

SYNDICAT DES INTÉRÊTS GÉNÉRAUX DES VILLAS DU QUARTIER D'AMÉRIQUE



SYNDICAT DES INTÉRÊTS
GÉNÉRAUX DES VILLAS
DU QUARTIER D'AMÉRIQUE

*Samedi 30 janvier 2016
Crypte de l'Église St François d'Assise
16, rue du Général Brunet 75019 Paris*

COMPTE-RENDU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

René LEVEQUE souhaite la bienvenue à tous et déclare la séance ouverte.

Rapport moral de l'année 2015

Jacques GERARD, indique qu'après 2 assemblées générales réunies en mai pour des raisons d'organisation, celle de 2016 revient à une date plus classique et plus propice à un meilleur fonctionnement de l'association.

Six mois se sont écoulés depuis notre dernière assemblée et, si peu de sujets nouveaux ont émergé, des avancées positives ont été enregistrées sur les trois dossiers principaux inscrits à l'ordre du jour. Une présentation plus détaillée sera faite dans la suite de la séance mais il faut savoir que les décisions rendues par la justice dans le 2ème semestre 2015 nous sont pour l'instant favorables.

Deux des trois dossiers principaux inscrits à l'ordre du jour concernent des affaires judiciaires. Constaté que pour faire respecter les règles et préserver notre quartier, notre environnement, notre qualité de vie il faut aller en justice n'est pas très encourageant ! voire démoralisant. Mais se replonger dans quelques comptes rendus d'assemblées générales permet de se « rassurer ». Ainsi, lors de l'assemblée du 4 avril 1992, Geneviève RIGOT, la Présidente de l'époque, et son Conseil ont rendu compte 1) du pourvoi en cassation de l'UAP dans une procédure opposant la villa Félix Faure à l'UAP, 2) d'une procédure sur des problèmes villa Manin avec une décision du tribunal confirmant que l'ensemble des villas étaient soumises au cahier des charges, 3) d'une procédure engagée villa Fontenay pour arrêter des travaux, 4) d'un procès-verbal dressé rue de Bellevue ayant abouti, à la demande du

parquet, à une amende importante assortie de la démolition d'une surélévation litigieuse et enfin dans cette même séance un habitant du quartier indiquait qu'il avait également gagné son procès, son adversaire ayant été condamné à la démolition.

Il a même été inscrit pendant un temps dans les statuts « la possibilité pour l'association de se porter partie civile en cas de non-respect du cahier des charges après accord du conseil syndical ».

Sous la présidence de Geneviève RIGOT puis de Jean- Michel HORVAT était régulièrement évoqué le dossier des cheminées polluantes de la rue Compans (sujet bien connu de Daniel HANTAÏ et Jean HAURY) ainsi que le projet immobilier jouxtant la villa Manin.

Manuel SERVIO et Colette BOURDACHE ont eu quant à eux à gérer (et avec quel succès) l'emblématique affaire Castro.

Le point sur les actions judiciaires est donc une constante que tous les Présidents et Conseils de notre association doivent assumer.

Rien n'est donc jamais gagné. Depuis 1912, date de création du Syndicat des Intérêts Généraux des villas du Quartier d'Amérique, les responsables de l'Association n'ont cessé de se battre pour protéger le quartier. Aujourd'hui nous continuerons à soutenir toutes les actions qui contribuent préserver sa spécificité et son caractère.

Au fil des comptes rendus des assemblées générales, on retrouve également une seconde constante : les relations avec la Mairie.

A partir de 1977, sous l'impulsion de Geneviève RIGOT, l'Association, un temps en sommeil, fut réactivée afin de mener une action en vue de sauver notre village, les villas montrant des signes évidents de délabrement et de danger pour les occupants et les passants. L'association obtint de la ville de Paris qu'elle prenne en charge les travaux de réfection du sous-sol. En contrepartie chaque propriétaire a cédé pour un franc symbolique un bout de son terrain (la moitié de l'allée commune). Seules quelques villas, peu nombreuses, n'ont pas accepté cet échange.

