

Compte-rendu du conseil de quartier de Mondétour Le 2 février 2012

Secrétaire de séance Delphine Chaboud
Début de séance à 20h35 avec 25 participants.

Présents : Mme Ombrello, élue référente du conseil de quartier, M. Danel, responsable de l'aménagement durable et le pôle démocratie locale.

Mme Ombrello annonce l'ordre du jour :

- 1) **Informations municipales : Nuisance Aérienne (Vitrail)...**
- 2) **Présentation des commissions en 2012 : « Mobilité », « vie de quartier »**
- 3) **Election des membres du bureau : présentation des candidats**
- 4) **Parole libre**
- 5) **Agenda**

1) INFORMATIONS MUNICIPALES

1. NUISANCE AERIENNE : Suivie sur la mise en place du logiciel Vitrail

Mme Ombrello présente le système VITRAIL (Visualisation des trajectoires et des informations en ligne) qui permet de suivre toutes les trajectoires des avions via internet en temps quasi réel (30 min de différé) les phases de décollage et d'atterrissage des avions depuis les aéroports parisiens..

Il garde les données en mémoire pendant 30 jours, ce qui permet des recherches a posteriori. Il identifie le code, le type de l'appareil, l'altitude et la vitesse.

Mise en route en avril 2012.

➤ **Actions réalisées :**

- ✓ Protocole signé par un agent communal ;
- ✓ Mise en place d'outils informatiques.

➤ **Actions à venir :**

- ✓ Attribution d'un espace (bureau) → Suite au déménagement de la police municipale dans le centre ville, la permanence « délégué du personnel » est déplacée à l'Hôtel de Ville ;
- ✓ Formation d'une journée pour l'agent.

Afin que le public comprenne au mieux, Mme Ombrello leur montre le site suivant :

<http://www.flightradar24.com>.

Celui-ci propose les mêmes informations que VITRAIL mais n'est pas agréé par la DGAC et



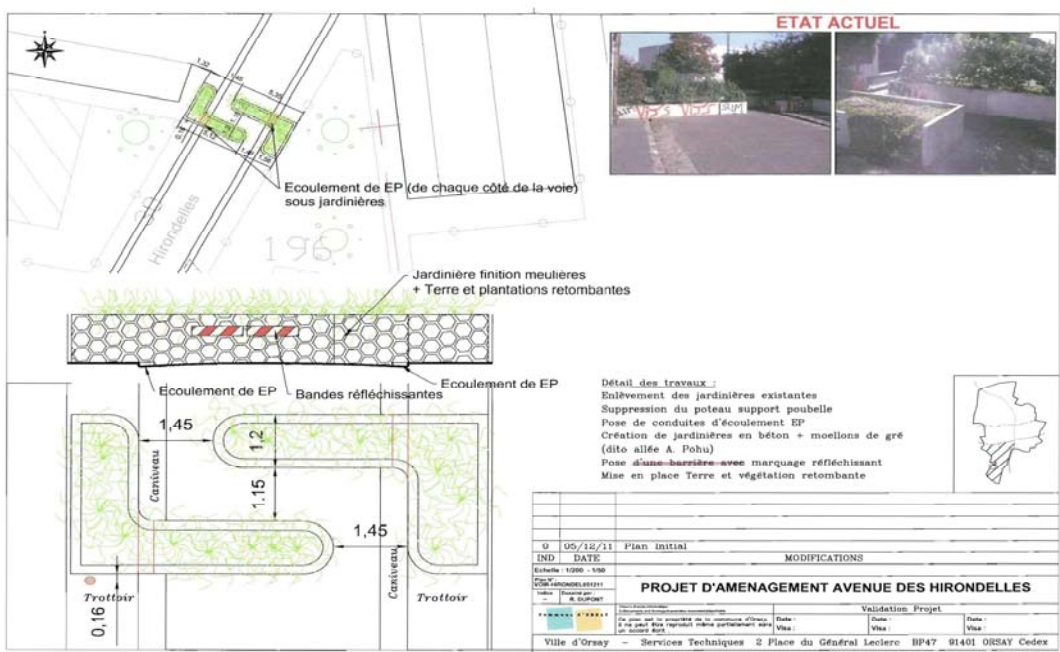
ne permet donc pas l'établissement de procès verbaux en cas de non respect des couloirs aériens.

Suite à une question concernant la possibilité de mesurer les décibels avec ce logiciel, Mme Ombrello précise que ce ne sera pas possible, VITRAIL ayant pour objet d'enregistrer les trajectoires des aéronefs.

2. TRAVAUX A VENIR : Dans le quartier

➤ Impasse des Hirondelles :

- ✓ Mise en place de bacs en Meulière ;
- ✓ Réhabilitation de l'évacuation des eaux pluviales.



