

Le fil info

AFUL^{n°4}

L'actualité de votre Domaine



Dernier conseil des syndics
Last board of Trustees

Travaux d'éclairage
Lighting works

Sécurité routière sur le Domaine
Road safety on the Domain

Déploiement de la fibre : où en sommes-nous ?
Deployment of the fiber: where are we?



[EN Click here to read the issue in English](#)

Hiver - Winter 2023

L'édito de l'AFUL

DOMAINE & GOLF

DE
PONT-ROYAL

2023

En ce début d'année, toute l'équipe de l'AFUL vous présente ses meilleurs vœux pour 2023 !

Dans ce 4ème numéro du Fil Info, vous trouverez en plus de vos rubriques habituelles, une synthèse sur l'avancement des grands projets en cours sur le Domaine :

- **Les Travaux d'éclairage**
- **La Fibre : Point d'étape**
- **Le Code de la Route dans l'enceinte du Domaine**

L'équipe de la Com'Com' (Commission Communication) se tient à votre écoute pour toute suggestion. N'hésitez pas à nous en faire part en écrivant à :

communication@aful-pontroyal.com

Nous vous souhaitons bonne lecture !

L'équipe de l'AFUL Générale

RESPONSABLES DE LA PUBLICATION : Hervé Nogues & David Pugliese

CRÉDITS PHOTO : AFUL Générale, Jacqueline & Hervé Nogues, Unsplash, Freepik, Pixabay

CONCEPTION GRAPHIQUE : elela.fr

RÉDACTEURS : Hervé Nogues, David Pugliese

COMITÉ DE RELECTURE : Hervé Nogues, David Pugliese, Jacqueline Nogues, Jean-Louis Hardouin, Hervé Pugliese

EN [Click here to read the issue in English](#)

Conseil des Syndics

Découvrez les sujets traités durant le dernier conseil qui s'est tenu le 16 novembre 2022.

Travaux d'éclairage et économie d'énergie

Le conseil des syndics a validé le changement des éclairages du Domaine en LED.

La proposition de la Sté Raynaud a été retenue après un appel d'offres. Les travaux, d'un montant de 150 000€ financés grâce à l'enveloppe « travaux d'avenir », sont prévus pour un déploiement durant le 1^{er} trimestre 2023.

En complément des économies générées par le passage en LED, l'intensité de l'éclairage sera abaissée de 30 %, de minuit à 5 heures. Ces nouveaux équipements

permettront également, grâce à la garantie de la lanterne (10 ans), d'économiser sur le contrat d'entretien (changement des ampoules).



Modèle LED Venezia retenu

Pleinement mobilisée au regard de la conjoncture actuelle et des enjeux à venir, l'AFUL poursuit ses engagements d'économie et de sobriété énergétique.

Voies piétonnes

Avant de statuer sur le sujet, le Conseil demande des études complémentaires sur l'escalier de la montée de Vernègues.

Kiosque

Le conseil a pris la décision de démonter le kiosque dans le courant du 1^{er} trimestre 2023, la structure ne répondant plus aux normes en vigueur requises pour l'accueil du public (plancher dégradé, électricité devenue non conforme).

Rencontre avec l'Urbanisme (Mairie Mallemort)

Panneaux Solaires : Suite au RdV du 20/10/2022, le conseil a validé la décision d'autoriser la mise en place de panneaux solaires sur le Domaine, dans le respect de certaines contraintes (cf. PV du 21/09/2022).

Sortie de ZAC : le service de l'urbanisme nous a indiqué qu'il reste deux dossiers à traiter, à savoir "l'eau brute" et "le pluvial". Nous avons bon espoir que ces deux points seront solutionnés courant 2023, pour nous permettre de sortir de la ZAC d'ici début 2024.

Comité architectural

Le conseil déplore que certains membres modifient leurs surfaces habitables sans nous en faire part (aménagement de garage, extensions non déclarées, etc.).

Nous souhaitons que cette situation soit régularisée :

- Soit de façon spontanée auprès de l'AFUL. Dans ce cas, celle-ci procèdera à une régularisation des tantièmes sans antériorité.
- Soit lors d'une vente ou d'une demande au comité architectural. Dans ce cas, la surface de plancher devra être attestée par un expert (géomètre ou expert immobilier), la régularisation des tantièmes se fera alors sur 3 ans.

