NOUVEAU VILLAGE

COMPTE-RENDU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22 MAI 2025

1. Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire

Cette Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue conformément aux Statuts de l'Association.

Les convocations ont été portées à la connaissance des membres, par envoi par mail avec accord des propriétaires, ou par l'intermédiaire des Délégué(e)s de rue qui ont fait signer une feuille d'émargement en remettant la convocation. Les propriétaires, que les Délégué(e)s de rue n'ont pu rencontrer pour obtenir leur signature, ont reçu leur convocation par lettre recommandée avec A.R.

2. Date et lieu de l'Assemblée

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le jeudi 22 mai 2025 à 20h00, dans la salle Chipping Sodbury, 9 rue Aimé Césaire,77240 CESSON.

3. Feuilles de présence et ordre du jour

Les feuilles de présence ont été émargées par les membres, soit pour eux-mêmes, soit pour les membres représentés, en vertu d'un pouvoir qui a été joint à la feuille de présence.

Le quorum est atteint (2 391 voix), les deux scrutateurs sont Madame Michèle Mazur et Madame Maud Jean-Joseph.

La Présidente, Madame Nathalie Maurer, constatant que le quorum est atteint, déclare la séance ouverte à 20h20, remercie les participants de leur présence, et rappelle l'ordre du jour :

2024

- Quitus au Comité sur la gestion 2024
- Affectation des résultats 2024
- Approbation des rapports moraux

2025

- Approbation du budget 2025
- Fixation du premier acompte 2025

La Présidente ouvre l'Assemblée avec la présentation de tous les membres du Comité. Un grand merci à eux pour leur aide.

Nous commencerons par les questions diverses reçues, puis le rapport moral des différents pôles, et nous finirons par un pot de l'amitié.

QUESTIONS DIVERSES REÇUES :

Q : Nuisances sonores :

R : Rappel des horaires autorisés (extrait de l'arrêté municipal n°103/2022 en vigueur à Cesson) :

Article 1 : Horaires des activités bruyantes effectuées par les particuliers :

les activités bruyantes susceptibles de causer une gêne pour le voisinage, effectuées par les particuliers à l'extérieur ou à l'intérieur des bâtiments ou habitations, tels que les travaux de bricolage, de rénovation et de jardinage nécessitant l'utilisation d'engins bruyants (bétonnières, perceuses, raboteuses, scies, systèmes d'irrigation, tondeuses à gazon, tronçonneuses, etc…) sont autorisées :

- **De 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 20h00 du lundi au vendredi**
- **De 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 19h00 le samedi**
- **De 10h00 à 12h00 les dimanches et jours fériés**

Les travaux bruyants d'entretien, de réglage moteur et de réparation de véhicules sont interdits sur la voie publique.

Le code de la santé est clair : **« aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme,** dans les lieux public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle à la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité », **article R1334.31.**

NOUS DEMANDONS A TOUS LES COPROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES DE RESPECTER CES RÈGLES DU VIVRE ENSEMBLE :

- Respect de la vitesse de nos véhicules dans nos rues : **20 km/heure.**
- Respect des horaires dans l'utilisation de matériels bruyants (tondeuse, perceuse, musique…).
- Limiter les aboiements de son chien en prenant toutes les mesures nécessaires pour la tranquillité de ses voisins. Il existe ainsi des solutions pour limiter l'aboiement intempestif des chiens.
- Tenir son animal en laisse et ramasser les crottes (des panneaux seront installés en début de certaines allées du village).

Faire la fête, oui ! mais en respectant ses voisins !

Il n'est jamais permis de faire du bruit et de causer des nuisances à son voisinage direct. Il est donc primordial de faire preuve de « bon sens » et de « responsabilité individuelle ».
Lorsque des bruits sont commis la nuit, entre 22h00 et 7h00, on parle de « tapage nocturne ».
Aussi, dans le cas d'une préparation de fête privée à votre domicile, pensez à respecter de simples règles de bon voisinage : prévenez vos voisins et assurez-vous de ne pas dépasser les limites du « raisonnable » (niveau sonore et horaires tardifs).

Q : Vitesse excessive rues de Guermantes et de Montigny et non-respect de la priorité ?

R : Nous tenons à vous faire part de certaines constatations quant à la vitesse de certains véhicules circulant sur les rues de Guermantes et Montigny. En effet, en roulant trop vite :

- Vous générez des nuisances sonores et atmosphériques.
- Vous êtes un **danger** pour les piétons, cyclistes, trottinettistes, et pour les voitures elles-mêmes qui manquent de se percuter à l'intersection des deux rues !

