



AFUL 1

La Commanderie des Templiers 1

BULLETIN D'INFORMATION

N°226 de janvier 2025

Spécial ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2025

Toute l'Equipe du Comité Syndical
vous présente ses meilleurs vœux pour l'année 2025

L'Assemblée Générale de l'AFUL1 – la Commanderie des Templiers 1 aura lieu le
Samedi 1er février 2025 à 9 heures
au Gymnase CHASTANIER à Élancourt

Les convocations vous ont été remises par les membres du Comité Syndical ou
adressées par lettre recommandée.

IMPORTANT

Cette Assemblée générale est importante pour le fonctionnement de notre résidence car elle permet de faire le bilan de l'année 2024 et de présenter les travaux prévus en 2025. Elle concerne donc tous les copropriétaires.

En cas d'absence à l'AG, vous pouvez vous faire représenter par le mandataire de votre choix. Il vous suffit d'indiquer son nom sur le mandat ou "pouvoir" qui est joint en annexe à la convocation de l'AG transmise par le Comité syndical. Vous devez remplir ce formulaire et le transmettre avant la tenue de l'AG.

Ainsi, votre mandataire pourra remettre le pouvoir au Président de séance le jour de l'assemblée générale, étant précisé que, selon les statuts, chaque copropriétaire peut avoir jusqu'à dix mandats.

Soucieux d'assurer le mieux possible la continuité des services rendus par l'AFUL 1 à chacun des résidents de la Commanderie des Templiers 1, les membres du Comité syndical remercient chacun des propriétaires pour leur confiance et espèrent une participation maximale à la prochaine AG, afin de faire vivre notre résidence.

VENEZ NOMBREUX AFIN QUE LE QUORUM SOIT ATTEINT

MERCI D'AVANCE

Ordre du jour de l'AG 2025

- 1.Compte-rendu moral 2024
- 2.Compte-rendu financier 2024
- 3.Projet de budget 2025
- 4.Renouvellement des syndics
- 5.Nomination de nouveaux syndics
- 6.Modifications du règlement et des statuts
- 7.Projet de clôture le long du ru de Gironde
- 8.Questions reçues par courrier
(avant le 31/12/2024)
- 9.Questions diverses

Comme les années précédentes, conformément à nos statuts et pour cause d'indisponibilité de salle, si le quorum n'était pas atteint, il est prévu de faire le jour même l'Assemblée Générale Extraordinaire sans règle de nombre de présents ou de représentés.

Afin de préparer au mieux l'AG de notre copropriété, vous trouverez en annexe :

- 1.Document relatif au compte rendu financier 2024,
- 2.Document relatif au budget prévisionnel 2025,
- 3.État des débiteurs,

Vous trouverez également ci-dessous le détail des travaux réalisés et les propositions de modifications du règlement et des statuts.



Voirie - Point sur les travaux de réfection des enrobés

Sur 2024, les travaux suivants ont été faits (partie intérieure de la résidence) :

- Allée entre les tennis et la place de Beaume
- Allée entre l'aire de jeux et la rue de Blanquefort
- Enrobés devant les tennis
- Réfection du sentier piétonnier devant les entrées des écoles avec réfection du muret présent le long des courts des tennis
- Réfection de certains trottoirs non refaits le long du boulevard des Templiers
- Rénovation du muret à l'entrée de la rue de Cressac, le long du rond-point sur le boulevard des Templiers.

Sur 2025, les travaux suivants sont prévus :

- Réfection des trottoirs non refaits le long du boulevard des Templiers (rue de Jabrun à rue de Blanquefort, rue de Blanquefort à place de Molay, rue de Bures à rue de Paulhac, Rue de Bures à rue de Bures, rue de Charnay à rue de Bures)
- Réfection trottoir rue de Bures.



Points d'Eau Incendie (PEI : Hydrants)

Les PEI sont des dispositifs de lutte contre l'incendie. Il s'agit d'un réseau d'eau souterrain permettant d'alimenter des engins de lutte contre l'incendie, des services de secours (sapeurs-pompiers publics ou pompiers privés).

Pour rappel, 9 PEI sont présents au sein de notre résidence. En 2024, 5 PEI ont été remplacés.

Le remplacement des quatre derniers PEI sera effectué sur le premier semestre 2025.

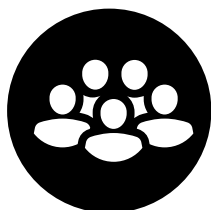


Point d'avancement du projet de vidéosurveillance

Après approbation du financement et de la fin des études du projet de vidéosurveillance par l'Assemblée générale 2024, le Comité syndical a mis en concurrence les différentes entreprises qui avaient répondu au cahier des charges. Plusieurs demandes de précisions ont été adressées aux sociétés au printemps 2024 afin qu'elles puissent préciser leur réponse.

A l'issue, deux entreprises ont été retenues pour la poursuite de l'étude et le Comité syndical a organisé plusieurs réunions techniques et commerciales, jusqu'à septembre 2024. Après examen complet des offres, la proposition la plus avantageuse pour la résidence a été retenue, c'est-à-dire celle qui répondait le mieux à notre expression de besoins tout en respectant le budget approuvé par l'Assemblée générale.