Les réunions de l'AFUL du 4^e trimestre 2022

- 10/10 - Rdv ORANGE en tant qu'opérateur d'immeuble
- 18/10 - Rencontre avec les Pompiers de la Roque d'Anthéron
- 20/10 - Rdv Urbanisme Mairie de Mallemort
- 02/11 - Réunion règlement intérieur
- 08/11 - Rdv Net & You en tant qu'opérateur d'immeuble
- 16/11 - Réunion Conseil des syndics
- 28/11 - Rdv Direction de la Métropole
- 01/12 - Visio avec le Directeur de la SEM
- 02/12 - Rdv Net & You
- 02/12 - Réunion avec les Présidents des Copropriétés
- 05/12 - Réunion Madame le Maire de Mallemort
- 05/12 - Réunion Commission des comptes
- 16/12 - Réunion de travail sur l'adressage
- 19/12 - Réunion Effia (stationnement du Domaine)



Le saviez-vous ?

AFUL signifie Association Foncière Urbaine Libre.

Découvrez votre AFUL d'aujourd'hui en quelques chiffres !

- 1440 membres (propriétaires)
- 24 copropriétés
- 183 hectares
- 2 salariés
- 1 conseil des syndics composé de 7 membres
- 2 M€ de budget annuel (1,16 M€ de charges courantes et 360K€ de travaux)
- 7 années sans augmentation des charges !

Pour en savoir plus sur les rôles et les missions de l'AFUL :

Rendez-vous sur notre site internet, rubrique [AFUL](#) !

domainedepontroyal.com





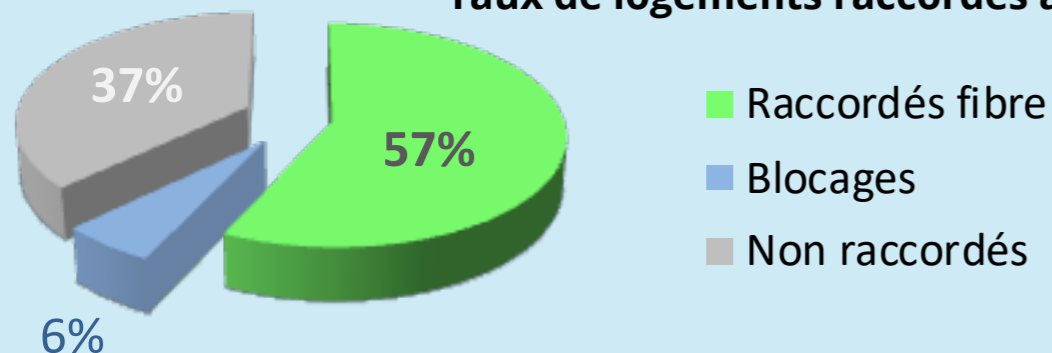
... Le déploiement de la fibre sur le Domaine

Depuis plusieurs années, l'AFUL fait du déploiement de la fibre sur le Domaine, une de ses priorités au quotidien, et ce dans un contexte réglementaire en perpétuelle évolution.

Voici les sujets en cours et les prochaines étapes :

- **Finaliser les raccordements à la fibre des propriétés** : objectif 90% à fin mars 2023.
- **Mise en conformité selon les préconisations de l'ARCEP¹** avec l'aide d'un cabinet d'avocats spécialisés.
- **Sélectionner un « Opérateur d'Immeuble² »** qui sera en charge de la gestion du réseau fibre du Domaine. Par la suite, cet opérateur ouvrira aux propriétaires (dans un délai légal de 6 mois après signature) l'accès aux fournisseurs d'accès internet (Orange, SFR, Bouygues, Free...).
- **Approbation en Assemblée Générale** du choix de « l'Opérateur d'Immeuble ».
- **D'ici fin 2023, arrêt envisagé par l'AFUL, du réseau coaxial TV** (dont le coût d'entretien est devenu très élevé en raison de l'obsolescence de ce réseau cuivre, mis en place à la création du Domaine il y a 30 ans).

Taux de logements raccordés au 31/12/2022



¹ L'ARCEP - Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse - est une autorité administrative indépendante (AAI). Chargée d'assurer la régulation des secteurs des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse, l'Arcep est indépendante des acteurs économiques et du pouvoir politique.

² Un opérateur de réseau, souvent appelé opérateur d'immeuble ou opérateur d'infrastructure, se présente comme une entreprise qui est en charge de la conception, la construction et l'exploitation du réseau de fibre optique.

Pourquoi est-il indispensable d'être raccordé au réseau fibre du Domaine ?