➤ Avenue des Bleuets :

- ✓ Portion entre la rue de la Ferme et la rue de Montjay ;
- ✓ Travaux prévus cet été (3 semaines) :
 - Réseaux d'eaux pluviales ;
 - Réseaux d'eaux usées ;
 - Enrobé de la chaussée.
- ✓ Coût : 90 000 €.

Suite à une interrogation relative à l'enfouissement des réseaux électriques, Mme Ombrello précise que les lignes électriques ne seront pas enterrées. En effet, le projet présenté ne concerne que la réfection de l'aménagement en chicane au bout de la partie en impasse de l'avenue des Hirondelles.



3. Règlement d'urbanisme à Mondétour : Zone UH et UGa

➤ **Exemples de permis délivrés :**

- ✓ N°38 boulevard de Mondétour : Construction de 9 logements
 - Hauteur : 8 mètres
 - Places de stationnements : 9
 - Local à vélo et 2 roues
- ✓ N° 40 boulevard de Mondétour : Construction de 8 logements + 1 commerce au rez-de-chaussée.
 - Hauteur maximale : 12 mètres
 - Places de stationnements : 10

Plusieurs questions sont posées sur l'évolution du règlement d'urbanisme lors du passage du POS (Plan d'Occupation des Sols) au PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Mme Ombrello présente un tableau comparatif entre les principales règles du POS et du PLU pour les deux zones concernant le quartier de Mondétour (zones UH et UGa – correspondant au pourtour du Marché et qui existait déjà dans le POS-). Ce tableau fait apparaître un durcissement global des règles en zone UH et un assouplissement de celles de la zone UGa compensé par un renforcement des règles relatives au stationnement.

M. Danel rappelle que le passage du POS au PLU était rendu nécessaire en raison des évolutions législatives d'une part et l'obsolescence des règles du POS d'autre part.

Il explique par ailleurs que la division par 2 de l'emprise au sol maximum autorisée vient compenser la suppression du COS devenu inopérant depuis la réforme du code de l'urbanisme en 2007 qui n'impose plus les plans intérieurs dans les permis de construire. Or, seuls ces plans permettent de calculer le COS. Il a donc été préféré de réglementer le gabarit des constructions. Les règles de hauteur inchangées par rapport au POS et la règle d'emprise au sol, plus contraignante par rapport au POS, permettent une constructibilité relativement équivalente à celle du POS en offrant une légère souplesse permettant l'aménagement de combles ou la réalisation de vérandas par exemple.

Il rappelle également, suite à une interpellation du public, que le Code de l'Urbanisme n'autorise pas de distinction entre « habitat collectif » et « habitat individuel ». Il est donc faux d'affirmer que le POS empêchait la réalisation de constructions d'habitat collectif.

Il confirme par ailleurs que la zone UGa, juste autour du marché, (dont le contour est inchangé par rapport au POS) a bénéficié d'une augmentation des droits à construire dans l'esprit du Grenelle de l'Environnement et afin de préserver les quartiers résidentiels.

Des interrogations sont formulées à propos du « Boucher de Mondétour ».

M. Danel rappelle qu'il existe deux types de droit de préemption : le droit de préemption urbain qui s'applique à toutes les ventes immobilières d'une part et d'autre part le droit de préemption commercial qui ne s'applique qu'aux fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

Ne connaissant pas de manière précise le dossier en question, il précise que :

- si le bien immobilier a fait l'objet d'une cession, la commune a eu la faculté de faire usage de son droit de préemption. Il suppose que si cela n'a pas été fait, c'est certainement en raison du prix de la transaction. (Information : le bien a été vendu au prix de 385 000 €). Par ailleurs, il faut noter que le droit de préemption urbain ne peut être utilisé que dans le cadre d'un projet d'intérêt général (opération d'ensemble, construction d'un équipement public, réalisation d'une opération de logement social, ...).



- si le bien immobilier n'a pas fait l'objet d'une cession, la mairie n'avait aucun moyen d'intervention.

Il complète son propos en précisant qu'aujourd'hui, la première question qui se pose est de savoir si le propriétaire du bien immobilier envisage ou non une cession du fond de commerce ou du bail commercial. Dans la négative, la mairie n'a aucun moyen d'intervention. Dans l'affirmative, s'ouvrirait alors la possibilité de faire usage du droit de préemption commercial. Il serait néanmoins nécessaire d'évaluer l'opportunité de cette action au regard du coût de la préemption d'une part et de la difficulté de la procédure d'autre part.

D'autres questions sont posées concernant des chantiers qui tardent à prendre fin, un exemple étant donné boulevard de Mondétour.

M. Danel explique que le problème des chantiers qui ne sont pas terminés par les titulaires du permis de construire est compliqué à gérer par la mairie. En effet, le Code de l'Urbanisme prévoit que le permis de construire accordé ne périmé qu'à deux conditions :

- les travaux ne débutent pas dans les 2 ans suivant la notification du permis
- les travaux sont interrompus pendant plus d'un an.