Le devis a été signé en octobre 2024 pour un début des travaux en début d'année 2025. Le matériel est désormais commandé et une nouvelle réunion de planification des travaux s'est déroulée la deuxième semaine de janvier. A la date de rédaction de ce bulletin d'information, nous attendons la date de disponibilité du matériel. Les travaux débuteront fin janvier et ils dureront environ trois mois. Ils devraient donc être terminés au mois de mai 2025. D'autres réunions techniques entre le Comité syndical et la société se tiendront avant le lancement des travaux. Ensuite, le Comité syndical participera aux réunions d'avancement des travaux.



Renouvellement des membres du Comité Syndical

Conformément à l'article 4 des statuts, le Comité syndical est renouvelé par tiers, tous les ans. Cette année, quatre syndics arrivent à la fin du mandat de trois ans débuté à l'AG 2021 (mandat 2021-2024) :

- Mme Tiphaine CLOUET, présente depuis 2021 avec un mandat prolongé en 2022.
- M. Thierry Delfosse, présent depuis 2013 avec un mandat prolongé en 2022.
- M. Boris Guibert, coopté en 2024 sur le mandat de Mme Yoo-Rie SON, membre démissionnaire pour raison personnelle au cours de l'année 2024 et élu en 2022.
- M. Philippe Lestang, présent depuis 2019 avec un mandat prolongé en 2022.

Un syndic a présenté sa démission pour raison personnelle :

- M. Daniel Videlo, présent depuis 2023.

Parmi ce mandat 2025-2028, quatre membres ont informé se représenter :

- Mme Tiphaine CLOUET.
- M. Thierry Delfosse.
- M. Boris Guibert.
- M. Philippe Lestang.

A la date d'impression de ce bulletin, aucune nouvelle candidature n'a été reçue.

Toute candidature aux fonctions de membre du Comité Syndical doit être transmise au bureau de l'AFUL 1, 22 rue de LAON, ou par courriel à contact@aful1commanderie.fr

Modifications du Règlement / Statuts (pages suivantes)



Les propositions suivantes de modifications du règlement sont destinées à apporter des précisions sur certains points du règlement qui peuvent apparaître peu précis pour les nouveaux résidents qui n'ont pas connu la résidence à l'origine.

L'objectif est de conserver notre résidence comme ensemble urbain remarquable en évitant toute dégradation de son harmonie originelle.

Propositions de modifications du règlement et des statuts (AG du 01/02/2025).

Modifications en **bleu**

Bulletin de vote : point 6-1

TITRE I - REGLEMENT - CHAPITRE I - OBJET - COMPOSITION ET DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - Article SIX - COMPOSITION ET DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Ajout du paragraphe III après la description des parties privées et à usage collectif (mise en conformité avec le PLUi de St Quentin en Yvelines).

III – ENSEMBLE URBAIN REMARQUABLE

La Commanderie des Templiers I est classé « **Ensemble urbain remarquable** ».

Cet ensemble urbain, articulé sur une trame de rues et de places, est constitué de séquences de logements “en bande”. Il se caractérise par l'ampleur et la qualité de ses espaces verts et par l'hétérogénéité du bâti. Cette hétérogénéité du bâti provient de :

- la diversité des parements (briques ou enduit gratté) ;
- des toitures (à la Mansart [brisis et terrassons couverts en bardeaux bituminés ou en ardoises naturelles] ou à deux pentes [couvertes en tuiles à emboîtement de coloris marron ou vert]) ;
- des différentes couleurs des menuiseries (portes, volets) qui participent à l'animation des façades ;
- des décrochements sur les alignements de façades d'une habitation à l'autre.

La qualité des espaces verts est liée à la variété des espaces plantés tant dans les espaces privés que publics et à la diversité des plantations (haies, massifs, arbres de haute tige) et des essences.

TITRE I - REGLEMENT - CHAPITRE II

Article NEUF - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME -

Ajout de « et règles » dans le titre de l'article :

Au lieu de : Article NEUF - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME -

Lire : Article NEUF - SERVITUDES GENERALES **ET REGLES** D'URBANISME -

Bulletin de vote : point 6-2

TITRE I - REGLEMENT - CHAPITRE II

Article NEUF - SERVITUDES GENERALES ET REGLES D'URBANISME -

Ajout d'un paragraphe sur l'obligation de :

- respecter le caractère « ensemble urbain remarquable » (avec la reprise des conditions citées dans le PLUi) ;
- demander l'accord du Comité syndical avant d'effectuer des travaux extérieurs.

Bulletin de vote : point 6-3

Alinéa 6, après « *Il ne pourra être édifié, sur chacun des lots numéros 1 à 480, qu'une maison individuelle de l'un des six types définis à l'article SEPT ci-dessus, présentant une unité de structure et de composition rigoureusement fidèle aux différents plans ci-annexés (annexe II - I à 6).* »

Propositions de modifications du règlement et des statuts (AG du 01/02/2025). (suite)

En raison du classement en ensemble urbain remarquable de l'Ensemble Immobilier «LA COMMANDERIE DES TEMPLIERS 1» et en application de l'article «HUIT - ADHESION AU REGLEMENT», les propriétaires des lots situés dans l'Ensemble Immobilier "LA COMMANDERIE DES TEMPLIERS 1" doivent obligatoirement veiller à :

- Conserver le style architectural d'origine avec des matériaux durables ;
- Conserver l'homogénéité de l'organisation urbaine et l'hétérogénéité du décor bâti ;
- Ne pas démolir de maison, ni de garage ;
- Ne pas créer d'extension entre la façade sur rue et la rue ;
- Ne pas réaliser de fermeture (clôture, portail...) sur rue sauf pour les lots d'angle dans le seul cas de garage en sous-sol ;
- Maintenir, entre les maisons, l'alternance des styles, des nuances des tuiles et des couleurs des menuiseries.