Par la suite, les dirigeants qui se sont succédés n'ont eu de cesse d'obtenir de la Mairie une meilleure adéquation des règles d'urbanisme avec le cahier des charges des villas (objet du 3ème dossier important de l'ordre du jour). Il y a d'abord eu en 2006 le classement de notre quartier en secteur de maisons et villas au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paris (qui a remplacé l'ancien POS) au même titre notamment que le secteur Montsouris par exemple. Ce classement a permis de préciser l'implantation et les hauteurs autorisées des constructions.

Mais ce n'est pas suffisant car ces normes ne sont pas pleinement en

adéquation avec les contraintes des cahiers des charges. Un pas a été fait en 2009 lorsque le Conseil de Paris a intégré dans le PLU de nouvelles clauses de protection en décidant que sur le secteur de l'Ilot 4 toute modification du bâti ne pourrait se réaliser qu'en se conformant à la hauteur existante, donc sans monter par rapport à la hauteur actuelle.

L'objectif est d'étendre cette prescription à l'ensemble de la partie classée de Maisons et Villas et, si nous avons le soutien de la Mairie du 19ème, la partie est loin d'être gagnée dans cette époque où certains prônent la surélévation à tout va de l'existant. Nous avons des arguments (fragilité du sous-sol, singularité du quartier...) mais il va falloir encore se battre et convaincre.

Enfin pour terminer, le renouvellement des adhérents, l'accueil des nouveaux arrivants dans le quartier sont également une préoccupation constante des dirigeants évoquée régulièrement dans les comptes rendus des assemblées générales de l'Association.

Ce sera une tâche primordiale pour nous en cette année 2016. En effet, comme chacun peut le constater autour de lui, de nombreuses maisons ont changé de propriétaires. A travers l'histoire et la mission de notre association, il faut aller au-devant d'eux et expliquer qu'il ne peut être fait n'importe quoi si la singularité, l'identité du quartier et la qualité de vie

veulent être préservés. Il faut leur rappeler qu'ils appartiennent à un village exceptionnel mais que celui-ci est fragile. Il convient donc de prendre des précautions et de respecter quelques règles pour le conserver en bon état.

Pour conclure Jacques GERARD souhaite remercier l'ensemble des membres du bureau et du conseil pour tout le travail qu'ils effectuent à ses côtés.

L'assemblée approuve le rapport du Président à l'unanimité des membres présents ou représentés.

Rapport financier et approbation des comptes 2015

• Recettes	
Cotisations	1662,00 €
Intérêts	47,70 €
	1709,70 €
Dépenses	
Boissons, galettes	593,46 €
Téléphone	253,92 €
Papeterie Divers	194,40 €
Location salle	300,00 €
Assurance	422,39 €
Internet	94,24 €
Frais bancaire	102,80 €
	1961,21€
• Solde année 2015	- 251,51 €

Guillaume FRANCOIS, trésorier, présente le bilan comptable 2015.

Il indique que le solde négatif provient principalement d'un recul des adhésions, de dépenses en légère augmentation (notamment coût de l'assemblée générale, régularisation de frais d'internet des années passées). En conséquence la trésorerie (compte courant et livret A) s'élève à 9710,88 € au 31 décembre 2015.

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 2015, le Conseil était au complet.

Pour 2016, 17 membres sortants du Conseil sont candidats, Jean-Michel HORVAT ayant fait savoir qu'il ne souhaitait pas se représenter. Aucune candidature nouvelle ne s'est déclarée.

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 :

Edith BELLON
Mireille BERKANI
Jean-François BLASSEL
Colette BOURDACHE (Présidente d'Honneur)
Fanette BRESSOLLE
Nicolas CHEVAL
Michel FISCEL
Christian FRANCOIS
Guillaume FRANCOIS
Jacques GERARD
Daniel HANTAÏ
Jean HAURY
Amanda JOHNSON
René LEVEQUE
Pierre LUPOGLAZOFF
Claude PEGUILLET
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.