Etre raccordé au réseau fibre vous permet non seulement de recevoir gratuitement les chaînes de la TNT, avec une qualité de réception très supérieure à l'actuel réseau du Domaine, mais également de bénéficier de l'arrivée prochaine d'autres opérateurs sur le Domaine, pour souscrire à l'offre internet fibre haut débit de votre choix.

Plus nombreux nous serons raccordés, plus les négociations avec le futur opérateur d'immeuble seront en notre faveur.

Les raccordements ont repris au sein des résidences de tourisme, plus d'une centaine en 1 mois. *Continuons ainsi !*

Combien coûte le raccordement ?

Pour rappel, le forfait de raccordement aux logements individuels s'élève à 180€TTC/logement. Pour les copropriétés, ces frais – du même montant – sont votés en assemblée générale.

Ce forfait inclut le raccordement à la fibre et l'installation du routeur.

En cas de blocage technique sur une partie privative (ex : un fourreau bouché ou cassé), les travaux afférents sont à la charge du propriétaire, voire du syndic au sein d'une résidence.

Prêt pour la fibre ? N'attendez plus pour demander votre raccordement !

Prenez contact avec l'AFUL pour votre raccordement.

Lundi – Mardi – Jeudi – Vendredi

9h00 – 12h30 | 14h00 – 17h00

secretariat@aful-pontroyal.com

+33 4 90 55 03 44



Les connexions fibre de la salle blanche du Domaine

Une question sur la fibre ?

Toutes les infos et la foire aux questions concernant la fibre, sont à retrouver sur notre site internet, rubrique [Vivre à Pont Royal](#).

Ensemble pour la sécurité routière !



Que l'on soit propriétaire, résident ou visiteur, le Code de la route s'applique à **TOUTS** sur le Domaine.

Par la convention signée entre le Domaine et la Mairie de Mallemort, il est clairement stipulé « l'ouverture des voies [du Domaine] à la circulation publique ». Cette convention « garantit à la commune de pouvoir y exercer les pouvoirs de police ».

Ainsi, comme vous avez pu le constater, la Police Municipale et la Gendarmerie de Mallemort procèdent à des rondes de surveillance régulières sur le Domaine, mais aussi à des contrôles de respect du code de la route (interdiction de stationner, respect des STOP et des limitations de vitesse en vigueur sur le Domaine, etc.).



Plusieurs Procès Verbaux ont été dressés par les autorités ces dernières semaines **sur le Domaine**.

Pour que mobilité rime avec sécurité, restons courtois et respectons le code de la route pour une circulation apaisée !

Travaux sur le Domaine

Les travaux engagés au 4^e trimestre 2022



Pose du portillon pour l'accès « joggeurs » (à proximité du practice golf).

Mise en service au Printemps 2023.



Tranchées pour l'installation de caméras de vidéoprotection (électricité & fibre).



Elagage des platanes à l'entrée du Domaine, et agrément des abords (jarres et plantes locales).

Points de collecte

Tous mobilisés pour le recyclage !

Le Domaine est pourvu de différents points d'apports volontaires pour recueillir vos déchets recyclables.



Retrouvez les infos concernant la collecte des déchets, les consignes de tri et les horaires d'ouverture des déchetteries sur notre site internet, rubrique **[Vie Pratique](#)**.



Your AFUL editorial

DOMAINE & GOLF
DE
PONT-ROYAL

2023

At the start of this new year, the AFUL team wishes you all the best for 2023!

In this 4th issue of *Le Fil Info*, you will find, in addition to your usual sections, a summary of the progress regarding the major projects underway in the Domain:

- **Lighting works**
- **Fiber: Progress Point**
- **The Highway Code in the Domain**

The Com'Com' team (Communication Committee) is at your disposal for any suggestion. Please let us know by writing to:

communication@aful-pontroyal.com

We wish you a good reading!

The AFUL Team

PUBLICATION MANAGERS: Hervé Nogues & David Pugliese

PHOTO CREDITS: AFUL Générale, Jacqueline & Hervé Nogues, Unsplash, Freepik, Pixabay

GRAPHIC DESIGN: elela.fr

WRITERS: Hervé Nogues, David Pugliese

PROOFREADING COMMITTEE: Hervé Nogues, David Pugliese, Jacqueline Nogues, Jean-Louis Hardouin, Hervé Pugliese

EN

[Cliquez ici pour lire l'édition en français](#)

Board of Trustees

Discover the topics discussed during the last meeting held on November 16, 2022.