Avant la réalisation de tous travaux extérieurs et/ou visibles de l'extérieur, une demande doit être adressée au Comité syndical, par les propriétaires concernés, pour contrôle, validation et autorisation. Certains travaux nécessitent également d'effectuer une déclaration préalable en mairie ou un dépôt d'obtention d'un permis de construire. Cette déclaration en mairie ou le dépôt d'une demande de permis de construire ne pourra être déposée qu'après autorisation écrite émise par le Comité syndical. Ces demandes seront accompagnées de toutes pièces permettant au Comité syndical (et à la mairie) d'avoir une compréhension exhaustive des travaux prévus (objet très précis des travaux, photos, plans, situation dans l'environnement, matériaux choisis...). Pour tenir compte des délais administratifs, les propriétaires adresseront leur demande le plus en amont possible de la date souhaitée pour leurs travaux. **Les travaux ne pourront pas être effectués avant validation par le Comité syndical et, le cas échéant, par la mairie.**

Quels que soient les travaux, les lots devront conserver le style architectural d'origine (dont les garages accolés ou en annexe), ainsi que la couleur d'origine des menuiseries afin d'éviter une uniformisation néfaste à l'harmonie des façades.

Bulletin de vote : point 6-4

TITRE I - REGLEMENT - CHAPITRE II

Article NEUF - SERVITUDES GENERALES ET REGLES D'URBANISME -

Ajout des coloris autorisés après le paragraphe « Les portes d'entrée et les volets auront l'une des couleurs suivantes : blanc, bleu, gris foncé, vert olive, vert bouteille, ocre jaune, jaune sable. Les couleurs d'origine ne doivent pas être modifiées. »

Les références de ces coloris sont les suivantes :

- Blanc ;
 - Bleu : référence 386 ou RAL 5003 ou RAL 5013 ;
 - Gris foncé : référence 642 ou RAL 7005 ou RAL 7031 ;
 - Jaune sable ou Beige : référence 35 ou RAL 8001 ;
 - Ocre jaune ou Or : référence 13100 (pas de RAL) ;
 - Vert bouteille ou vert foncé : référence 382 ou RAL 6005 ;
 - Vert olive ou vert clair : référence 16780 ou RAL 6013 ou RAL 6011 ;
-

Propositions de modifications du règlement et des statuts (AG du 01/02/2025). (suite)

Bulletin de vote : point 6-5

TITRE I - REGLEMENT - CHAPITRE II - Article DIX - SERVITUDES D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVEES -

Modification du paragraphe 7.

Au lieu de : 7 - Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à remplacer une partie extérieure de sa construction (portes, fenêtres, volets, etc.), il pourra le faire avec des matériaux autres que ceux d'origine, pourvu qu'ils respectent le caractère et les couleurs de ceux-ci.

·porte d'entrée et garage : modèle à proposer au comité pour accord

·fenêtres, volet en PVC blanc ou volets alu de couleur identique à l'une des 7 autorisées.

Nouvel article :

7 - Au cas où le propriétaire d'un lot **souhaiterait** remplacer une partie extérieure de sa construction (portes, fenêtres, volets, etc.), **il devra demander l'accord préalable au Comité syndical. Après autorisation**, il pourra **procéder aux travaux** avec des matériaux autres que ceux d'origine, pourvu qu'ils respectent le caractère et les couleurs de ceux-ci **et qu'ils soient en matériaux durables**.

- Porte d'entrée : le **nouveau** modèle est à proposer au Comité syndical pour accord. **La porte d'entrée, qui peut-être en bois, en PVC ou en alu, est obligatoirement de la même couleur que les volets. Elle doit conserver le même coloris que celui qu'elle avait à l'origine.**
 - **Porte de garage** : le nouveau modèle est à proposer au Comité syndical pour accord. **Cette porte peut être en bois, en PVC ou en alu. La porte de garage, qui ne peut pas être supprimée, est obligatoirement blanche.**
 - Fenêtres : **en bois, en PVC ou en alu. L'ensemble des fenêtres (au sens général avec châssis, cadres, montants, ouvrants, dormants...) et les appuis de fenêtres sont obligatoirement blancs.**
 - Volets, **obligatoirement de type persiennes : en bois, en PVC ou en alu. Les nouvelles persiennes doivent conserver leur couleur d'origine.**
 - **Coloris : Lors du remplacement d'une porte d'entrée ou de volets, le coloris doit être le même pour les portes et les persiennes. Ce coloris est obligatoirement celui qui existait à l'origine de la maison afin de maintenir l'harmonie visuelle dans la résidence.**
 - **Les couleurs d'origine autorisées sont rappelées ci-dessous :**
 - Blanc ;
 - Bleu : référence 386 ou RAL 5003 ou 5013 ;
 - Gris foncé : référence 642 ou RAL 7005 ou 7031 ;
 - Jaune sable ou Beige : référence 35 ou RAL 8001;
 - Or jaune ou Or : référence 13100 (pas de RAL) ;
 - Vert bouteille ou vert foncé : référence 382 ou RAL 6005 ;
 - Vert olive ou vert clair : référence 16780 ou RAL 6013 ou 6011 ;
-

