

## Lettre d'information du Syndicat de Copropriété du Bois Persan

Rédaction ⇨  
Isabelle HARLE, Syndic  
et  
Serge GOUT, Président du  
Conseil Syndical.

Diffusion ⇨  
manuelle dans les boîtes aux  
lettres + courrier ou courriel  
aux Copropriétaires non-  
résidents



### APPEL DE FONDS

Il reste seulement 4 retardataires pour le règlement de l'appel de fonds de juillet, merci !

Régler vos charges par virement bancaire, c'est possible et ça facilite la gestion.

Pensez-y en décembre prochain....

### Commissions existantes

Immeuble  
Espaces verts  
Finances  
Préparation AG  
Règlements  
Voierie / réseaux  
Accueil des nouveaux

## Fermeture des terrasses des 4 pièces.

Suite à l'action déposée le 20 août 2008 par Guy MOBS en annulation du permis de construire accordé par le Maire d'Orsay à la famille HOFACK sur le domaine du Bois Persan, le Tribunal Administratif a rendu son jugement le 30 juin 2010.

Ce jugement prononce l'**annulation de l'autorisation de la fermeture de la terrasse** des HOFACK. L'argument retenu est que la pente du toit de la terrasse serait inférieure à 30°, l'article 11.2.1 du Plan d'Occupation des Sols 2000 stipulant que « La pente des toits doit être comprise entre 30° et 45° ». Cet article n'a pas été modifié en même temps que les différents POS et était, jusqu'à août 2008, simplement tombé en désuétude, comme le prouve la pente des toits de toutes nos maisons et des 32 terrasses déjà couvertes de la résidence, y compris celle des MOBS.

(photos : façade et pignon de la maison de Guy MOBS).

..... suite au verso de ce **Bois Persan Info** ⇒



## Les Jardins Privatifs

Le Conseil Syndical rappelle aux Copropriétaires de bien vouloir entretenir leurs jardins privatifs dans le respect des parties communes. Il s'agit notamment :

- de dégager les trottoirs des ronces et lierres émanant de votre terrain
- de tailler les haies au droit de votre limite de propriété pour préserver le passage sur le trottoir
- de maintenir libres de tout feuillage les éclairages publics

## Infos diverses

\* Bienvenue aux nouveaux Copropriétaires arrivés en juillet : Mme MOREAU, place de Suse, et Mme et M. GALLOUZE et leurs enfants au 22, allée de Tisfoune.

\* Pour la SECURITE des enfants, nous rappelons aux parents qu'il est dangereux de jouer avec les trappes et regards, notamment dans le bassin de rétention.

\* 5 Copropriétaires ont réglé leurs charges par virement cet été, sans aucun incident. Les coordonnées bancaires de la Copropriété figurent sur tout appel de fonds. Il n'est pas envisagé de procéder par prélèvement, l'initiative de l'opération reste entre les mains du Copropriétaire.

\* Si malgré nos interventions auprès de TRANSDEV et de la Mairie d'Orsay, les autobus continuent à circuler dans nos allées, merci aux témoins de transmettre au Conseil Syndical la date, l'heure et l'immatriculation du véhicule importun.

..... SUITE DE LA PAGE 1

Il est à rappeler que le Maire d'Orsay avait accordé ce permis de construire suite au vote favorable de l'Assemblée Générale du 31 mai 2008

## **Quelles sont les conséquences pour le Bois Persan ?**

Suite à ce jugement, aucun permis de construire pour la fermeture d'une terrasse ne sera accordé tant que le futur Plan Local d'Urbanisation ( PLU ) ne sera pas applicable.

Ce jugement a des conséquences pour les familles en attente de pouvoir agrandir leur maison mais aussi pour les propriétaires de F4 souhaitant vendre, car ils seront tenus d'informer l'acheteur que les travaux d'agrandissements visibles sur d'autres maisons de la résidence ne sont plus autorisés pour le moment.

## **Quand sera-t-il possible à nouveau de fermer nos terrasses ?**

La signature du PLU, dernière étape, devrait être franchie le 6 novembre 2010. Ensuite un premier délai de 2 mois doit être respecté avant sa mise en application, pendant lequel les recours éventuels ( recours gracieux, administratif ou saisine du Juge Administratif ) peuvent être déposés. En l'absence de recours le PLU serait donc applicable à partir de février 2011 (et dans le cas d'un recours, son application serait reportée à une date ultérieure inconnue).

Pour rappel, le PLU est le document de référence qui fixe les dispositions d'urbanisme sur le territoire de notre commune. Dans le prochain PLU il n'y aura aucune restriction concernant la pente des toits, si ce n'est pour les toits en terrasse (plats horizontaux) : ils devront être « végétalisés ». Il sera donc possible à l'avenir de fermer à nouveau les terrasses des F4. Nous vous informerons de cette date dans un prochain BP Info.

## **Bilan**

Il est regrettable qu'au sein de notre communauté le procès ait été préféré au dialogue, même après tentative de médiation par le Conseil Syndical.

En l'absence du moindre préjudice justifiant ce procès ( la maison MOBS est située totalement hors de vue de la maison HOFACK ), on peut s'interroger sur les motivations réelles du plaignant .

Quant aux Copropriétaires qui auraient l'intention de fermer leur terrasse, ils doivent attendre la mise en application du PLU, et il leur est suggéré de faire appel à Mme RODRIGUEZ, Responsable du Service de l'Urbanisme de la Mairie, pour le montage des dossiers de demande de permis de construire.