SYNDICAT DES INTÉRÊTS GÉNÉRAUX DES VILLAS DU QUARTIER D'AMÉRIQUE

SYNDICAT DES INTÉRÊTS GÉNÉRAUX DES VILLAS DU QUARTIER D'AMÉRIQUE

Samedi 24 mai 2014
Crypte de l'Église St François d'Assise
16, rue du Général Brunet 75019 Paris

COMPTE-RENDU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE

Rapport moral de l'année 2013

Jean-Michel HORVAT, président d'honneur de l'Association salue les personnes présentes et excuse l'absence pour raison de santé de Mme Colette BOURDACHE, notre Présidente.

Au nom du Conseil de l'Association, Jacques GÉRARD présente le rapport moral de l'année 2013. Il rappelle que depuis 1912, date de sa création, l'Association a pour objectif de protéger le quartier. En 2013, c'est dans ce sens que tous, adhérent ou membre du Conseil nous avons travaillé.

En surface, l'esthétique et l'homogénéité particulière du quartier se doivent d'être préservées. A cet égard, la construction située à l'angle de la rue de Bellevue et de la rue Sadi Carnot est l'exemple type d'une rupture en raison de sa taille disproportionnée par rapport aux maisons adjacentes. Un point sur la procédure engagée par des voisins et soutenue par l'Association fera l'objet d'une présentation plus avant dans cette réunion. En sous-sol, les travaux ordonnés par le service des Carrières et prescrits dans les permis de construire doivent être exécutés. Sur ce point, sous peine de voir un jour les maisons se fissurer, il convient donc de rester vigilants.

De manière générale, les servitudes et cahier des charges établis depuis 1889 en raison de la fragilité du sous-sol et de la présence de carrières doivent être respectés. C'est ce qui a permis au quartier de se construire dans l'unité et il convient de rappeler que ces textes doivent accompagner l'acte de vente remis à chaque nouvel acquéreur. Tout au long de l'année 2013, notre Présidente et quelques adhérents ont poursuivi leurs recherches sur l'histoire du quartier, en recueillant des informations aux archives de la ville de Paris situées Porte des Lilas. Cette

collecte permet à l'association de disposer d'éléments sur l'histoire de nos villas et maisons, essentiels pour mieux défendre le patrimoine qu'est notre quartier. Celui-ci est inscrit depuis 1975 à l'inventaire des sites pittoresques sur proposition du Ministre de la Culture de l'époque Michel Guy. Sous l'impulsion de nos anciens Présidents, des réflexions ont été initiées pour analyser comment approfondir ce travail. Elles se poursuivront en 2014. Il ne s'agit pas de faire de notre quartier un musée mais de lui conserver sa richesse. Il conviendra également d'affiner le Plan Local d'Urbanisme (PLU). En effet le quartier est classé comme secteur « Maisons et Villas ». Des hauteurs de construction sont définies en fonction de l'implantation et un travail minutieux serait à entreprendre villa par villa pour vérifier que ces hauteurs permettent de conserver l'uniformité de chaque rue et villa.

Tout au long de l'année 2013 beaucoup de sujets nous ont été soumis mais ils ne rentrent pas tous dans le cadre des axes majeurs définis dans nos statuts :

– veiller au respect des cahiers des charges des villas du quartier d'Amérique

– guider et informer les propriétaires et syndics sur toutes les questions de servitudes, de viabilité, éclairage, eaux, ainsi que toute autre question d'intérêt général ;

– étudier les demandes d'intervention auprès des Administrations et de faire le nécessaire pour les mener à terme ;

– Prendre toute initiative destinée à préserver l'environnement du quartier d'Amérique et améliorer le cadre de vie du dit quartier par tous les moyens de droit.

A chaque sollicitation, le Conseil s'efforce d'apporter une réponse ou d'orienter la demande vers les services ou personnes compétents.

L'assemblée approuve le rapport du Président à la majorité des membres présents ou représentés, un membre s'étant abstenu.

Rapport financier et approbation des comptes 2013

• Recettes	
Cotisations	2978,00 €
Intérêts	82,07 €
	3060,07 €
Dépenses	
Boissons, galettes	405,96 €
Téléphone	239,35 €
Papeterie Divers	55 9,88 €
Location salle	300,00 €
Assurance	399,08 €
	1897,27 €

• Solde année 2013	**+ 1162,80€**

Guillaume FRANÇOIS, trésorier, présente le bilan comptable 2013.