Propositions de modifications du règlement et des statuts (AG du 01/02/2025). (suite)

Bulletin de vote : point 6-6

TITRE I - REGLEMENT - CHAPITRE II - Article ONZE - REGLES D'INTERET GENERAL D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVEES -

Modification de l'alinéa 4.

Au lieu de : *Les persiennes et portes seront toujours soigneusement entretenues et leurs peintures refaites au moins tous les 3 ans par les propriétaires (sauf matériaux PVC/ALU). Les murs extérieurs seront ravalés au moins tous les 10 ans.*

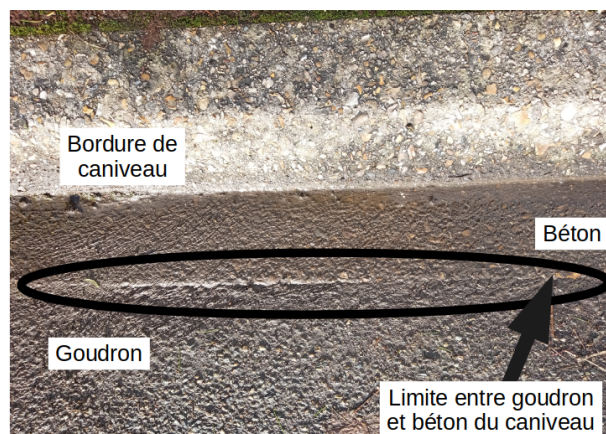
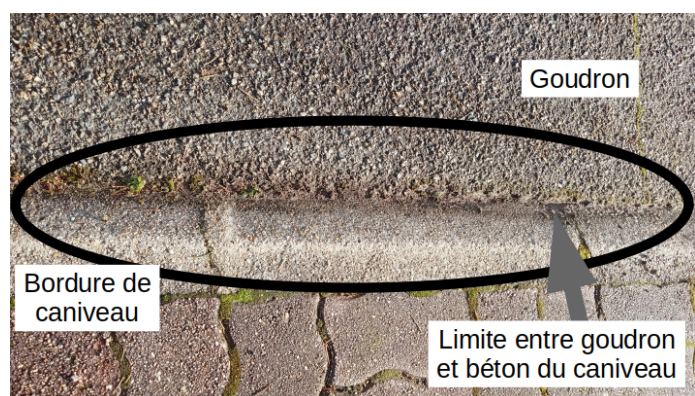
Nouvel article :

Les persiennes et portes seront toujours soigneusement entretenues et leurs peintures refaites au moins tous les trois ans par les propriétaires (sauf matériaux PVC/ALU qui seront régulièrement nettoyés). Cette obligation s'applique également aux portes de garage, y compris pour les garages en annexe. Les murs extérieurs seront ravalés / repeints au moins tous les 10 ans.

Bulletin de vote : point 6-7

Ajout d'un alinéa après : *Les constructions doivent être tenues en excellent état de propreté et d'entretien.*

Sur la partie extérieure qui borde les espaces à usage collectif, en particulier les voies de circulation, l'entretien de la partie privée doit être réalisé jusqu'à la séparation entre le béton (bordure de caniveau et caniveau, selon le cas) et le goudron (des avenues, rues et places).



TITRE II - STATUTS DE L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE "LA COMMANDERIE DES TEMPLIERS"
ARTICLE QUATRE - COMITE SYNDICAL -

Bulletin de vote : point 6-8

Modification du paragraphe 2, après le premier alinéa et avant « Les Syndics sont rééligibles », ajout de : *Afin d'être en mesure d'accomplir en toute impartialité les tâches décrites dans les Statuts, tout postulant comme membre du Comité syndical doit être en parfaite conformité avec le règlement et les statuts.*

Bulletin de vote : point 6-9

Modification du paragraphe 4 pour tenir compte de la nouvelle composition du Comité syndical (majorité à partir de 6 membres et non 7).

Au lieu de ; 4 - Les délibérations du Comité Syndical sont prises à la majorité simple ; en cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante. Le Comité Syndical délibère valablement alors même que sept Syndics seulement seraient présents.

Nouvel article :

4 - Les délibérations du Comité Syndical sont prises à la majorité simple ; en cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante. Le Comité Syndical délibère valablement dès que six Syndics sont présents (majorité des membres plus un).



Modification du Règlement / Statuts

Le Comité syndical a travaillé sur les demandes de résidents concernant de grosses modifications des règlement et statuts qui ont un impact important sur les règles d'intérêt général. Seule l'Assemblée générale peut approuver ou non ces demandes. Ainsi 2 votes seront réalisés concernant les pergolas bioclimatiques et l'isolation thermique par l'extérieur.