Lighting works and energy saving

The Board of Trustees validated the change of public lighting to LED for the entire Domain.

Sté Raynaud's proposal was selected after a call for tenders. The works, amounting to €150,000 financed through the "future works" envelope, should be deployed during the first quarter of 2023.

In addition to the savings generated by the switch to LED, the intensity of the lighting will be lowered by 30%, from midnight to 5 a.m. Thanks to the lantern warranty

(10 years), this new equipment will also save on the maintenance contract (changing bulbs).



Selected Venezia LED model

Fully mobilized with regard to the current economic situation and the challenges to come, the AFUL team is pursuing its commitments to energy savings and sobriety.

Pedestrian Paths

Before taking any decision on that matter, the Board asked for further studies regarding the staircase of the Vernègues climb.

Kiosk

The Board took the decision to dismantle the kiosk during the first quarter of 2023. The structure no longer meets the standards in force required for the reception of the public (degraded floor, electricity that has become non-compliant).

Meeting with Town Planning department of Mallemort

Solar panels: Following the meeting of 20/10/2022, the Board approved the decision to authorize the installation of solar panels on the Domain, in compliance with some required constraints (see minutes of 21/09/2022).

Exit from the Joint Development Zone: the town planning department told us that there are two issues remaining, namely "raw water" and "rainwater". We are hopeful that these two points will be addressed in 2023, so that we can leave the "JDZ" in early 2024.

Architectural Committee

The Board deplores the fact that some members have extended their living area without informing us (garage transformation, undeclared extensions, etc.). We would like this situation to be regularized:

- *Either spontaneously to the AFUL.* In this case, the AFUL will proceed to a regularization of tantième without retroactivity.
- *Either during a sale or a request to the architectural committee.* In that case, the floor area must be certified by an expert (surveyor or real estate expert), the adjustment of tantième will then be done over the last 3 years.

AFUL meetings during the 4th quarter 2022

- 10/10 - ORANGE appointment as a Building Operator
- 18/10 - meeting with la Roque d'Anthéron fire fighters
- 20/10 - Appointment with Mallemort Town Planning
- 02/11 - Meeting for Internal rules
- 08/11 - Net & You appointment as a Building Operator
- 16/11 - Board of trustees meeting
- 28/11 - Appointment with metropolis management
- 01/12 - videoconference with La SEM director
- 02/12 - Appointment with Net & You
- 02/12 - Meetings with the presidents of co-owned properties
- 05/12 - Meeting with the Mayor of Mallemort
- 05/12 - Meeting with the accounts committee
- 16/12 - Workshop on street naming changes
- 19/12 - Meeting with Effia (parking on the Domaine)



Did you know?

AFUL is a French acronym for Association Foncière Urbaine Libre (Free Urban Land Association).

Discover your AFUL through few figures!

- 1440 members (owners)
- 24 co-owned properties
- 183 hectares
- 2 employees
- 1 board of trustees with 7 members
- 2 M€ of annual budget (1,16 M€ for current expenses et 360K€ for works on the Domaine)
- 7 years with no charge increase!

To find out more about the roles and missions of AFUL:

Visit our website, and go to the [AFUL section!](https://domainedepontroyal.com)

domainedepontroyal.com





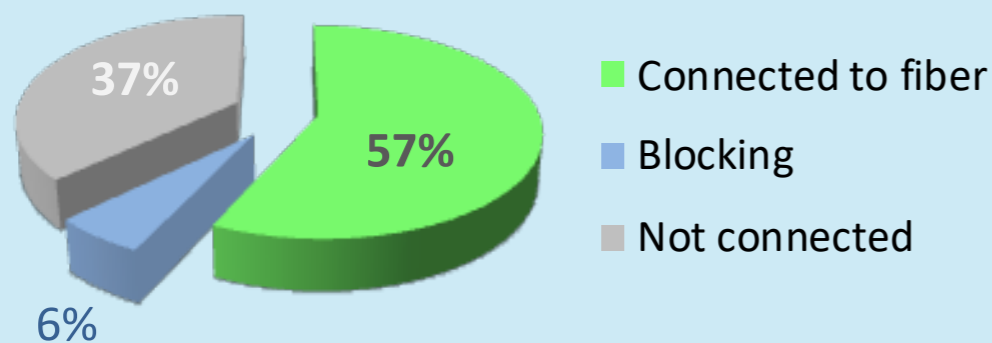
... Fiber deployment on the Domain!

