

REUNION DU SECTEUR TECHNIQUE 02/25

Compte-rendu n° 02/25 du 10.03.2025

Participants : J-L. Chéron, F. Marty, A. Tournier, C. Malavergne, A. Petit, S. Delerive, E. Pichon, M. Faure, C. Touze, Y. Grangier, A. Sarlandie, C. Catard, A. Valet-Narjou, D. Fargeot, V. Lopez-Suarez, S. Olthoff, K. Cario, J-M. Lot, C. Lecomte.

Questions abordées :

Rappel de dates,
Renouvellement réseau eau à Borie Bru,
Plan Communal de Sauvegarde (PCS),
Réseau de chaleur bois,
Synerg'i.

INFORMATIONS-IDEES-SUGGESTIONS-REMARQUES

Rappel de dates :

Mercredi 12 mars, 18 h 15 : commission environnement,
Jeudi 13 mars, 17 h 30, SdF : conseil d'école,
Vendredi 14 mars, 16 h 30, salle du conseil : commission de sélection pour la résidence d'écriture,
Vendredi 14 mars, 17 h : CMJ,
Vendredi 14 mars, 18 h 30 : commission jumelage,
Dimanche 16 mars, après-midi : les parents d'élève organisent un carnaval avec un défilé,
Mercredi 19 mars, 17 h : cérémonie au monument aux morts,
Mercredi 19 mars, 18 h 30 : commission des finances,
Lundi 24 mars : secteur société,
Mercredi 26 mars, 18 h 30 : commission travaux,
Lundi 07 avril : conseil municipal (en remplacement de la réunion de secteur technique). Vote du budget.

Renouvellement réseau eau à Borie Bru : dans son programme de travaux 2025, « Eau Cœur du Périgord » fait apparaître le renouvellement du réseau eau sur Borie Bru pour une estimation totale de 600 000 € (20 000 € en 2025, puis 290 000 € en 2026 et 2027).

DECISIONS PRISES-PERSONNES LES AYANT EN CHARGE

Conseil municipal pour le vote du budget : lundi 7 avril (en remplacement de la réunion de secteur technique).
Secrétaire : Françoise Marty, sinon Nella, sinon Sophie.

QUESTIONS MISES A L'ETUDE ET GROUPES DE TRAVAIL CONSTITUES

Plan Communal de Sauvegarde (PCS) : AM Lochou et C. Lecomte ont eu une visio avec la société Numerisk, installée à La Rochelle. Numerisk propose de nous accompagner dans la remise à jour de notre PCS. Le

lancement de la démarche se ferait en 4 phases sur 4-5 jours pour un coût de 4 320 € TTC. Pour les années qui suivent l'accompagnement pourrait être d'environ 1 500 €/an.

De son côté, le GP est dans la démarche d'un PCS « intercommunal ». Selon les coûts qui en ressortiront, on fera le choix.

Réseau de chaleur bois : nous avons sollicité le SDE pour que soit faite une étude d'opportunité concernant un réseau de chaleur bois ou de la géothermie pour nos bâtiments municipaux. Nous avons fait une visite sur place le 26 février. Cette première analyse va durer environ 3 mois. Si elle est concluante, il faudra passer un marché avec un Bureau d'Etudes spécialisé qui fera une étude de faisabilité (environ 10 000 €), laquelle peut être financée à 70 %. Par la suite, l'ADEME peut également bien subventionner la création d'une chaufferie bois.

Synerg'i (concerne le terrain des Vignes, au bout de l'avenue du 8 mai) : concernant ce terrain, le 13 décembre 2024, le GP a reçu de la SAS Synerg'i une « réclamation indemnitaire préalable » qui considère que la société a subi un préjudice du fait de l'exercice du droit de préemption par le maire dans des conditions illégales, frauduleuse et dolosives. L'indemnité demandée est d'un montant de 2 404 947,31 € :

- Dépréciation de la parcelle du fait de la diminution des droits à construire : 908 516,41 €,
- Frais juridiques administratifs et financiers : 936 431 €,
- Manque à gagner du fait de l'échec d'une opération de promotion immobilière de 50 lots : 1 350 000,
- Préjudice moral : 50 000 €.

« Rappel historique » :

- 07/11/2005 : Permis de construire (PC) déposé par la SARL « Résidence les Vignes », accordé pour 158 logements sur une surface de 63 454 m². Le POS (Plan d'Occupation des Sols) datait de 1983,
- 09/12/2005 : réunion de présentation à la salle des fêtes. Réunion « houleuse » : les riverains très inquiets du fait de l'importance de la pente,
- 16/12/2005 : création par les riverains de l'association « le Saint-Nicolas » qui demande l'annulation du PC,
- Mars 2006 : le Saint-Nicolas fait un recours contentieux auprès du Tribunal administratif, pour l'annulation du PC, qui n'aboutit pas (« Le maire s'est parfaitement conformé à l'article R 111-2 du code de l'urbanisme ... »),
- Mai 2009 : proposition de la SARL Résidence les Vignes de construire 40 à 50 lots. De leur part, pas de suite donnée à cette proposition,
- 20/12/2010 : approbation du PLU (Plan Local d'Urbanisme) : la partie constructible de la parcelle passe de plus de 60 000 m² à 20 000 m². Aucune manifestation de leur part pendant la révision du POS,
- Décembre 2014 : dépôt d'une DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) pour la vente de cette parcelle de la SARL Les Vignes à la SAS Synerg'i, au prix de 50 000 €. La Déclaration d'intention d'aliéner est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier situé sur une zone de la commune où existe un droit de préemption urbain. Ils retirent immédiatement la DIA (le notaire : « erreur sur le prix »),
- 01/08/2016 : dépôt d'un CU (Certificat d'Urbanisme). Le CU est un document d'information sur les règles d'urbanisme applicables à un terrain. Ce n'est pas une autorisation d'urbanisme. Ce CU est incomplet, aucune suite n'est donnée,
- 14/12/2017 : de nouveau, dépôt d'une DIA pour 50 000 €,
- 22/01/2018 : le maire prend un arrêté de préemption (motif : pour construction de logements sociaux). Synerg'i fait un recours gracieux auprès de la mairie qui est rejeté,
- 19/12/2019 : approbation du PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) : la parcelle passe à 6 500 m² de constructibles. Aucune manifestation de Synerg'i pendant l'enquête publique,
- 21/10/20 : le Tribunal Administratif annule l'arrêté de préemption du 22/01/2018 pour défaut de motivation. La mairie fait appel,
- 09/06/22 : la cour d'appel confirme l'annulation de l'arrêté,
- 07/06/23 : Synerg'i acquiert la parcelle (postérieurement à l'approbation du PLUi),

- 13/12/2024 : Synerg'i fait parvenir au GP cette réclamation indemnitaire. Le GP nous en informe et leur avocat explique qu'il y a une erreur de destinataire et que ce recours doit être traité par la commune. Le 04 février 2025, la maire informe le cabinet d'avocat de Synerg'i que le GP nous a transféré leur recours. Selon le cabinet d'avocats du GP (RAA : Rivière/Avocats/Associés), avec lequel les services du GP et C. Lecomte ont eu une visio le 30 janvier : « En l'état actuel du dossier, les chances de succès semblent minces. Le montant réclamé apparaît élevé par rapport à ce qui est accepté par la jurisprudence administrative et, d'autre part, l'effort de justification est particulièrement faible en l'état actuel du dossier ».

QUESTIONS A SOUMETTRE AU CONSEIL MUNICIPAL

ELU CHARGE DE LA PRESENTATION