

# **Compte rendu de la réunion du Conseil Syndical du mardi 6 octobre 2015**

Présents: H. ANDRE, C. AUSSAGUES, E. DACQUAY, N. DOSME, S. FLOQUET, D. FONTAINE, S. GOUT (Président), F. HERMEL

**1- Compte rendu de la réunion concernant la viabilisation du terrain de la Cyprenne, à la mairie d'Orsay :** Etaient présents Monsieur le Maire d'Orsay, différentes personnes des services municipaux, un représentant de la Grande Loge de France (GLDF), et pour la copropriété notre Syndic (Mme Batoufflet), Hughes André, Serge Gout et Alain Lompech.

Nous, représentants de la copropriété, avons tout d'abord indiqué à Mr le Maire notre profond regret de ce que la Mairie ait cherché à se raccorder à notre réseau d'assainissement qui est privé, sans notre autorisation. Rappelons que ce projet avait été stoppé à la dernière minute. Mr le Maire nous a expliqué qu'il s'agissait d'une erreur imputable au fait que plusieurs des acteurs dans ce dossier ne connaissaient pas bien l'historique de la copropriété, ou étaient en poste depuis peu...

Nous avons ensuite entendu le représentant de la GLDF qui nous a présenté sommairement le projet de construction sur la parcelle dite «terrain de la Cyprenne» en bordure du domaine du Bois Persan, à savoir un temple maçonnique d'un rez de chaussée plus un étage, avec deux salles de réunions principales pour quelques dizaines de personnes chacune. Il y aurait aussi un espace réception, 6 sanitaires plus lavabos, un studio pour un gardien qui comporterait aussi ses sanitaires plus douche. Les réunions se dérouleraient les soirs de la semaine principalement. Un parking privé d'une soixantaine de places serait construit sur la parcelle pour accueillir les voitures des participants. Enfin la Mairie d'Orsay, en charge de la viabilisation du terrain, souhaiterait effectivement pouvoir se raccorder au réseau d'évacuation des eaux appartenant au domaine du Bois Persan.

Nous avons alors demandé à ce que le permis de construire soit communiqué à Mme Batoufflet afin de pouvoir l'étudier, et que nous soit communiqué également un plan de toutes les canalisations qui passent actuellement sur le terrain à construire. Nous avons indiqué à Mr le Maire d'Orsay qu'une AG pourrait être convoquée pour prendre une décision sur la demande de raccordement à notre réseau, mais que si elle devait se tenir avant notre AGO annuelle, il faudrait qu'elle soit convoquée aux frais de la GLDF. Nous avons également indiqué qu'une ou des contreparties seraient demandées à la GLDF pour l'utilisation d'un réseau que la copropriété a payé de ses deniers.

Pour résumer: en ce qui nous concerne en tant que copropriétaires de la résidence du Bois Persan ce projet de la GLDF ne nous semble pas mauvais en soi. En matière de construction sur ce terrain, il pourrait y avoir une implantation plus nuisible en terme de gêne pour le voisinage. Par contre, il faudrait une contrepartie à l'utilisation de notre réseau, telle qu'un contrat (par exemple) prévoyant que la GLDF paie l'entretien et toutes les réparations sur le tronçon qu'elle utilise chez nous.

Toutefois, pour l'instant, nous attendons de pouvoir étudier les documents papiers, ensuite seule une Assemblée Générale pourra donner ou non ce droit d'utilisation de notre réseau à la GLDF, après qu'un de ses représentants soit venu nous présenter le projet dans cette même AG. Nous ne présumons en rien de la décision finale qui revient aux copropriétaires.

Nous n'avons toujours pas saisi pourquoi la Mairie des Ulis, qui a vendu ce terrain, ne négocie pas un droit de passage auprès d'une entreprise des Ulis, pour se raccorder directement avenue de Laponie, par exemple. Cela serait sans doute plus facile que d'obtenir l'accord des copropriétaires du domaine du Bois Persan. En effet le projet devra recueillir la double majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, soit au moins une majorité de au moins 64 copropriétaires représentant 6 557 tantièmes/ 9833 (vote suivant les millièmes généraux).

**2- La révision du PLU :** La première étape de cette révision est la publication du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou PADD, qui définira l'orientation du PLU. Ce PADD attendu avant la fin du mois d'octobre 2015. Ensuite, les habitants d'Orsay pourront présenter leurs suggestions début 2016. En ce qui nous concerne, il serait opportun, et efficace, de présenter nos suggestions au nom de la copropriété et non individuellement. Les points qui nous intéressent plus particulièrement sont à ce jour la surélévation du toit des maisons «4 pièces» et l'éventualité d'une route reliant l'Avenue du Canada à Orsay en passant par notre résidence. Le conseil syndical apprécierait que les copropriétaires qui auraient d'autres suggestions de modification du PLU les lui communiquent.

**3-Travaux de destruction de la dalle recouvrant la cave de la supérette prévue à la construction de la résidence:** le conseil syndical a retenu le devis de la société PRATIC TRAVAUX, dont les prestations ont été jugées satisfaisantes par les copropriétaires de l'immeuble lors de récents travaux. Néanmoins certains points seront à ajouter, à savoir le percement de la dalle du sol de la cave pour favoriser l'évacuation des eaux de pluie et la destruction des murs de la cave sur 60 cm de hauteur, qui sont précisés dans le devis de l'entreprise Projardins.

**4- Réseaux d'assainissement:** suite à l'engorgement survenu aux 8 et 9 allée de Tisfoune, notre syndic propose de faire faire un état des lieux, et ensuite, éventuellement, un entretien global de toutes les canalisations communes à deux maisons. Le conseil syndical estime que ce n'est pas nécessaire et reste sur l'option entretien au coup par coup, à chaque engorgement.

**Prochaine réunion du Conseil Syndical  
mardi 3 novembre 2015, 21h**