

COMMUNE DE PRESERVILLE
PROCES-VERBAL DE REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 26 OCTOBRE 2020 à 20 H 30

<u>NOMBRE</u> <u>DE CONSEILLERS</u>
--

En exercice : 15
Présents : 14
Votants : 15
Absents : 1 représenté
Exclus : 0

Date de la convocation : 22 octobre 2020

L'an deux mil vingt, le 26 Octobre à 20 H 30, le Conseil Municipal de la commune de PRESERVILLE dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Madame Mireille BENETTI, Maire, selon l'ordre du jour suivant :

- 1°) - Examen et approbation du protocole d'accord pour les servitudes entre l'indivision de PERIGNON pour le lotissement « Château vert » et la commune de Préserville pour le lotissement privé communal,
- 2°) - Autorisation du maire à engager la procédure de transfert de propriété du poste de relèvement des eaux usées et des équipements connexes de la SNC « Les Hauts de Préserville » à la commune
- 3°) - Examen et approbation du protocole d'accord pour les servitudes entre la SNC Les Hauts de Préserville pour le lotissement « Les Hauts de Préserville » et la commune de Préserville pour le lotissement privé communal
- 4°) – Modification du règlement du lotissement les Hauts de Préserville relative aux remblais (article VIII)

Etaient présents :

M. MORICHON, Mme PETIT, M. PELISSE, M. BARTHERE, Mme BACOU, M. BOYER, M. CALAMOTE, M. LABAUME, Mme LUCCHETTI, M. LUX, Mme PERRY-PELISSIER, Mme SEBASTIAN-RAMOS, M. SPIELMANN,

Absents : Mr LAYNET qui a donné pouvoir à M. PELISSE,

Secrétaire de séance : Evelyne PETIT

Secrétaire de mairie : Magalie DUMONDEL

La séance est ouverte à 20 h 35.

Monsieur Roland MORICHON expose la situation suivante :

Trois lotissements ont été aménagés dans la même zone, soit

- Les hauts de Préserville (Saint -Agne Immobilier) : 23 lots - PA N°031 439 16 CL 0001 en date du 25/10/2016, modifié le 28/08/2017, le 27/04/2018, le 28/03/2019, le 24/02/2020 et transféré le 27/08/2017

- Lotissement privé communal : 2 lots - PA N° 3143919T0001 en date du 26/12/2020,
- Château vert (Indivision de PERIGNON) : 33 lots PA n° 031 439 18 T 0001 accordé en date du 28/02/2019, modifié le 03/07/2019

Dans le cadre de l'aménagement de ces trois lotissements, l'option qui fut prise est une mutualisation du poste de relèvement des eaux usées ainsi qu'une continuité géographique des différents réseaux sur l'ensemble de la zone.

Si cette option a été motivée par une logique technique évidente, il est à déplorer qu'aucune formalisation n'ait été entreprise concomitamment entre les trois aménageurs sous la forme d'un protocole d'accord pour en définir les différentes modalités : économiques, juridiques (autorisations, servitudes).

Devant cette situation aberrante, un projet de protocole tripartite (Les Hauts de Préserville, Château vert, lotissement communal) a été élaboré et discuté entre les différentes parties en vue d'une régularisation.

S'agissant d'une discussion à posteriori (tous les équipements ayant déjà été réalisés), et dans un contexte nouveau (changement de municipalité), aucun accord n'a pu être conclu entre les parties. Cette situation de blocage a principalement eu pour conséquences :

- L'absence d'autorisation de raccordement des eaux usées du lotissement Château vert et du lotissement communal sur le poste de relèvement des eaux usées des Hauts de Préserville,
- L'absence de servitudes pour le passage des différents réseaux entre le lotissement château vert et le lotissement privé communal
- L'absence de servitude de voirie pour l'accès au lotissement privé communal.

Cet état de fait a, en toute logique, conduit la commune à s'opposer à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) du lotissement Château vert en date du 04 juin 2020, impliquant ainsi le blocage des nouveaux permis de construire.

Il est à souligner que dans un souci d'apaisement, la Commune n'a pas été jusqu'à retirer les permis de construire délivrés, ce qui eut-été juridiquement fondé.

Soucieuse des conséquences fortement préjudiciables de cette situation (mécontentement des acquéreurs des parcelles), la Commune a pris l'initiative d'une médiation entre les différentes parties afin de préserver l'intérêt général :

- Une négociation a été conduite avec la SNC Les Hauts de Préserville afin d'anticiper la rétrocession dans le domaine public, du poste de relèvement, de la parcelle attachée et des canalisations connexes.