Il indique que le solde positif de l'année 2013 s'élève à 1162,80 €. En

conséquence la trésorerie (compte courant et livret A) s'élève à 15182,43€ au 31 décembre 2013.

Mis aux voix, le rapport financier ainsi que les comptes sont approuvés à l'unanimité des membres présents ou représentés.

Renouvellement du Conseil

Daniel HANTAÏ indique que les statuts prévoient que le Conseil soit composé de 18 membres, ceux-ci étant élus par l'assemblée générale chaque année et rééligibles. En 2013, faute de candidats, le Conseil n'était composé que de 15 membres.

Pour 2014, aux 15 membres sortants qui se représentent s'ajoutent 3 candidatures nouvelles, celles de M. BLASSEL, de M. CHEVAL et de Mme JOHNSON.

A l'issue du vote, sont élus au Conseil du Syndicat des Intérêts Généraux des Villas du Quartier d'Amérique à la majorité des membres présents ou représentés:

Édith BELLON
Mireille BERKANI
Jean-François BLASSEL
Colette BOURDACHE
Fanette BRESSOLLE
Nicolas CHEVAL
Michel FISCEL
Christian FRANÇOIS
Guillaume FRANÇOIS
Jacques GÉRARD
Daniel HANTAÏ
Jean HAURY
Jean-Michel HORVAT
Amanda JOHNSON
René LÉVÊQUE
Pierre LUPOGLAZOFF
Claude PÉGUILLET
Mireille ROQUES

Daniel HANTAÏ indique que le Conseil se réunira dès que possible pour élire son bureau dont la composition sera jointe au compte rendu de l'assemblée générale.

Le Conseil s'est réuni pour élire le bureau de l'Association le 12 juin 2014:

Président :	**Jacques GÉRARD**
Vice Président :	**René LÉVÊQUE**
Vice Président :	**Fanette BRESSOLLE**
Trésorier :	**Guillaume FRANÇOIS**
Secrétaire :	**Mireille BERKANI**
Secrétaire :	**Daniel HANTAÏ**
Secrétaire :	**Jean HAURY**
Secrétaire :	**Amanda JOHNSON**

Activités de l'association

5 villa Jules Laforgue

Le propriétaire de cette maison, construite en 1927, avait demandé un permis de démolition pour reconstruire à la place une maison moderne. Il a fait abattre la façade, alors que la Mairie de Paris lui avait

refusé ce permis. Soutenus par la mairie du 19e, les riverains et l'Association se sont mobilisés et la Mairie de Paris a ordonné une reconstruction à l'identique.

VILLA JULES-LAFORGUE (XIXe), HIER. La maison de gauche, en très mauvais état selon le voisinage, a été achetée à un prix avantageux et le nouveau propriétaire a fait une demande de permis de démolir, demande rejetée par la mairie. (LP/C.C.)

Un nouveau permis a été déposé et le propriétaire a effectué cette reconstruction dans les meilleures conditions. La mobilisation de tous a porté ses fruits et si la disparition de l'édifice d'origine est regrettable, la nouvelle construction s'intègre malgré tout dans le paysage.

Villa Sadi Carnot et rue de Bellevue

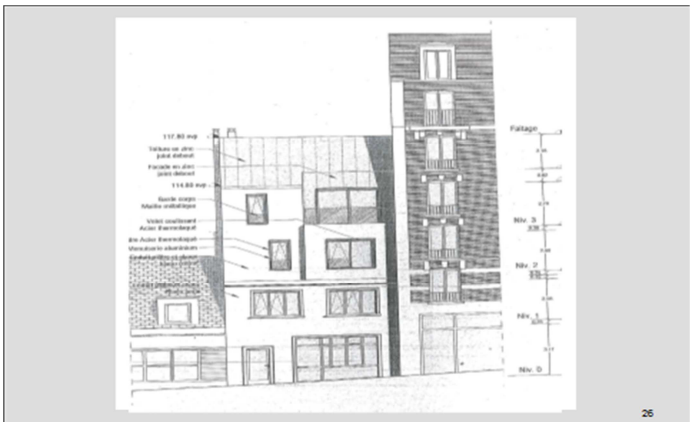
Jean-François BLASSEL, architecte, qui habite au 27 de la villa Sadi Carnot, fait le point sur cette affaire présentée lors l'Assemblée de notre association en 2013.