Pergola bioclimatique

Résolutions soumises au vote :

- Approbation de la modification du Règlement pour permettre l'installation d'une pergola bioclimatique ;
- Autorisation d'installer une pergola bioclimatique à l'arrière des maisons.

Nota : Si la modification du règlement n'est pas approuvée, la résolution relative à l'autorisation d'installer une pergola bioclimatique à l'arrière des maisons sera sans objet et ne sera pas soumise au vote.

Il est proposé de modifier le règlement en ajoutant le point suivant :

“16 – Pergolas bioclimatiques” à la fin de l'article 10.

La construction d'une pergola bioclimatique est autorisée mais elle est soumise aux conditions et aux normes ci-après :

L'aspect extérieur du lot étant modifié, une demande d'autorisation de travaux doit être envoyée au Comité syndical avec schéma d'implantation, plans, photos... (liste non limitative) de la pergola bioclimatique afin que le Comité syndical puisse vérifier le respect des règles et la bonne harmonie de la construction avec la résidence. De plus, une autorisation administrative est obligatoire avant d'entreprendre les travaux et après avoir obtenu l'accord du Comité syndical. Le propriétaire du lot fera ainsi une déclaration préalable de travaux auprès de la mairie d'Élancourt. Avant lancement des travaux, il devra justifier de l'autorisation de la mairie, auprès du Comité syndical.

L'accès aux servitudes doit être impérativement maintenu (réseaux de télévision, téléphone, fibre, eaux usées et eaux pluviales...) sur toute la profondeur de la pergola bioclimatique. Les haies devront avoir une hauteur suffisante pour masquer au mieux sa construction vis-à-vis des riverains (maximum 3 m de haut sur une longueur d'environ 3 m à partir du mur de façade).

Les haies devront être taillées tous les ans et régulièrement, aux époques d'usage (cf. article 12 du règlement).

La construction de la pergola bioclimatique n'est autorisée que côté jardin seulement, à l'opposé de la rue, sur la partie possiblement réservée à une terrasse (cf. article 10, paragraphe 10 du règlement).

La limite avec la ligne séparative de mitoyenneté est au minimum de 0,60 m afin de laisser l'accès pour l'entretien de la haie.

TOUTE CONSTRUCTION AUTRE QUE CELLES EXPLICITEMENT INDIQUEES DANS LE REGLEMENT RESTE STRICTEMENT INTERDITE

Pergola bioclimatique (suite)

Caractéristiques à respecter :

- Toutes les pergolas bioclimatiques seront construites sur la partie arrière de la maison (à l'opposé de la rue), sur une largeur maximale égale à la largeur de la maison moins au minimum 0,60 m de chaque côté, et sur une profondeur maximale de 3,00 m ;
- Les pergolas bioclimatiques ne pourront pas être construites à d'autres emplacements du jardin, y compris pour les maisons qui ont du terrain sur le côté (maisons de bout, non mitoyennes d'un côté, comme les ABLIS, DENISY) ;
- Dimensions maximales : = 4 m x 3 m (largeur x profondeur) ;
- Surface maximale : 12 m² ;
- Hauteur maximale : 2,60 m ;
- Tout l'ouvrage sera en profilé d'aluminium ou en bois massif ;
- La teinte de l'aluminium devra être en harmonie avec les coloris de la résidence ;
- Le bois sera peint ou enduit de lasure, de couleur bois et toujours bien entretenu ;
- Afin de faciliter l'ouverture et la fermeture des volets, les pergolas adossées à la maison sont à privilégier (pergolas fixées à la maison) ;
- Les pergolas autoportantes sont autorisées si elles ne modifient pas l'implantation des volets, des fenêtres et porte-fenêtres et leur bon fonctionnement ;
- La couverture pourra être :
 - En panneaux de polycarbonate transparent ou en verre, fixes ou motorisés (s'ils sont rétractables, au moins partiellement) ;
 - En toile. Dans ce cas, la toile doit être totalement escamotable et protégée pendant la saison hivernale, pour garder un aspect attractif. En cas de détérioration (ou de couleurs défraîchies), la toile devra être changée ;
 - À lames orientables (manuellement ou motorisées) ;
- Les parois fixes verticales ne peuvent pas être vitrées ou pleines (ni opaques) ;

Isolation thermique par l'extérieur

Résolutions soumises au vote :

- Autorisation d'effectuer une isolation thermique par l'extérieur ;
- Approbation de la modification du règlement pour permettre l'isolation thermique des maisons par l'extérieur.

En cas d'approbation de la modification du règlement, celui-ci sera modifié par l'ajout du point 16 ou 17 « – Isolation par l'extérieur ». La numérotation se verra en fonction de l'adoption ou non de la résolution pour les pergolas bioclimatiques.

Nota : Si la modification du règlement n'est pas approuvée aux $\frac{3}{4}$ des voix comme les statuts le prévoient, l'isolation thermique par l'extérieur demeure interdite, même si le vote « OUI » est majoritaire.

Isolation thermique par l'extérieur (suite)

16 ou 17 " – Isolation thermique par l'extérieur" à la fin de l'article 10.