For several years, the AFUL has made the deployment of fiber on the Domain one of its top list priorities, in a constantly evolving regulatory context.

Here are the current topics and the next steps to come:

- **Finalize fiber connection to properties:** Target of 90% by the end of March 2023.
- **Compliance with ARCEP¹ recommendations,** with the assistance of a specialised law firm.
- **Select a « Building Operator² »** which will be in charge of managing the fiber network on the Domain. Subsequently, this operator will open up access to Internet service providers (Orange, SFR, Bouygues, Free, etc.) to the owners (within a legal period of 6 months after contract signature).
- **Approval in General Assembly** of the choice for the "Building Operator".
- **By the end of 2023, the AFUL plans to shutdown the coaxial TV network** (whose maintenance cost has become very expensive due to the obsolescence of this copper network, set up when the Domain was created 30 years ago).

Rate of connected housing on 12/31/2022



¹ ARCEP: (Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse) Regulatory authority for electronic communications, posts and press distribution - is an independent administrative authority. Responsible for regulating the electronic communications, postal and press distribution sectors, ARCEP is independent of economic players and political power.

² A network operator, often called a building operator or infrastructure operator, is a company that is in charge of the design, construction and operation of the fiber optic network.

Why is it essential to be connected to the Domaine's fiber network?

Being connected to the fiber network not only allows you to receive free DTT channels, with a quality of reception much higher than the current network of the Domain, but also to benefit from the imminent arrival of other operators on the Domain, to subscribe to the fiber internet offer of your choice.

The more we are connected, the more the negotiations with the future building operator will be in our favor.

Connections have resumed within tourist residences, with more than a hundred in 1 month. *Let's continue like this!*

How much does the fiber connection cost?

As a reminder, the connection fee for individual household amounts to 180€TTC/house. For co-owned properties, these fees - of the same amount - are voted in general assembly.

The fee includes the fiber connection and the router installation.

In the event of a technical blockage on a private area (e.g.: a clogged or broken sheath), the related work is the responsibility of the owner, or even the trustee in a residence.

Ready for fiber ? Don't wait any longer to schedule your connection!

Contact your AFUL to schedule your connection:

Monday – Tuesday – Thursday – Friday
9:00 am - 12:30 pm | 2:00 pm - 5:00 pm

secretariat@aful-pontroyal.com

+33 4 90 55 03 44



Fiber connections in the Domaine's clean room

A question about fiber?

All information and frequently asked questions about fiber can be found on our website, heading [Living at Pont Royal](#).

Together for road safety!



Whether you are an owner, a resident or a visitor, the highway code applies to ALL on the Domain.

By the agreement signed between the Domain and the Town Hall of Mallemort, it is clearly stipulated "the opening of the roads [of the Domain] to public traffic". This agreement "guarantees the city to be able to exercise the power of its police force".

Thus, as you may have noticed, the municipal Police and the Gendarmerie of Mallemort carry out regular surveillance rounds on the Domain, but also check compliance with the highway code (parking areas, respect of STOP signs and speed limits in force on the Domain, etc).



Several Official Statements of Offence have been drawn up by the authorities in recent weeks **on the Domain**.

So that mobility rhymes with safety, let's remain courteous and respect the highway code for a peaceful traffic on our Domain!

Works on the Domaine

Works undertaken during the 4th quarter 2022



Installation of the pedestrian gate for the "joggers" access (near the golf practice).
Commissioning in Spring 2023.



Trenches for the installation of video protection cameras (electricity & fiber).



Pruning of the plane trees at the entrance of the Domain, and decoration of the surroundings (jars and local plants).

Collection points

All mobilized for recycling!

The Domain has various voluntary drop-off points to collect your recyclable waste.



Find information on waste collection, sorting instructions and opening hours of recycling centers on our website, heading **Practical Life**.

Suivez-nous pour ne rien manquer de l'actualité du Domaine !
Follow us so you don't miss any news about the Domain!



*Pensez à communiquer le Livret d'accueil et le flyer
"Bien Vivre Ensemble" à vos locataires et visiteurs !
Remember to communicate the Welcome Booklet and the
"Living Well Together" flyer to your tenants and visitors!*

DOMAINE & GOLF



PONT-ROYAL

+33 4 90 55 03 44

secretariat@aful-pontroyal.com

www.domainedepontroyal.com