Il rappelle que cette construction volumineuse est située à l'angle de la rue de Bellevue et de la villa Sadi Carnot. Il s'agit d'un immeuble de quatre niveaux initialement présenté comme une maison individuelle et visiblement plutôt destiné à du petit collectif, sans respecter d'ailleurs la totalité des règles d'urbanisme applicables à ce type de destination. Sa construction s'est achevée dans la précipitation en fin d'année 2013 alors qu'une procédure était engagée au TGI par des voisins pour faire respecter par la nouvelle construction la servitude « non altius tollendi » qui interdit de bâtir plus d'un étage sur rez-de-chaussée. »

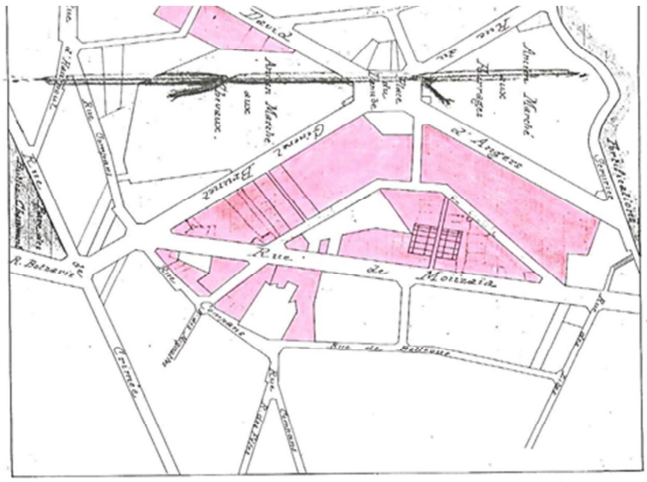
Le TGI a donné raison aux plaignants. Mais l'affaire n'est pas terminée puisque le propriétaire de l'immeuble a fait appel du jugement. M. BLASSEL souligne que l'objectif des plaignants est d'obtenir la démolition de cet immeuble pour non-respect des règles de construction.

84 rue Compans

Jean HAURY indique que des riverains ont engagé une procédure pour contester le permis de construire accordé pour la surélévation d'une maison d'habitation au 84 rue Compans.



Cette construction fait partie de l'îlot 4 (ci-dessous en rose), grevé d'une servitude qui avait conduit le TGI de rendre en 2012 avis favorable aux 18 habitants des villas du quartier soutenus par l'Association dans le conflit portant sur l'élévation à 13 mètres de l'immeuble du n°1 de la rue des Mignottes.



Il invite les Membres de l'assistance qui le souhaitent à se joindre à cette plainte, l'affaire étant conduite par le cabinet d'avocats de Maître Menant

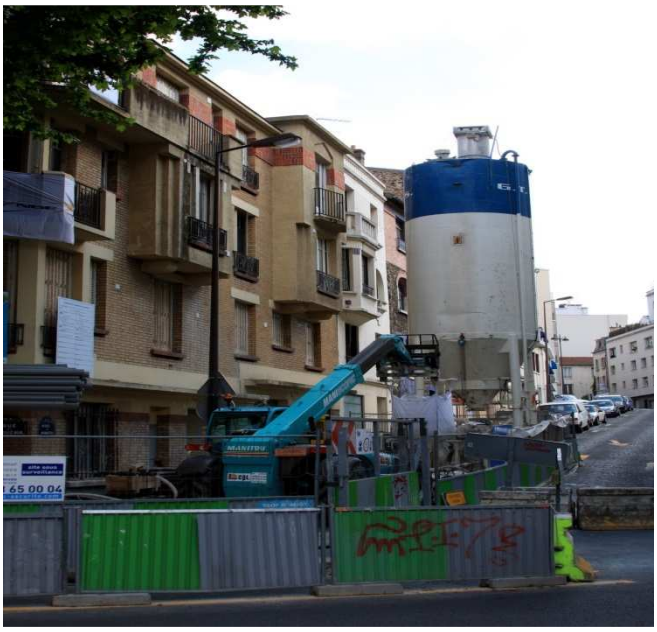
dont l'une des collaboratrices est présente à cette Assemblée. Cette dernière rappelle les principes régissant les règles de construction dans notre quartier à savoir celles du PLU mais également celles liées aux dispositions des traités passés entre la ville de Paris d'une part, et la Banque d'Escompte et les consorts Crabbe d'autre part.
Au cours des échanges qui suivent son intervention, elle précise que les services de l'urbanisme n'examinent les demandes de permis que sous l'angle de leurs règles, les servitudes attachées au titre de propriété n'étant pas de leur ressort, d'où les nombreux recours.