Pour les résidents de la rue de Guermantes :

- N'oubliez pas que **vous devez laisser la priorité aux véhicules, aux vélos… qui sortent de la rue de Montigny <u>sur votre droite</u> ! Ce que beaucoup oublient d'ailleurs et qui peut causer des accidents !**

Q : Problème des chenilles processionnaires ?

R : En particulier sur les 2 Epicéas près du terrain de volets qui ne sont pas en très bon état, et d'après notre élagueur et M. Bonnardot arboriste professionnel au CAUE 77 ils seraient à abattre d'ici 2 ans.

Nous avons étudié plusieurs possibilités :

- Les abattre, mais beaucoup de riverains sont contre car ils sont là depuis longtemps, et le devis que nous avons fait établir par Jardi-Forêt est de 4104,00 euros TTC.
- Ne serait-il pas plus judicieux de détruire les nids plutôt que de couper les arbres infectés vu le prix de leur abattage ? Le devis pour l'enlèvement par un professionnel de 40 nids serait de 480,00 euros et 14,00 euros par nid supplémentaire. La pose d'un piège coûte 80 euros.

Nous demandons à l'assemblée de choisir entre l'abattage ou le traitement de ces arbres.

L'assemblée souhaite que dans un premier temps nous installions des pièges par un professionnel sur ces arbres, car cela n'a pas un coût élevé, et nous verrons l'année prochaine si cela a été efficace.

Q : Quel est le plan pour la rénovation des lampadaires ?

R : Plusieurs pistes ont été explorées :

- Appel à volontaires → travail trop important et difficile pour que ça puisse être fait par des volontaires.
- Faire intervenir des étudiants de certaines écoles de paysagistes → cela ne se fait plus.
- Trouver une entreprise qui accepte de les rénover sans avoir à les déplacer → pour le moment, nous n'en avons trouvé aucune… On cherche encore des entreprises.

Q : Que faut-il faire exactement ?

R : Il faut les gratter, mettre un antirouille et repeindre avec une peinture de bonne qualité.

Q : On peut les refaire par tranche ?

R : Pourquoi pas ? Il faudra trouver une solution.

Q : A-t-on prévu de les remplacer ? Voir avec Grand Paris Sud s'ils n'en ont pas et à quel prix ?

R : Le coût pour le remplacement d'un lampadaire est d'environ 3600,00 euros (prix 2018), et nous ne pensons pas que Grand Paris Sud ait le même modèle de candélabre que nous.

Q : Peut-on ajouter à notre règlement la possibilité d'ajout de volets roulants aux fenêtres (tout en conservant les volets persiennés ?

R : Tous les membres du Comité sont contre. Cela ne serait pas en accord avec le respect du style.

Nous vous rappelons l'article A-3-4-1 – Volets (modifié par AGE du 14/05/2019) :

A-3-4-1 - Volets (modifié par AGE du 14/05/2019)

- volets battants à deux vantaux,
- volets persiennés ou à aspect persienné sur chaque face interne et externe,
- lamelles d'aspect ouvert et en oblique,
- bandeau / plein de renforcement aux 2/3 de la hauteur à partir du haut,
- ferrures de même couleur que les volets,
- matériau : bois / alu laqué / P.V.C. éventuellement / tout matériau permettant de reproduire l'aspect "à l'identique" tel décrit plus haut.
- couleur : les couleurs admises sont vert-noir (type RAL 6005 ou RAL 6009), gris moyen à clair (type RAL 7035 ou RAL 7038),
- le volet persienné peut comporter une partie projetable,
- la pose de volets battants solidaires d'un cadre inséré dans le tableau de la fenêtre est tolérée si la peinture du cadre est blanche (RAL 9010).

- Il est conseillé pour casser l'uniformité des rues, de respecter l'alternance de gris et de vert voulue par le concepteur.

A3-4-2 - Garde-corps

- métal à l'identique,
- couleur noire (RAL 9005) ou gris granit (RAL 7026).

Q : Demande d'autoriser les portes de garage sectionnelles ?

R : Le problème est le manque de place devant les portes de garage (à deux vantaux) pour pouvoir y accéder facilement tout en y garant sa voiture.

Les portes de garages sectionnelles sont autorisées depuis l'AGE du 08/06/2023 Article A-3-6- Portes de garage dans l'annexe des Règlement et Statuts de Nouveau Village.