Sachant qu'il suffit de très peu de choses pour que le chantier ne soit pas considéré comme interrompu, il est très difficile d'activer cette seconde condition qui concerne le problème soulevé.

2) PRESENTATION DES COMMISSIONS EN 2012

1. COMMISSIONS 2012 : Mobilité

➤ **Rue de Montlhéry**

- ✓ Piste cyclable :
 - Gros pochoir vert sur la chaussée → côté descente
 - Tracé de piste sur le trottoir → côté montée
 - CAPS
 - Etat des trottoirs
 - Réglementation piétons/cyclistes
 - Rond-point Fly → signalétique directionnelle

Des questions du public portent sur le séparateur de chaussée et le feu tricolore prévu rue de Montlhéry.

Mme Ombrello précise que concernant le séparateur de chaussée, cette solution avait effectivement envisagée par la mairie avec les riverains mais qu'elle n'a pas été retenue par le Conseil Général, propriétaire de la route, pour des raisons techniques.

Concernant la mise en place du feu tricolore, elle regrette avec les riverains le délai d'attente extrêmement long et précise que tout est prêt du côté de la mairie (le feu est en attente au centre technique municipal) mais que ERDF tarde à mettre en place le branchement électrique nécessaire en dépit des multiples relances de la mairie.

Mme Ombrello annonce qu'une commission s'est réunie le 12 janvier 2012, afin de réfléchir divers points difficiles dont l'avenue des Bleuets et le « point noir » (rue des Piverts/ Coquelicots et Pinsons).

Dans un premier temps, voici quelques pistes de travail qui devront, pour certaines, faire l'objet d'échanges plus approfondis :



- **Vitesse excessive avenue des Bleuets :**
 - ✓ Mettre un radar pédagogique pour vérifier
 - ✓ Reprogrammer les feux tricolores
 - ✓ Matérialiser le stationnement
 - ✓ Matérialisation d'une piste cyclable pour faire la liaison:
 - Piste derrière FLY
 - Piste de la queue de l'oiseau et du fond de la raquette
- **Point noir : rue des Piverts / Coquelicots / des Pinsons**
 - ✓ Mise en sens unique les avenues Pinsons / Coquelicots / Bleuets
 - ✓ Le traitement de cette difficulté nécessitera de nouvelles discussions.

2. COMMISSIONS 2012 : Vie du quartier...

- **Conseil interquartier avec « Les Ulis » 26 janvier 2012**
- **Projet d'une réunion en collaboration avec la Police Municipale :**
« Prévention et sécurité contre les vols »
- **Journée de Noël sur Mondétour :**
 - ✓ Dimanche 9 décembre 2012
 - ✓ La commission se réunira en octobre 2012

3) RENOUELEMENT DES MEMBRES DU BUREAU

1. COLLEGE « ASSOCIATION »

- « ASEOR »

L'ASEOR a été créée en janvier 1973 et agréée depuis le 26 février 1997 pour la protection de l'environnement.

M. Guillaume BRIDENNE représentant de l'ASEOR

- « LES AMIS DE MONDETOUT »

M. Alain SOQUET représentant des Amis de Mondétour.

2. COLLEGE « HABITANT »

- **Mme Sylvie BEYNEL**
- **M. Alphonse DENIS**

Mme Ombrello annonce qu'elle nomme **M. Patrick BRUNET**, ancien membre du bureau et demande dans l'assemblée, s'il y a des volontaires.

- **M. Fiorello OSTI**

Mme Ombrello demande à l'assemblée si elle est d'accord pour que l'élection se fasse par acclamations dans la mesure où le nombre de candidats n'excède pas celui des postes à pourvoir. Personne ne s'y opposant, tous les candidats sont élus.

4) PAROLE LIBRE

→ Croisement de l'avenue des Platanes et des Escaliers des Ulis, il y a des gros problèmes d'écoulement d'eau, qui nettoie ? Qui doit faire les travaux ?

↳ **Mme Ombrello** : Il faut que je me renseigne auprès des techniques.

Mme Ombrello incite les habitants à découvrir la nouvelle forme que prend le site internet de la ville. Il est à présent en fonctionnement.

La nouvelle version du site Internet est en ligne !

www.mairie-orsay.fr (Adresse inchangée)



5) AGENDA

Annnonce des prochains évènements :

- **Conseil de quartier du Centre**
 - ✓ **Mardi 14 février** à 20h30 hall Tati
- **Conseil municipal**
 - ✓ **Mercredi 8 février** à 20h30 en Mairie
- **Café des parents (du CM2 au Lycée)**
 - ✓ **Samedi 11 février** de 9h30 à 12h au restaurant le Gramophone
« *La jalousie dans la fratrie* »

MERCI POUR VOTRE ATTENTION ET VOTRE PRESENCE