Post assemblée générale le Conseil s'est réuni et a reconduit le précédent bureau de l'Association :

<i>Président :</i>	Jacques GERARD
<i>Vice-Président :</i>	Fanette BRESSOLLE
<i>Vice-Président :</i>	René LEVEQUE
<i>Trésorier :</i>	Guillaume FRANCOIS
<i>Secrétaire :</i>	Mireille BERKANI
<i>Secrétaire :</i>	Daniel HANTAÏ
<i>Secrétaire :</i>	Jean HAURY
<i>Secrétaire :</i>	Pierre LUPOGLAZOFF
<i>Secrétaire :</i>	Amanda JOHNSON

construction volumineuse de quatre niveaux est située à l'angle de la rue de Bellevue et de la villa Sadi Carnot. Présentée initialement comme une maison individuelle destinée à du petit collectif, sa construction s'est achevée dans la précipitation en fin d'année 2013 alors qu'une procédure était engagée au Tribunal de Grande Instance (TGI) par des voisins afin de faire respecter, conformément au cahier des charges des villas la servitude *non altius tollendi* qui interdit de bâtir plus d'un étage sur rez-de-chaussée.



Modification du Plan Local d'Urbanisme.

Jacques GERARD rappelle que la Ville de Paris s'est engagé dans une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'inquiétude de l'Association porte sur certaines dispositions de l'ordonnance du 3 Octobre 2013 relative au développement de la construction de

logements qui ouvrent un système de dérogations aux règles du PLU pour délivrer des autorisations au bénéfice de projets destinés à l'habitation et répondant à un objectif de mixité sociale ou pour adapter les règles de hauteur et modifier les plafonds.

Monsieur Le Maire du 19^{ème} arrondissement qui a toujours reconnu la spécificité de notre quartier et tout l'attachement qu'il y porte nous a engagé à faire part de nos souhaits pour la défense du quartier lors des différentes phases de la concertation.

C'est donc ce que nous avons fait. Lors de notre dernière assemblée, après avoir rappelé notre participation à une réunion publique le 17 novembre 2014 à la mairie du 19^{ème} arrondissement et le dépôt d'une contribution sur la plateforme participative souhaitant que soit inscrite au PLU une règle de *non altius tollendi* sur l'ensemble de notre quartier, nous avons indiqué que nous participerions à l'enquête publique qui devait débiter dans le courant du mois de juillet 2015.

Le 11 juillet 2015, les observations formulées par l'Association ont donc été présentées au Commissaire enquêteur et consignées sur le registre d'enquête publique avec comme conclusion la demande suivante : « *Aujourd'hui, dans le cadre de l'actuelle procédure de modification du PLU, notre association demande d'inscrire au PLU une règle de non « altius*

tollendi » sur l'ensemble du quartier notamment toute la partie classée secteur de Maisons et Villa. Cette disposition, par ailleurs inscrite dans le cahier des charges du lotissement qui s'impose à tous les acquéreurs successifs, permettrait de mettre en adéquation règle de droit privé et règlement d'urbanisme, éviterait les litiges et renforcerait la protection du secteur de la Mouzaïa.

L'adoption de cette mesure serait une avancée importante pour préserver la singularité de ce quartier qui est une richesse pour l'arrondissement même s'il ne s'agit pas bien sûr de le transformer en « musée » ».

Daniel HANTAÏ précise que de nombreux membres de l'Association se sont rendus à titre personnel en Mairie ce 11 juillet 2015 afin de rencontrer le Commissaire Enquêteur et s'exprimer sur ce PLU.

A ce jour nous ne disposons d'aucune information sur la date d'examen de ce dossier par le Conseil de Paris.