Précisions étant faites que :

- Cette rétrocession est explicitement prévue dans les statuts de l'Association Syndicale Libre (ASL) créée par la SNC Les Hauts de Préserville.
- Une servitude est nécessaire entre la SNC les Hauts de Préserville et la Commune pour les différents raccordements (électricité...)

A cet effet, il convient de préciser que les caractéristiques techniques du poste de relèvement ont été validées et le dimensionnement de celui-ci se révèle en adéquation avec les besoins, notamment au niveau du débit des pompes.

- Un protocole d'accord entre la Commune et l'Indivision de PERIGNON a été discuté entre les parties en vue de définir les différentes servitudes nécessaires entre le lotissement privé communal et le lotissement Château vert :
 - Réseaux secs (EDF, Fibre, France Télécom) ainsi que le réseau d'eau pluvial raccordés à Château vert.
 - Réseaux humides (Eau potable et Eaux usées) raccordés sur le lotissement privé communal.

Ces différentes régularisations conduisent aussi à :

- Lever l'opposition à la DAACT de l'Indivision de PERIGNON pour le lotissement Château vert
- La commercialisation prochaine du lotissement privé communal

DOSSIER N°1 : DELIBERATION N° 29 -PROTOCOLE D'ACCORD POUR LES SERVITUDES ENTRE L'INDIVISION DE PERIGNON ET LE LOTISSEMENT PRIVE COMMUNAL

Monsieur MORICHON, 1^{er} Adjoint en charge de l'urbanisme expose ce qui suit :

L'indivision de PERIGNON entreprend la commercialisation d'un lotissement dénommé CHATEAU VERT sur la commune de PRESERVILLE, lieudit Michard, autorisé par un permis d'aménager en date du 28 février 2019, sous le n° PA 31439 18 T0001. La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux a été déposée en mairie en date du 6 janvier 2020 et a fait l'objet d'une contestation de la part de la Commune de PRESERVILLE en vertu d'un courrier en date du 4 juin 2020. Cette contestation porte sur deux points principaux : l'autorisation de raccordement à la station de relevage du lotissement voisin Les Hauts de Préserville, et l'autorisation de la mairie pour le passage des réseaux. Il est en effet précisé que le réseau d'assainissement du lotissement CHATEAU VERT passe en tréfonds de la parcelle ZK 214 appartenant à la Commune de PRESERVILLE destinée à recevoir la réalisation d'un lotissement en deux lots puis se raccorde au réseau du lotissement LES HAUTS DE PRESERVILLE. Malgré la réalisation du branchement du réseau d'assainissement du lotissement CHATEAU VERT sur le lotissement LES HAUTS DE PRESERVILLE, en passant en tréfonds de parcelles du Domaine Prive de la Commune (réseaux EU et AEP), aucun accord n'a pu être conclu' entre les représentants de ces deux lotissements et la Commune de PRESERVILLE.

Afin de débloquer cette situation préjudiciable à l'intérêt général, la Commune de PRESERVILLE a souhaité anticiper l'incorporation au Domaine Public d'une partie du réseau d'assainissement du lotissement LES HAUTS DE PRESERVILLE et de son poste de refoulement ;

Monsieur MORICHON informe le conseil que les membres de l'indivision de PERIGNON se déclarent prêts consentir à la Commune de PRESERVILLE les servitudes nécessaires à la Commune pour la réalisation de son lotissement en deux lots.

LE CONSEIL

Après avoir entendu l'exposé du 1^{er} adjoint au Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

D'autoriser Madame la Maire à signer le protocole d'accord pour les servitudes entre l'indivision de PERIGNON et la commune à l'unanimité.

DOSSIER N°2 : DELIBERATION N° 30 - ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE DE TRANSFERT DE PROPRIETE DU POSTE DE RELEVEMENT DES EAUX USEES ET DES EQUIPEMENTS CONNEXES DE LA SNC, LES HAUTS DE PRESERVILLE A LA COMMUNE DE PRESERVILLE