D'un point de vue légal (loi numéro 2015-997 du 17 août 2015 et ses décrets d'application), l'obligation de procéder à l'isolation thermique par l'extérieur ne s'applique pas à notre résidence. L'isolation thermique par l'intérieur doit être privilégiée pour les maisons de la résidence, afin de respecter le caractère « ensemble urbain remarquable » de « La Commanderie des Templiers » et de ne pas nuire à l'harmonie architecturale d'ensemble.

Cependant, en cas d'impossibilité d'isoler par l'intérieur et s'il n'existe pas de disproportion entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale, l'isolation thermique par l'extérieur des maisons peut être autorisée. Dans ce cas les propriétaires devront respecter les conditions ci-après énoncées :

Le projet détaillé des travaux devra être soumis au contrôle et à l'approbation du Comité syndical, les propriétaires devant en outre anticiper l'obtention des autorisations administratives le cas échéant et les délais de recours. Ce projet devra comporter toutes les caractéristiques techniques, les photos de l'existant (bâti...), les plans de situation de la maison par rapport au voisinage, la simulation de l'impact architectural, etc., cette liste n'étant pas limitative.

Les propriétaires devront fournir tous les éléments techniques permettant au Comité syndical de s'assurer de la conformité du projet avec le classement en « ensemble urbain remarquable » ;

Après accord du Comité syndical et uniquement après cet accord, le projet devra faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux auprès de la mairie d'Elancourt, avec les mêmes éléments que précédemment, éventuellement complétés sur demande du Comité syndical ou de la mairie ;

Les travaux ne pourront pas commencer avant autorisation par le Comité syndical et validation par la mairie. L'entrepreneur et les propriétaires devront respecter les obligations légales qui seront rappelées par la mairie, en particulier en termes de délais avant travaux.

Le Comité syndical étudiera le projet afin de s'assurer que les lots concernés utilisent des matériaux durables, qu'ils conservent le style architectural d'origine, ainsi que la couleur d'origine des menuiseries, afin de préserver l'aspect d'origine de la résidence.

Lors du contrôle du projet, les points suivants seront particulièrement étudiés:

- Le style architectural d'origine est obligatoirement conservé ;
- L'aspect des façades et leur implantation ne sont pas modifiés ;
- Le crépi des murs est réalisé en enduit de finition gratté moyen, ton pierre (réf. F6.07.82 de code hexadécimal #eadec8), semblable à l'enduit d'origine, pour les maisons qui ont un enduit de finition d'origine ;
- Lors de l'isolation thermique d'une maison dont les murs de façade sont en enduit, le remplacement par des briques ou par un autre type d'enduit est interdit. Seul l'enduit gratté moyen est autorisé. Les enduits de finition taloché, écrasé, brossé, imitation brique ou pierre, etc. sont interdits ;
- Pour les maisons originellement en briques, la finition devra également être en briques. Celles-ci devront être similaires aux briques d'origine (taille, coloris et épaisseur des joints, en particulier) ;
- Lors de l'isolation thermique d'une maison en briques les murs de façade devront bien respecter ce style d'origine. La réalisation d'un enduit de finition gratté ou de tout autre enduit est interdite pour ce type de maison ;

Isolation thermique par l'extérieur (suite)

- L'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration ne doit pas être modifié ;
- Les fenêtres, volets persiennes, encadrement de la porte d'entrée, porches, péristyles devront être conservés à l'identique ;
- L'aspect des balcons devra être préservé à l'identique et respecter les normes prévues à l'article 10, paragraphe 10 ;
- Les descentes de gouttières devront être préservées à l'identique ;
- Les appuis de fenêtres, châssis, cadres... devront être préservés à l'identique (appuis et cadres métallique de coloris blanc).

Par ailleurs, les conditions suivantes devront être respectées :

- Dans le cas de maisons jumelées (côte-à-côte), l'isolation thermique par l'extérieur devra être réalisée simultanément sur les deux façades de manière à ce qu'il n'y ait pas de décrochage ;
 - Aucun empiètement d'une isolation par l'extérieur sur la propriété voisine n'est autorisé ;
 - L'isolation par l'extérieur ne pourra pas déborder des limites du lot concerné ;
 - L'épaisseur complète sur la façade ne pourra pas dépasser 20 cm ;
 - L'isolation d'un mur devra être réalisée sur l'ensemble du mur (incluant la descente de garage pour les maisons avec sous-sol) ;
 - L'isolant n'étant pas installé au niveau du sol, un espace de 15 cm est recommandé afin d'éviter tout contact et les remontées d'humidité par capillarité. Cet espace devra être obligatoirement masqué par un cache de la même couleur que l'enduit de finition, afin de préserver l'aspect de l'intégralité des façades ;
 - Mise à part à proximité du sol (point précédent), l'isolant devra couvrir la totalité des murs, sans rupture ni espace, jusqu'au toit ;
 - Les bandes de rives du toit, de coloris blanc, devront être conservées, ainsi que les habillages de sous-toiture, les sous-faces et les caches-moineaux, qui devront rester identiques au style d'origine. Ces habillages, en bois ou en PVC, de coloris blanc, devront respecter les dimensions d'origine ;
 - La toiture ne devra pas être modifiée ;
 - L'isolation réalisée sous les toits ne doit modifier ni l'aspect extérieur, ni l'épaisseur d'origine du toit ;
 - L'isolation des toitures à la Mansart [brisis et terrassons couverts en bardeaux bituminés (shingle) ou en ardoises naturelles] ne doit modifier ni l'aspect extérieur, ni l'épaisseur d'origine du toit, des brisis et terrassons ;
 - Une isolation partielle par l'extérieur peut être autorisée (comme pour l'isolation d'un seul mur de façade) si elle satisfait toutes les conditions précitées et ne nuit pas au style architectural d'origine.
-