Questions diverses

Mieux nous faire connaître *-représentants des rues et villas*

Jacques GERARD propose de remettre à jour la liste des représentants des villas afin de disposer de relais au plus proche des habitants du quartier et ce dans les

deux sens : « Association vers Habitants/ Habitants vers Association ». Le quartier bouge, de nombreuses maisons ont changé de propriétaires et ces derniers ne nous connaissent pas encore. Nous souhaiterions organiser d'ici la fin de l'année une présentation de l'histoire du quartier et de l'Association et les représentants des villas pourront aider à recenser les nouveaux venus. Par ailleurs, de nombreuses alertes (notamment sur des travaux) nous sont transmises par mail ou courrier et un relai au plus près renforcerait notre efficacité. Merci aux volontaires de transmettre leur candidature par le mail de l'Association infos@villasmouzaia.fr .

Villa Claude Monnet/ Rue François Pinton

Nous avons averti la Mairie de l'état d'abandon de 2 maisons situées en bout de la villa Claude Monnet / haut des escaliers de la rue François Pinton. Ces maisons inoccupées et non entretenues dénaturent le quartier et les voisins immédiats craignent l'installation d'un squat.



Enlèvements des déchets verts

Un adhérent nous a fait part de difficultés dans l'enlèvement de ses déchets verts rien n'étant prévu par la Ville de Paris à cet égard.

Un membre de l'association confirme ce constat. Ayant loué une camionnette pour évacuer ses déchets verts il n'a pas trouvé de déchetterie les acceptant sur Paris. Après s'être rendu successivement au « CVAE » de la Propreté de Paris à la Porte des Lilas puis à la porte de la Chapelle, il a été orienté sur une déchetterie privée, la SITA au port de Gennevilliers.

Interrogé sur ce sujet, le service d'enlèvement des déchets du 19^{ème} arrondissement a indiqué que les déchets verts de petite quantité pouvaient être mis dans les bacs verts. Quant à une possible installation d'un bac de réception dans le parc des Buttes Chaumont, cela dépend du service des parcs et jardins.

Un adhérent rappelle la richesse de la végétation qui nous entoure et souhaite que l'association prenne cette dimension en compte dans sa défense de l'environnement du quartier.

Enlèvements des tags

Devant la recrudescence des tags dans le quartier, un membre de l'Association souhaite que soient rappelées les dispositions prises par la ville de Paris pour que ceux-ci soient enlevés rapidement.

Une page internet de la Mairie de Paris explique comment les faire retirer gratuitement :

http://www.paris.fr/graffiti#demande-d-enlevement-de-graffiti-et-desaffichage_2

Une autre possibilité consiste à prendre contact par téléphone avec le 3975 (prix d'un appel local à partir d'un poste fixe).

Les échanges qui ont suivi ont mis en évidence des appréciations divergentes sur la réactivité de ce service.

Un adhérent signale également l'application mobile de la Ville de Paris « PARISDansMarue » qui permet de faire remonter directement depuis un smartphone les anomalies observées dans l'espace public afin de l'améliorer.

47 rue de la Mouzaïa

Des membres de l'Association s'inquiètent des travaux prévus au 47 rue de la Mouzaïa. Le permis de construire, affiché de manière discrète n'a été vu que dernièrement avec comme conséquence un délai réduit pour un éventuel recours.

Jacques GERARD rappelle que ce dossier a été évoqué lors de l'assemblée en 2014. Le bureau de l'Association a rencontré l'acquéreur sur place pour une présentation de ce

projet de rénovation qui apparaissait conserver l'esprit du quartier.

Pour les membres de l'association qui ont évoqué ce sujet, si remplacer un entrepôt abandonné par une construction neuve peut être un point positif, il s'inquiète des conséquences de cette construction sur les maisons riveraines situées Villa de la Renaissance.

Après échanges, René LEVEQUE propose d'organiser rapidement une réunion Membres du Bureau / Riverains concernés pour étudier les suites à donner à cette affaire sur la base du permis de construire accordé.

7 rue Miguel Hidalgo

Un membre de l'assemblée indique qu'un permis de construire a été déposé sur cette propriété. La partie actuelle serait conservée comme locaux à destination de bureaux et l'extension serait à destination d'habitation.