Monsieur MORICHON, 1^{er} Adjoint en charge de l'urbanisme expose ce qui suit :
L'indivision de PERIGNON entreprend la commercialisation d'un lotissement dénommé CHATEAU VERT sur la commune de PRESERVILLE, lieudit Michard, autorisé par un permis d'aménager en date du 28 février 2019, sous le N° PA 31439 1.8 T0001. La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux A été déposée en mairie en date du 6 janvier 2020 et a fait l'objet d'une contestation de la part de la Commune de PRESERVILLE en vertu d'un courrier en date du 4 juin 2020. Cette contestation porte sur deux points principaux : l'autorisation de raccordement à la station de relevage du lotissement voisin Les Hauts de Préserville, et l'autorisation de la mairie pour le passage des réseaux. Il est en effet précisé que le réseau d'assainissement du lotissement CHATEAU VERT passe en tréfonds de la parcelle ZK 214 appartenant à la Commune de

PRESERVILLE destinée a recevoir la réalisation d'un lotissement en deux lots puis se raccorde au réseau du lotissement « LES HAUTS DE PRESERVILLE ». Malgré la réalisation du branchement du réseau d'assainissement du lotissement CHATEAU VERT sur le lotissement LES HAUTS DE PRESERVILLE, en passant en tréfonds de parcelles du Domaine Prive de la Commune (réseaux EU et AEP), aucun accord n'a pu être conclu entre les représentants de ces deux lotissements et la Commune de PRESERVILLE.

Afin de débloquent cette situation préjudiciable à l'intérêt général, la Commune de PRESERVILLE a souhaité anticiper l'incorporation au Domaine Public d'une partie du réseau d'assainissement du lotissement LES HAUTS DE PRESERVILLE et de son poste de refoulement (plan annexe à la présente délibération).

Monsieur MORICHON informe le conseil que les membres de l'ASL des « Hauts de Préserville » ainsi que Monsieur Patrick SAINT AGNE représentant de la SNC « les Hauts de Préserville » se déclarent prêt à consentir au transfert de propriété du poste de relèvement et des équipements connexes a la Commune de PRESERVILLE comme le prévoit l' article 3.2 des statuts de l'ASL.

LE CONSEIL

Après avoir entendu l'expose du le 1^{er} adjoint au Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

D'autoriser Madame la Maire à engager la procédure de transfert de propriété du poste de relèvement des eaux usées et à signer les actes et documents nécessaires à la régularisation de ce dossier.

DOSSIER N°3 : DELIBERATION N° 31 -EXAMEN ET APPROBATION DU PROTOCOLE D'ACCORD POUR LES SERVITUDES ENTRE L'INDIVISION DE PERIGNON POUR LE LOTISSEMENT « CHATEAU VERT » ET LA COMMUNE DE PRESERVILLE POUR LE LOTISSEMENT PRIVE COMMUNAL.

Monsieur MORICHON, 1er Adjoint en charge de l'urbanisme expose ce qui suit :

Afin de débloquent la situation préjudiciable à l'intérêt général, la Commune de PRESERVILLE a souhaité anticiper l'incorporation au Domaine Public d'une partie du réseau d'assainissement du lotissement LES HAUTS DE PRESERVILLE et de son poste de refoulement.

Cette incorporation nécessite la mise en place de servitudes qui permettront à la commune d'accéder à ce poste et aux équipements connexes.

Monsieur MORICHON informe le conseil que Monsieur SAINT AGNE, représentant de la SNC les Hauts de Préserville ainsi que les membres de l'ASL des Hauts de Préserville se déclarent prêts à consentir à la Commune de PRESERVILLE les servitudes nécessaires à la Commune pour la réalisation de son lotissement en deux lots et pour la reprise du poste de relèvement des eaux usées.

LE CONSEIL

Après avoir entendu l'exposé du 1^{er} adjoint au Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

D'autoriser Madame la Maire à signer le protocole d'accord pour les servitudes entre Monsieur SAINT AGNE, représentant de la SNC les Hauts de Préserville et l'ASL des Hauts de Préserville avec la commune de Préserville ou tous documents nécessaires à la régularisation de ce dossier

DOSSIER N°4 : MODIFICATION DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT LES HAUTS DE PRESERVILLE RELATIVE AUX REMBLAIS (ARTICLE VIII)

Par arrêté en date du 25/10/2016, modifié le 28/08/2017, le 27/04/2018, le 28/03/2019, le 24/02/2020 et transféré le 27/08/2017 un permis d'aménager a été accordé sous le numéro PA 031 439 16 CL 0001 à la SNC Les Hauts de Préserville.

Le terrain naturel a été modifié lors des travaux d'aménagement du lotissement et les autorisations d'urbanisme accordées, l'ont été sur des hauteurs qui ne sont plus en cohérence avec la réalité du terrain.