Projet de clôture le long du Ru de Gironde

Le Comité Syndical a étudié avec la mairie d'Elancourt et la CASQY la possibilité de fermer l'accès au ru de Gironde car il s'agit d'une demande récurrente des résidents depuis de très nombreuses années. Après étude, le Comité syndical a négocié avec la Mairie d'Elancourt pour la prise en charge de l'installation d'une clôture linéaire d'environ 750 m le long du Boulevard des Templiers, laquelle serait située devant la grande haie de cupressus donnant sur le ru.

Eu égard à l'intérêt communal en termes de sécurité et tranquillité publiques qui relèvent des pouvoirs de la police administrative (dégradations et cambriolages dans la résidence notamment), la Mairie d'Elancourt, et la CASQY ont accepté la prise en charge **totale** de ces travaux, évalués à ce jour à la somme de 149.400 € TTC.



Type de la clôture envisagée

Questions reçues par courrier et courriel avant le 31 décembre 2024

Question de Mme Cécile BAILLY relative à l'isolation par l'extérieur

"Je vous contacte ce jour car nous aimerions faire isoler notre maison par l'extérieur modèle Bel-Air avec sous sol et installer un poêle à granule. Cela est-il possible ?

Je respecte bien entendu le code ton Pierre pour le ravalement ... je comprends qu'il faut un vote c'est la raison pour laquelle j'aimerais mettre cette résolution sur la réunion du 01/02 "

Annexe 1 - Compte d'exploitation 2024

DEPENSES		Voté 2024	Réel 2024	Ecart
EV : ESPACES VERTS				
EV01	Espaces Verts Salaires	83 000 €	66 298 €	16 702 €
	Salaires jardiniers	47 000 €	34 148 €	12 852 €
	Charges et taxes sur salaires	35 000 €	31 600 €	3 400 €
	Cabinet comptable	1 000 €	550 €	450 €
EV02	Espaces Verts Divers	33 500 €	32 391 €	1 109 €
	Carburant	2 000 €	1 106 €	894 €
	Matériels	13 000 €	12 832 €	168 €
	Plantations	3 500 €	3 501 €	-1 €
	Élagages	15 000 €	14 952 €	48 €
EV07	Tennis	1 400 €	666 €	734 €
EV08	Aire de jeux	1 200 €	3 950 €	-2 750 €
EV09	Entretien chalet	1 000 €	770 €	230 €
VRD : VOIRIE - RESEAUX - DIVERS				
VRD1	Électricité	10 000 €	6 779 €	3 221 €
VRD2	Entretien éclairage	7 000 €	5 797 €	1 203 €
VRD3	Télévision	17 000 €	21 714 €	-4 714 €
	Maintenance TV	16 000 €	16 687 €	-687 €
	Entretien réseau TV	1 000 €	5 027 €	-4 027 €
VRD4	Vidéosurveillance	0 €	29 160 €	-29 160 €
VRD5	Entretien voirie	14 000 €	5 079 €	8 921 €
VRD6	Entretien EU-EP	5 000 €	5 508 €	-508 €
	Info : Entretien bornes Incendie (sur provisions)		8 000 €	-8 000 €
VRD7	Gestion	4 000 €	3 800 €	200 €
FRE : FINANCES - RELATIONS EXTERIEURES				
FRE1	Gestion-div. Appels ch	2 400 €	2 371 €	29 €
FRE2	Assemblée générale	2 000 €	5 681 €	-3 681 €
FRE3	Secrétariat-fournitures	2 500 €	2 934 €	-434 €
FRE4	Assurances-impôts	3 000 €	3 814 €	-814 €
FRE5	Juridique	5 000 €	4 200 €	800 €
TOTAUX DES DEPENSES		192 000 €	208 912 €	-16 912 €

PRODUITS	
LIBELLE	Montant
Appels de Charges	198 480 €
Produits Financiers	7 819 €
Résultat 2023	3 026 €
TOTAL PRODUITS	209 325 €

RESULTAT 2024 (Produits – Dépenses)	413 €
-------------------------------------	-------

BILAN			
ACTIF	Montant	PASSIF	Montant
Placements au 31.12.24	220 970 €	PROVISIONS (Solde au 31/12/2024)	271 020 €
Compte chèques au 31.12.24	55 304 €	Solde au 01/01/2024	321 479 €
Appels de charges non réglés	2 800 €	Voirie (réfection trottoirs/ allées)	-38 813 €
		EU-EP (remplacement des bornes incendie)	-11 646 €
		CHARGES 2024 A PAYER	8 054 €
TOTAL ACTIF	279 074 €	TOTAL PASSIF	279 074 €

Annexe 1 - Compte d'exploitation 2024 (suite)

Cette année, les recettes ont été plus importantes que prévu, essentiellement grâce au travail du trésorier et de son adjoint qui a permis de recouvrer des charges non payées, ainsi qu'en raison de taux d'intérêt de placements plus élevés que l'année précédente.