A-3-6 - PORTES DE GARAGE (modifié par AGE du 08/06/2023)

A-3-6-1 – Porte à deux vantaux ouvrant vers l'extérieur, posée au nu extérieur de la façade

- vantail plein sur cadre à bandeau central, sans oculus, sans porte piéton,
- remplissage vertical par lattes,
- matériau : bois / alu laqué / métal laqué,
- lattes et ferrures de la même couleur que celle des volets de l'habitation,
- les gonds initiaux doivent être arasés s'ils ne sont plus utilisés,
- la largeur utile initiale de 2,40 m doit être conservée ;

A-3-6-2 – Porte basculante ou sectionnelle posée en applique sur la face interne du mur

- panneau ou sections sans oculus, sans porte piéton,
- marqués de rainures verticales / lattes verticales
- matériau : bois/alu laqué/métal laqué,
- panneau ou sections de la même couleur que les volets de l'habitation,
- la gorge d'appui des vantaux battants doit être comblée,
- les gonds initiaux doivent être arasés,
- la largeur utile de 2,40 m doit être conservée ;

A-3-6-3 – la pose en tunnel est interdite.

Nous souhaitons augmenter le taux d'artificialisation de la partie jardin devant les maisons en passant de **1/3** (taux actuel autorisé) à **2/3**, pour augmenter la surface permettant de garer un véhicule → moins de gêne pour accéder au garage.

Q : Peut-on augmenter le nombre d'invités pour les détenteurs de cartes bleues piscine ?

R : Cela n'est pas possible, il faut respecter la norme pour la fréquentation du bassin, mais s'il n'y a pas trop d'affluence, le MNS peut laisser rentrer + que 2 invités.

Nous rappelons la réglementation des tenues de bain : seuls les slips de bain ou boxers sont autorisés dans la piscine. (pas de combinaison partielle ou intégrale).

<u>PROJETS À VENIR</u> :

1. Installation de quelques bancs individuels dans les espaces verts, au niveau de zones non éclairées pour éviter le squat (modèle similaire à ceux de Grand Village).
2. Pose de panneaux anti déjections canines.
3. Installation de panneaux de limitation de vitesse à 20 km/h aux entrées des rues où il n'y en a pas encore, en 2026 (engagement de la mairie). Nous remercions la mairie pour la pose rapide des panneaux à l'entrée des rues de Guermantes/Montigny, Favières/Esbly et Champeaux/Dagny.
4. Rénovation du secrétariat. Cela prend du temps car nous souhaitons faire une ouverture sur le pignon avec un escalier extérieur. Nous avons reçu un premier devis, nous en attendons un autre.

5. Envoi d'un courrier ciblé à destination des propriétaires dont les maisons présentent un important défaut d'entretien des toitures et/ou du pignons. 142 maisons sont concernées…

Approbation des rapports moraux :

STYLE : Martha Bailly, Yannick Le Mentec.

Notre mission première est de conserver le « style » de Nouveau Village. Nous travaillons ensemble avec les copropriétaires pour trouver la meilleure solution à leur besoin, ce, en accord avec nos Règlement et Statuts.

Nous rappelons que tous les propriétaires doivent faire une demande écrite avant toute modification de l'aspect extérieur de la maison ainsi que toutes installations de type pompe à chaleur, panneaux solaires ou photovoltaïques, ou climatiseurs et obtenir un accord écrit du Comité Syndical avant les travaux.

ESPACES-VERTS : Michèle Mazur, Jean-Claude Thévenin, Christian Barennes, Antoine Rozier.

L'équipe de 4 bénévoles responsables assure la permanence en alternance auprès d'Arnaud Gager notre jardinier.

Nous vous rappelons que toute demande d'élagage ou abattage d'un arbre doit nous parvenir avant le 30 septembre de chaque année.

PISCINE : Paco Maurer, Daniel Sanchez, Benjamin Baliteau, David Roux.

