privé réservé à son personnel (une dizaine de places).

A défaut, la mairie pourrait envisager d'aménager un parking public en lieu et place mais l'affectation réservée au personnel de l'école ne serait plus garantie dans cette hypothèse. La réalisation de ce parking s'inscrirait dans un aménagement plus global de la parcelle n° 1 qui deviendrait un espace public.

A ce titre Monsieur le maire souhaite préserver les grands arbres présents sur la parcelle.

Plusieurs membres de l'AFUP soulignent le déficit de parkings d'accueil pour les visiteurs des différentes parcelles. En effet, la voirie de l'AFUP n'intègre pas de places de parking. Un sous espace de la parcelle n° 1 semble adapté pour réaliser quelques parkings droits ou en épis. Ce sous espace est situé le long de la voirie de l'AFUP entre les parcelles 3 et 4.

Monsieur le maire déclare qu'il intégrera cette préoccupation dans le cahier des charges de l'aménagement de la parcelle n° 1.

Traitement homogène des clôtures donnant sur l'espace public (voirie)

Ces clôtures ne sont pas intégrées au budget de l'AFUP. Les propriétaires sont libres de clôturer leur parcelle avec le dispositif de leur choix. Ceci peut concourir dans la partie la plus visible (sur rue) à un traitement hétérogène qui pénalisera le caractère résidentiel de l'ensemble. Il serait donc pertinent dans l'intérêt de tous qu'un maximum de propriétaires conviennent d'un matériau et d'une hauteur identique. La proposition d'un ensemble composé en façade rue : de piquets en châtaigniers supports de grillages et en intérieur de parcelle d'une plantation de haie vive n'a pas fait l'unanimité lors de l'AG. Une clôture plus rigide emporterait plus l'adhésion. Une commande groupée par les seuls propriétaires volontaires auprès d'un prestataire est envisageable hors budget AFUP. Il est convenu de revenir sur ce sujet ultérieurement.

4/ Pièces jointes

- Constitution de servitude signée,
- Convention de renonciation à recours signée,
- Cerfa de Publication du Remembrement dûment revêtu des références de publication (déjà transmis lors de la convocation à l'AG du 18.05)