Le remblai sur l'arrière des terrains situés sur la partie nord du Lotissement a parfois été réalisé pour retrouver une altimétrie conforme au Permis d'Aménager et permettre de surcroît aux propriétaires de profiter de leurs terrains. Cependant le règlement interdit les remblais.

Une attention particulière sera portée sur la réalisation de ces remblais. Les murs de soutènements et les enrochements seront interdits. Les pentes devront être réalisées dans les règles de l'art et dans la continuité des terrains mitoyens de sorte qu'il n'y ait pas de différences de niveaux entre les lots. Les remblais devront être stabilisés via des plantations variées

QUESTIONS DIVERSES :

Mme la Maire :

- Informe que suite à la situation sanitaire actuelle, la salle de la Fontaine est fermée au public. Les associations en sont informées.
- Les séances de cinéma sont annulées.
- Le port du masque est obligatoire sur l'ensemble de la commune.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est clôturée à 21 H 52

PROTOCOLE D'ACCORD

Entre les soussignés,

L'indivision familiale de PERIGNON, composée de :

Monsieur Patrick Antoine Marie de PERIGNON, domicilié à PRESERVILLE (31570), Estadens,

Monsieur Antoine Christian Marie de PERIGNON, domicilié à MOULIS-EN-MEDOC (33480), 137, route de Medrac, représenté par Monsieur Patrick de PERIGNON en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un acte reçu par Maître Elodie CHANCEAULME DE SAINTE CROIX, notaire à CASTELNAU DE MEDOC, le 22 octobre 2019

Madame Caroline Marie Nathalie de PERIGNON, épouse de Mathieu PIRIOU, demeurant à PRESERVILLE (31570), chemin d'Estadens, représentée par Monsieur Patrick de PERIGNON en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 18 octobre 2019.

Monsieur Henri François Marie de PERIGNON, demeurant à PRESERVILLE (31570), chemin d'Estadens, représentée par Monsieur Patrick de PERIGNON en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 18 octobre 2019.

D'une part.

Et la Commune de PRESERVILLE (31570), personne morale de droit public, identifiée au SIREN sous le numéro

Représentée par : Madame Mireille BENETTI, Maire,

D'autre part.

Il est tout d'abord exposé ce qui suit :

EXPOSE

1.- L'indivision de PERIGNON entreprend la commercialisation d'un lotissement dénommé CHATEAU VERT sur la commune de PRESERVILLE, lieudit Michard, autorisé par un permis d'aménager en date du 28 février 2019, sous le n° PA 31439 18 T0001.

La commercialisation de ce lotissement a été rendue possible par le dépôt en mairie de la déclaration d'achèvement et de conformité en date du 6 janvier 2020.

Cette déclaration a fait l'objet d'une contestation de la part de la Commune de PRESERVILLE en vertu d'un courrier en date du 4 juin 2020.

Cette contestation porte sur deux points principaux :

L'autorisation de raccordement à la station de relevage du lotissement voisin Les Hauts de Preserville, et l'autorisation de la mairie pour le passage des réseaux.

Il est en effet précisé que le réseau d'assainissement du lotissement CHATEAU VERT passe en tréfonds d'une parcelle appartenant à la Commune de PRESERVILLE destinée à recevoir la réalisation d'un lotissement en deux lots puis se raccorde au réseau du lotissement LES HAUTS DE PRESERVILLE.

Les représentants de l'indivision de PERIGNON précisent à ce sujet que le raccordement Eaux Usées sur le lotissement LES HAUTS DE PRESERVILLE a nécessité des travaux particuliers et conduit à la délivrance d'une facture n° 2019120004 en date du 18 décembre 2019 par la SNC LES HAUTS DE PRESERVILLE que l'indivision de PERIGNON a réglée.

AP

MB

2.- Malgré la réalisation du branchement du réseau d'assainissement du lotissement CHATEAU VERT sur le lotissement LES HAUTS DE PRESERVILLE, en passant en tréfonds de parcelles du Domaine Privé de la Commune (réseaux EU et AEP), aucun accord n'a pu être conclu entre les représentants de ces deux lotissements et la Commune de PRESERVILLE.

Afin de débloquer cette situation préjudiciable à l'intérêt général, la Commune de PRESERVILLE a souhaité porter à l'ordre du jour de son prochain Conseil Municipal l'incorporation au Domaine Public d'une partie du réseau d'assainissement du lotissement LES HAUTS DE PRESERVILLE et de son poste de refoulement, tel que le tout est figuré en couleur « rouge » sur le plan annexé au présent protocole; cette intégration dans le domaine public se faisant par anticipation d'une rétrocession plus globale des différentes infrastructures à venir.