A l'issue de cette présentation la résolution suivante mise au vote est adoptée à l'unanimité :
« L'Association soutient ces deux actions (villas Sadi Carnot/ rue de Bellevue et 84 rue Compans), y compris financièrement, le Conseil et le Bureau étant chargés de suivre particulièrement ces deux dossiers et d'en fixer les modalités d'aide ».

A l'issue de l'assemblée générale, une dizaine de personnes se sont jointes à la procédure engagée.

Rue des Mignottes/rue de la Mouzaïa

Jean HAURY fait le point sur ce dossier. En l'absence de travaux sur les fondations, l'immeuble du 14 bis rue de la Mouzaiä s'est fissuré peu à peu. La Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP) a décidé de le restaurer. Le petit chalet en très mauvais état, invisible de la rue, a été démoli pour faire place à un jardin. Depuis, d'importants travaux sur les fondations ont été exécutés. Ainsi les injections de béton prévues par le permis de construire ont bien été réalisées comme l'atteste la présence durant plusieurs semaines d'une énorme bétonnière à l'angle de la rue de la Mouzaïa et de la rue des Mignottes.



Archives et documents sur le quartier

Jean HAURY invite toutes celles et ceux qui disposeraient de documents concernant les maisons et villas de notre quartier à nous les communiquer.

Place Rhin et Danube

Il s'agit d'une construction pour Free, à la place de l'ancien garage Renault. Les travaux n'ont toujours pas débuté à la suite d'un nouveau recours gracieux déposé par des riverains.

Crèche rue Miguel Hidalgo

Fanette BRESSOLLE indique que les travaux de gros œuvre devraient être terminés à la fin de l'été 2014. L'ouverture de cette crèche de 66 berceaux est prévue pour 2015.

Questions diverses

8 rue Claude Monet

Les travaux ont démarré et des riverains s'inquiètent de la destination future de cette construction à l'issue des travaux qui viennent de débuter.
Jacques GÉRARD rappelle que le 7 juin 2012, la mairie de Paris a accordé un permis de construire, 8 villa Claude Monet pour une maison individuelle R + 3, sur un niveau de sous-sol de plus de 4 mètres. C'est cette destination « maison individuelle » qui est encore aujourd'hui inscrite sur le panneau de chantier. Il rappelle également que l'Inspection des Carrières avait prescrit d'importants travaux sur les fondations.
Comment s'assurer de leur bonne réalisation, se sont inquiétés plusieurs intervenants. L'Association essaiera d'apporter une réponse à cette interrogation.

Taxe de balayage

Des adhérents évoquent le niveau très élevé de la taxe de balayage et l'injustice de son mode de calcul basé sur la longueur de la façade (pour une même longueur de façade la taxe est identique que l'immeuble comporte 2 ou 10 étages).
Si nombre de membres de l'association partagent ce point de

vue, il est rappelé que les statuts de notre association ne permettent pas de porter ce type de sujet relevant de la fiscalité.

Communication

Un membre de l'association souhaite que le site internet soit développé afin de mieux faire connaître l'action de l'association pour la défense de l'environnement du quartier les succès obtenus devant notamment être mis en avant.

Construction rue de la Liberté

Un membre de l'association indique que la sur-élévation d'une maison serait envisagée rue de la Liberté, alors que celle-ci lui semble être dans le périmètre des servitudes de l'Ilot 4. Le permis de construire n'étant pas encore déposé, il sera particulièrement attentif à ce sujet.

Documents d'urbanisme

Pour répondre à la demande de nombreux adhérents, nous vous rappelons le lien informatique permettant de consulter les documents et cartographies relative au PLU :

http://www.paris.fr/pratique/urbanisme/documents-d-urbanisme-plu/p6576

Choisir ensuite « cartographie du PLU» pour aller à la légende des cartes et « Cartes et documents graphiques » « Atlas des maisons et villas » pour obtenir la carte du secteur des villas.

* *
*

René LÉVÊQUE déclare l'assemblée générale annuelle levée et invite toutes et tous à savourer une coupe de champagne.