Ces entrées ont permis de moins utiliser les provisions.

Néanmoins, des travaux urgents touchant à la sécurité, comme par exemple les bornes à incendie, ont été réalisés, comme présenté en AG 2024.

De plus, plusieurs réparations ont été effectuées à la suite de l'impact de la foudre, rue de Paulhac, le 31 août 2024, essentiellement sur les réseaux télévision et électricité.

Les dépenses sont donc supérieures au budget prévisionnel 2024, mais le **bilan global respecte le budget présenté à l'AG 2024**, puisque **les dépenses ont été mieux réparties** afin de ne pas utiliser uniquement les provisions de l'AFUL 1.

Au total, le compte de résultat dégage un excédent de 413 euros.

Annexe 2 - Budget Prévisionnel 2025

Rubriques budgétaires	Budget 2024 voté	Budget 2024 à approuver	Budget 2025 à voter
EV : ESPACES VERTS			
EV01 - Espaces Verts Salaires	83 000	66 298	83 000
- Salaires jardiniers	47 000	34 148	47 000
- Charges et Taxe sur salaires	35 000	31 600	35 000
- Cabinet comptable	1 000	550	1 000
EV02 - Espaces Verts Divers	33 500	32 391	38 000
- Carburant	2 000	1 106	2 000
- Matériels	13 000	12 832	15 000
- Plantations	3 500	3 501	4 000
- Elagage	15 000	14 952	15 000
- Environnement			2 000
EV07 - Tennis	1 400	666	8 600
EV08 - Aire de jeux	1 200	3 950	1 500
EV09 - Entretien Châlet	1 000	770	1 000
VRD : Voirie - Réseaux - Divers			
VRD01 - Electricité éclairage	7 000	6 779	7 000
VRD02 - Electricité entretien	10 000	5 797	3 000
VRD03 - Télévision	17 000	21 714	26 000
- Maintenance	16 000	16 687	17 000
- Entretien / dépannage	1 000	5 027	1 000
- Evolution réseau		0	8 000
VRD04 - Vidéosurveillance	0	29 160	24 000
- Somme financée par les provisions : 44.500 €			
VRD05 - Voirie	14 000	5 079	12 500
- Entretien		5 079	12 500
- Réfection (pour rappel : 31.000 € pris sur les provisions)			0
VRD06 - Entretien EU-EP	5 000	13 508	14 900
- Entretien		5 508	6 000
- Bornes incendie (14.000 € dont 5.100 € sur provisions)		8 000	8 900
VRD07 - Gestion	4 000	3 800	4 000
FRE : Finances - Relations extérieures			
FRE01 - Divers - Gestion - Appels charges - Evènements	2 400	2 371	2 500
FRE02 - Assemblée Générale	2 000	5 681	2 000
FRE03 - Secrétariat-fournitures	2 500	2 934	2 500
FRE04 - Assurances-impôts	3 000	3 814	4 500
FRE05 - Actions Juridiques	5 000	4 200	5 000
	Budget 2024 voté	Budget 2024 à approuver	Budget 2025 à voter
TOTAL DES DEPENSES	192 000	208 912	240 000

En 2025, est prévue la fin des gros chantiers déjà programmés (certains depuis plusieurs années) :

- le remplacement des dernières bornes à incendie,
- la dernière tranche des gros travaux de réfection des trottoirs et sentes,
- ainsi que l'installation du système de vidéosurveillance.

Afin de limiter le coût pour l'ensemble des résidents et comme cela avait été voté en AG 2024, la majeure partie de ces travaux va être réalisée en prenant sur les provisions.

Cela permet au budget prévisionnel d'être équilibré avec une légère augmentation des charges (50 euros pour l'année). Comme tous les particuliers et toutes les entreprises, l'AFUL 1 doit faire face à une explosion des coûts, que ce soit pour le matériel ou les prestations des sociétés extérieures sur toutes les installations communes (espaces verts, voirie, réseaux divers).

Le budget présenté permet de conserver une marge de sécurité afin de faire face à de nouveaux imprévus en conservant un niveau minimal de provisions.

A partir de l'année 2026, celles-ci pourront être renouvelées.

Annexe 3 - Etat des Débiteurs

Résidents débiteurs au 31/12/24

LOT	Nom	Montant dû
29	Mr LERNO Sylvain et Mme KEYSER Justine	200,00
188	Mme AUZIAS Sylviane	200,00
195	Mr FEVE Jean-Philippe et Mme WIRTZ Sophie	200,00
322	Mme YVON Lysiane	200,00
330	Mr FALEMPIN Pierre	200,00
338	Mr BOUKERROUCHA Adnane	200,00
356	Mme CHARTIER Isabelle	400,00
360	Mr GOPROU Willy et Mme KOFFI Dominique	200,00
377	Mr NDOUR Assane et Mme DIA Bineta	400,00
385	Mr ou Mme MARZOUQ Zakaria	400,00
425	Mme LACHEVRE Michèle	200,00
11 lots		2 800,00