- Bassin : il est testé plusieurs fois par jour. Nous constatons des dégradations du carrelage. Nous allons voir ce que nous allons faire.
- Pataugeoire : grâce à Kévin elle a pu ouvrir souvent car il connaît le fonctionnement de la pompe. Nous allons la remplacer pour améliorer le système. Nous avons aussi le projet d'installer une pompe à chaleur pour que l'eau soit plus chaude pour nos jeunes enfants. Le coût serait d'environ 2000,00 euros.
- Plages : les réparations ont été faites avant la saison et la résine est posée. Nous remercions tous ceux qui nous ont aidés à passer le Karcher.
- Rappel ouverture de la piscine : tous les jours de 10h30 à 20h00 si la météo le permet.
- Nettoyage de la piscine : samedi 7 juin 2025.
- Ouverture de la piscine : samedi 14 juin 2025.
- Cours aquagym : une personne interviendra, les informations seront indiquées à la piscine.
- La ligne d'eau pour les nageurs est installée à partir de 19h00.

PROJETS :

- Achat d'une bâche thermique pour garder la chaleur.
- Créer un abri sur le côté du local pour stocker le chlore à part.
- Douche solaire, car beaucoup de personnes ne se lavent pas avant d'aller dans l'eau. Nous allons essayer de trouver une amélioration.

RAPPEL :

- **Le verre sous toutes ses formes est formellement interdit dans l'enceinte de la piscine (masque, bouteille, etc…).**
- **La piscine ferme à 20h00, merci de respecter cet horaire, les usagers de la piscine doivent tenir compte que les maîtres-nageurs ont terminé leur journée.**
- **Tous les enfants de moins de 8 ans doivent obligatoirement être accompagnés d'un adulte, ce qui n'empêche pas que tout mineur reste sous la responsabilité des parents ou des responsables légaux.**

NOUVEAU VILLAGE, ACTEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE :

→ Nouveau Village est devenu membre du **Comité de Développement Durable** de la ville de Cesson.
→ Objectifs : construire une ville plus **résiliente, écologique,** et tournée vers l'avenir.
→ S'inscrit dans le cadre du **Plan Local de Développement Durable** adopté en 2022.
→ Première réunion prévue le **jeudi 26 juin de 19h00 à 22h00** à la mairie de Cesson.
→ **Nous recherchons un représentant pour Nouveau Village. Un(e) volontaire ?**

VOTE DES RESOLUTIONS.

PREMIERE RESOLUTION : QUITUS DE LA GESTION 2024

Après avoir entendu les rapports moraux et la présentation des comptes de résultat et de bilan, l'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus sans réserve au Comité Syndical pour 2024.

VOTE Pour : 2 363 Abstentions : 28 Contre : 0 Total : 2 391

DEUXIEME RESOLUTION : AFFECTATION DES RESULTATS

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'imputer la somme de 30 385,02 € (trente mille trois cent quatre-vingt-cinq euros et deux centimes) au compte de réserve. Après affectation, le compte présentera un solde créditeur de 97 376,48 € (quatre-vingt-dix-sept mille trois cent soixante-seize euros et quarante-huit centimes.)

VOTE Pour : 2 378 Abstentions : 13 Contre : 0 Total : 2 391

TROISIEME RESOLUTION : APPROBATION DU BUDGET 2025

Après avoir entendu les projets d'investissements et de dépenses pour 2025, L'Assemblée Générale Ordinaire donne son approbation et décide de fixer le montant d'une voix à 4,22 € pour le troisième et quatrième trimestres 2025.

VOTE Pour : 2 378 Abstentions : 13 Contre : 0 Total : 2 391

QUATRIEME RESOLUTION : FIXATION DES ACOMPTES 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le premier acompte 2025 à 4,22 € par mois et par voix et rappelle que les charges doivent être payées avant le 15 du premier mois de chaque trimestre et de préférence par prélèvement mensuel automatique.

VOTE Pour : 2 378 Abstentions : 13 Contre : 0 Total : 2 391

SIXIEME RESOLUTION : RENOUVELLEMENT DES MANDATS

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne les personnes suivantes :

- Monsieur Jean-Claude THÉVENIN

VOTE Pour : 2 378 Abstentions : 13 Contre : 0 Total : 2 391

- Monsieur Paco MAURER

VOTE Pour : 2 378 Abstentions : 13 Contre : 0 Total : 2 391

- Monsieur Antoine ROZIER

VOTE Pour : 2 378 Abstentions : 13 Contre : 0 Total : 2 391

La Présidente lève la séance à 22H10 et remercie les copropriétaires de leur présence et les convie à un pot amical.

Cesson, le 16 mai 2024

La Présidente	*La Secrétaire*
Madame Nathalie Maurer	Madame Michèle Mazur

Les scrutateurs :

Madame Maud Jean-Joseph	Madame Michèle Mazur

Merci pour votre attention, et à l'année prochaine !