

De: Syndic Calmette calmettesyndic@gmail.com 🇫🇷

Objet: Réseau de chaleur urbain Caen la mer

Date: 27 février 2025 à 14:05

À: Benoît LABBE benoitlabbe2@gmail.com, Pascal CAZIN cazin.pascal@gmail.com, sylvia.cazin@gmail.com, Paulette Dieulafait halouette13@gmail.com, catherinemontagne@laposte.net, Bernard LEROY b.leroy458@gmail.com, Evelyne BERTRAND lyneve.bertrand@gmail.com, Armelle ANCELLIN ancelliniarmelle@yahoo.fr, Marie-Claire QUINCHEZ marie-claire.quinchez@wanadoo.fr, Céline BARBEY celine.barbey@laposte.net, Nelly BARRAFORT nellybarrafort@gmail.com, Anne-Sophie CHEVALIER as.chevalier@gmail.com, Eric LE MASSON eric.le-masson@laposte.net, Janine LE MASSON j.l-m@laposte.net, Joël GERNEZ joelgernez@zaclys.net, Jean-René PITROU jrpitrou@gmail.com, Claude PITROU claud.pitrou@gmail.com, Claude JEANNEAU jeanneau-claude@orange.fr, Henri ROUSSEL rousselhenry16@gmail.com, Sara VAN BEERS sara.van-beers@orange.fr

Bonjour à tous,

Le réseau de chaleur urbain souhaite passer un tuyau sur notre propriété. Vous trouverez ci-dessous :

- un CR (1) de l'entrevue du conseil syndical avec leur représentant.
nota : nous venons de recevoir un accord de prise à leur charge de la réalisation de la partie béton facilitant le roulement PMR (mais aussi poubelles, vélos,...). Une nouvelle rencontre avec le conseil syndical aura lieu prochainement pour bien définir notre souhait. Nous n'avons pas reçu à ce jour de proposition de convention. Si ces travaux se font, nous aurons donc provisionné une somme d'argent au cours de 2024, pour cet accès, qui pourra faire l'objet d'une nouvelle affectation. Le Conseil syndical proposera des options issues de notre dernier conseil syndical du 24 février (thème : préparation de l'AG du 6 avril).

- un petit complément (2) issu du Code civil, pour information.

Ne soyez pas surpris de voir des mètres sur notre terrain. Ces mesures sont nécessaires pour en estimer le coût et nous présenter leur proposition.

Nous restons à votre disposition pour toute précision utile.

Catherine, pour le conseil syndic

1- Compte-rendu de notre RV du 10 février 2025

Présents : M. Antoine Guerrier, représentant le Réseau de chauffage urbain Caen Nord, Sara, Jean-René, Joël, Catherine.

En l'absence d'autorisation de passer la tuyauterie du réseau par la rue de la Hache, le Réseau de chauffage urbain Caen nord, représenté par M. Guerrier, passerait par la place Laënnec pour alimenter la résidence voisine, le gymnase et peut-être l'EHPAD.

Pour relier le réseau entre la place Laënnec et la résidence voisine, il est envisagé de passer par notre parcelle, au nord, sur la voie d'accès.

Deux tuyaux seraient installés à 1,50 m sous terre. La tranchée ferait environ 1,20 m de large. Pendant la durée des travaux, l'accès au parking serait maintenu, hors présence des engins de chantier, grâce à l'installation de plaques le soir et le WE.

Nos propres réseaux (eaux pluviales, eaux usées, électricité, télécom) seront pris en compte et conservés intacts. Les racines d'arbres seront respectées au maximum (sycomore du voisin).

Durée estimée des travaux : 2,5 à 3 semaines. Courant juillet / août 2025.

Pas de contrainte d'entretien ou d'intervention par la suite ; il n'y aura pas de trappe d'accès au réseau sur notre terrain.

La réfection du sol est annoncée à l'identique. Après échange avec le conseil syndical, M. Guerrier va proposer à sa Direction de prendre à leur charge, en guise de dédommagement, les travaux de pose de béton facilitant le roulement (fauteuil, poubelle,...) (pour mémoire, devis à 3 060 € en janvier 2024).

Une convention de servitude, avec toutes les clauses nécessaires, va nous être communiquée sous peu pour accord.

Retour de la convention signée demandée pour mi-mars / fin avril.

Pour info : de l'eau circulera à 108°, 16 bars, provenant de 2 centrales biomasse (Chemin-Vert et Hérouville), de l'usine d'incinération de Colombelles et d'un apport de gaz (8 %).

2- En complément après recherche dans le Code Civil

↳ En complément, après recherche dans le Code Civil

- on ne peut refuser un passage de tuyaux d'utilité publique mais on peut discuter les conditions/indemnisations de la réalisation,
- la servitude de passage dont est grevée notre parcelle concerne uniquement le sol (en surface) : servitude de passage piétons / mobilité douce,
- une servitude de canalisation est créée par enquête publique,
- le propriétaire des canalisations est appelé "propriétaire du fond dominant" pour la servitude qu'il a créée. C'est à lui de payer les travaux, les éventuelles réparations, remplacement et entretien.
- le propriétaire de la parcelle cadastrale (nous : EHPC) est appelé "propriétaire du fonds servant droit". L'article 701 de ce code précise qu'il doit avoir une attitude purement passive : il doit laisser la servitude s'exercer sans y apporter entrave.
- l'indemnisation doit être proportionnelle au dommage occasionné. Elle inclut les dommages causés à la propriété traversée, les nuisances engendrées par l'aménagement du passage et le préjudice créé par la servitude.