3.- Connaissance prise de la tenue du prochain Conseil Municipal de la Commune de PRESERVILLE, les membres de l'indivision de PERIGNON se déclarent prêts à consentir à la Commune de PRESERVILLE les servitudes nécessaires à la Commune pour la réalisation de son lotissement en deux lots.

Ceci exposé, il est passé au protocole d'accord objet des présentes.

ENGAGEMENT DE CONSTITUTION DE SERVITUDES

Par les présentes, les membres de l'indivision de PERIGNON déclarent accepter la création de servitudes réelles et perpétuelles présentant les caractéristiques suivantes :

Fonds dominant

Le fonds dominant, c'est-à-dire profitant de la servitude, sera constitué de la ou des parcelles propriété de la Commune destinées à la réalisation du lotissement en 2 lots qui se trouvera entre les lotissements LES HAUTS DE PRESERVILLE et CHATEAU VERT.

Fonds servant

Le fonds servant, c'est-à-dire supportant la servitude, sera constitué par les parcelles de voirie dépendant du lotissement CHATEAU VERT. Ces parcelles figurent actuellement au cadastre sous la section ZK n° 298 pour 22a 53ca et ZK n° 330 pour 5a 57ca.

Nature des servitudes

Les servitudes qui seront créées au profit de la Commune de PRESERVILLE seront :

- 1.- une servitude de passage piéton et avec tous véhicules afin de permettre l'accès aux parcelles du lotissement communal depuis la voie publique constituée par la Route de Lauzerville.
- 2.- une servitude de passage de réseaux en tréfonds comprenant les réseaux secs (télécom, électricité et fibre) et des canalisations d'eau potable et d'eau pluviale.

Ces servitudes seront constituées sans indemnité et sans participation financière de la commune notamment pour les travaux financés par l'indivision de Pérignon (facture susmentionnée).

La réalisation des aménagements pour la mise en service de ces servitudes sera assurée par la Commune de PRESERVILLE.

La servitude sera mise en place dès que la délibération du Conseil Municipal de la Commune de PRESERVILLE aura décidé le classement dans le Domaine Public du réseau d'assainissement LES HAUTS DE PRESERVILLE, et que cette décision sera devenue définitive.

Du côté de l'indivision, les membres de cette indivision consentent dès à présent, à titre personnel, à la constitution de cette servitude.

Il sera requis l'avis des colotis du lotissement CHATEAU VERT ayant déjà signé l'acte d'acquisition de leur terrain.

Les frais de l'acte authentique à établir seront supportés par l'Indivision de PERIGNON

CP

MB

CONSTATATION DU CARACTERE DE RESEAUX PUBLICS

Avec l'incorporation dans le Domaine Public du réseau d'assainissement du lotissement LES HAUTS DE PRESERVILLE, les comparants reconnaissent que le réseau d'assainissement se trouvant en tréfonds des parcelles de la Commune destinées à la réalisation d'un lotissement en deux lots fait lui-même partie du Domaine Public comme constituant des ouvrages publics affectés à l'usage du public, en l'occurrence les colotis du lotissement CHATEAU VERT.

Elles reconnaissent en conséquence qu'il n'est nul besoin de constituer une servitude de réseau par la Commune au profit de l'ASL du lotissement CHATEAU VERT compte tenu du caractère public de ce réseau.

LEVÉE DE LA CONTESTATION DE LA DACT DU LOTISSEMENT CHATEAU VERT

La Commune de PRESERVILLE s'engage à prendre une décision de levée de l'opposition à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux déposée par l'indivision de Perignon et de délivrer aux membres de l'indivision de PERIGNON la décision de non opposition à cette DAACT dès :

- L'intervention de la délibération du Conseil Municipal statuant sur l'incorporation dans le Domaine Public d'une partie du réseau d'assainissement du lotissement LES HAUTS DE PRESERVILLE (plan en annexe 1) ;
- La justification qui lui sera faite de l'accord des colotis du lotissement CHATEAU VERT sur la constitution des présentes servitudes de passage et de passage de canalisation au profit de la Commune ;
- La signature du présent protocole.

Telles sont les conventions des parties.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs demeures respectives et pour la Commune de PRESERVILLE en la mairie.

Fait à

Le

Quind
26/10/2020

Indivision de PERIGNON

[Signature]

Pour la Commune de PRESERVILLE
Mme BENETTI
Maire de Préserville



M Benetti