Le permis est toujours en cours d'instruction par les services de l'urbanisme et n'est donc pas encore public.

Les différents intervenants souhaitent que l'Association soit vigilante sur ce dossier en ce qui concerne notamment le respect des règles de construction et l'utilisation de ces locaux.

Rue de Bellevue

Des adhérents de la rue de Bellevue évoquent les nuisances qu'ils subissent liées notamment à la vitesse excessive des voitures dans cette rue de plus en plus fréquentée et à l'installation du supermarché côté rue Compans (blocage de la rue et des trottoirs pour livrer le supermarché, stationnement sauvage).

Taxe de balayage

Des adhérents évoquent le niveau élevé de la taxe de balayage et l'injustice de son calcul.

Jacques GERARD précise que ce sujet n'est pas pris en charge par l'association et qu'il convient de se rapprocher de la Mairie de Paris. Celle-ci avait demandé à l'administration de Bercy de revoir les bases de calcul de cette taxe assise sur la longueur de façade et indépendante du nombre d'étages de la construction.

Documentation

Un membre de l'Association recommande aux adhérents l'ouvrage que M. Brosset a réalisé sur le quartier.

* *
*

René LEVEQUE déclare l'assemblée générale annuelle levée et invite toutes et tous à partager la traditionnelle galette des rois.

Quelques informations post assemblée générale

84 rue Compans

La partie adverse n'ayant pas fait appel du jugement rendu le 10 décembre 2015 par le Tribunal de Grande Instance (TGI) l'affaire est terminée et les travaux de surélévation initialement envisagés au 84 rue Compans ne pourront être réalisés.

Ce succès, après celui de 2012 et ceux enregistrés dans les premiers jugements rendus relatifs à la construction sise à l'angle de la rue de Bellevue et de la villa Sadi Carnot, démontre l'importance et l'urgence d'une mise en adéquation des règles d'urbanisme et de droit privé dans notre quartier.

Villa Claude Monnet/ Rue François Pinton

Dans un courrier du 2 Mars 2016, M. le Maire nous a indiqué qu'il a informé de la situation le Bureau de la Sécurité de l'Habitat de la Préfecture de Police. Il ne dispose d'aucun moyen de police administrative lui permettant d'agir directement sur ce type de situation. Néanmoins, en accompagnement de la procédure initiée par la Préfecture de Police il a demandé à son Adjointe en charge de la propreté d'intervenir auprès des propriétaires respectifs afin de les sensibiliser à l'entretien de leur parcelle dans l'intérêt du voisinage immédiat.

Construction d'une résidence étudiante Rue de Bellevue.

L'association a été informé d'un projet de construction d'une résidence étudiante rue de Bellevue. Il est envisagé la réalisation de 250 logements étudiants répartis entre plusieurs petits immeubles de niveau R+3 à R+5 et une tour de R+ 11 étages à l'angle

de la rue de Bellevue et des Lilas.). Ce projet est fortement contesté par les riverains qui ont fait signer une pétition pour qu'il ne se réalise pas.

L'association inquiète des conséquences de ce projet sur les maisons et l'environnement de notre quartier (perte d'ensoleillement, conséquence sur le sous-sol, nuisance des travaux, ...) reste très vigilante et participe actuellement à des réunions en présence de la COGEDIM promoteur de ce projet. A ce stade les quelques avancées faites par cette dernière ne nous semble pas satisfaisantes.

Fondation Maison des Champs

Nous remercions la Fondation Maison des Champs qui nous prête gracieusement une salle pour nos réunions de bureau et de Conseil.

Nous vous invitons à soutenir la Fondation Maison des Champs en assistant à son concert le Mercredi 1^{er} juin à 19h45, Eglise de Saint François d'Assise, avec les élèves du violoniste Alexandre Brussilovsky.

Pas de billetterie mais une collecte libre à l'entracte.

Réservation : attache_direction@fmdc.fr

Plus d'infos : www.fmdc.fr