

EXTRAIT du REGISTRE
des DELIBERATIONS

Nombre de membres en exercice : 26

Séance du 10 septembre 2024

Nombre de membres présents : 16

L'an deux mil vingt-quatre et le dix septembre, à vingt et une heures, le Conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Patrick PLICQUE, Maire

Ont pris part à la délibération : 20

Pour : 20

Contre :

Abstention :

Date de la convocation

04/09/2024

Date d'affichage

04/09/2024

Objet de la délibération n° 61-2024

Urbanisme - Convention de rétrocession des voiries et espaces communs pour le secteur « en Cani » - « En Tenera » - Annule et remplace la délibération n°68/2023 en date du 5 décembre 2023

Présents

C. ROMERO, F. GARRIGUES, C. PAVAILLER, S. MAZAS, M. PLANA, C. SCHIFANO, M.J. SCHIFANO, S. PRADELLES, C. CIERGEAU, F. ESTEVES, D. DOUMERC, JF MULLER, O. RACAUD, RM MARTINEZ FUENTE, JC LAPASSE.

Absents excusés

JP. CULOS, A. SECULA, C. DEBONS, E. UMUTESI, JC MALTIE, A. CIERCOLES, A. TAHRI, M.E. RAYSSAC ORRIE, I. CERE, et H. DUTKO

Pouvoirs

JP. CULOS à C. PAVAILLER	C. DEBONS à JF. MULLER
A. TAHRI à P. PLICQUE	JP. CULOS à F. GARRIGUES

Mme Céline PAVAILLER a été nommée secrétaire

Délibération n°03

Monsieur le Maire explique à l'Assemblée délibérante que l'intégration des équipements (voies, trottoirs, réseaux ...) d'une opération d'aménagement dans le domaine public peut résulter de différentes procédures amiables ou contraintes. Ces procédures relèvent de régime bien différent suivant le contexte rencontré. Ces équipements sont le plus souvent transférés aux communes, mais elles n'ont pas pour autant l'obligation de les reprendre (CAA Paris, 1/02/2007, n°03PA00165).

Le code de l'urbanisme impose que le sort des voies et espaces communs soit géré dès le dépôt de la demande de permis d'aménager (PA) en vertu des articles R 442-7 et 8 du code de l'urbanisme (CU) :

- soit le lotisseur a conclu avec la commune ou l'EPCI compétent une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés ;
- soit le lotisseur s'engage à constituer une association syndicale libre (ASL) des acquéreurs de lots à laquelle sont dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des équipements communs ;
- soit ils sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots. Pour autant, le transfert des équipements peut aussi s'opérer bien après l'achèvement du lotissement.

Par délibération n°68/2023 en date du 5 décembre 2023, le Conseil municipal a validé la convention de rétrocession pour le lotissement les Terrasses Occitanes. Cependant, le Permis d'aménager a évolué et a été remplacé par un nouveau PA se situant sur l'ensemble de la zone IAU du PLU. Aussi, il a lieu

Acte rendu exécutoire après

Dépôt en Préfecture le :

Et publication ou notification du :

13 SEP. 2024

1 SEP. 2024

d'annuler et remplacer l'ancienne convention par la présente afin de prendre en compte le nouveau périmètre ainsi que le nouvel aménageur (GGL TERRITOIRE) en plus d'opérateur SEETY, le reste des articles restant inchangés.

VU le code général des collectivités territoriales ;

CONSIDERANT la nécessité d'intégrer ces équipements d'une opération d'aménagement dans le domaine public peut résulter de différentes procédures amiables ou contraintes,

LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré, à l'unanimité

- VALIDE la convention de rétrocession telle que présentée et ci-annexée,
- AUTORISE le Maire à signer la présente convention ainsi que tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente décision.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits.

Certifié conforme au registre des délibérations.

Le Maire,



CONVENTION DE RETROCESSION RELATIVE A LA VOIRIE

D'UNE PART : La commune de Verfeil, représentée par Monsieur le Maire Patrick PLICQUE, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 05 décembre 2023.

ET D'AUTRE PART : Les Sociétés SEETY et GGL TERRITOIRES ci- après dénommé(e) Les Aménageurs, représentées respectivement par Monsieur Jean-Baptiste CRAMPES, en qualité de Président et Monsieur Sébastien RUBY, Directeur général

Il a été convenu ce qui suit.

PREAMBULE

Cette convention concerne l'opération dénommée : Lotissement « Les Terrasses Occitanes » dans le cadre du projet d'aménagement sur le secteur « En Cani - En Tenera »

La présente convention a pour objet de définir les modalités de transfert de la voirie et de ses dépendances concernant l'opération citée ci-dessus par les aménageurs et leur remise à la commune de Verfeil.

Ainsi, pendant toute la durée de cette convention dont le terme est prévu le jour de la rétrocession effective, les aménageurs sont et restent propriétaires et gestionnaires (y compris exploitation) de ces installations. S'ensuivra une mission d'accompagnement pendant 5 ans.

Les réseaux d'eau et d'assainissement font l'objet d'une convention spécifique avec Réseau 31 suite à une demande parallèle à la présente convention.

Au terme de la convention, les aménageurs rétrocéderont gratuitement la voirie, les parties communes et les équipements communs à la commune de Verfeil.

Les parties communes en question sont détaillées dans le permis d'aménager déposé en mairie et en cours d'instruction ce jour (référence n° PA.031.573.24.Z.0002, plan de composition) et seront identifiées sous un ou plusieurs numéros cadastraux et correspondront à l'ensemble des espaces qui ne constituent pas un « lot de terrain à bâtir ».

ARTICLE 1 - Définitions générales et objet de la convention

Dans la suite de la présente convention, on entend par :

- site : le périmètre à aménager, concerné par la présente convention.
- lot : une parcelle viabilisée indivisible.
- installations : ce terme désigne la voirie et ses dépendances faisant l'objet de l'accord de transfert.

Il s'agit, dans les limites des espaces transférés ;

- La voirie
- Les trottoirs
- Les places de stationnement
- Les accès aux lots individuels
- Les espaces verts paysagés et l'ensemble des végétaux qui seront plantés
- Les candélabres et le mobilier urbain
- Les éléments de collecte des ordures ménagères
- Les bassins de rétention des eaux de pluie et leurs ouvrages de régulation

La présente convention a pour objet de fixer :

- les modalités techniques et financières relatives à la rétrocession de la voirie et ses dépendances nécessaires à la desserte des différents lots de l'opération « Les Terrasses Occitanes » ;
- les modalités d'entretien et de gestion et ce pendant toute la durée de la convention publique d'aménagement ;
- les modalités de transfert à la Commune de Verfeil de ces installations.

Le plan en annexe 1 délimite le périmètre géographique des installations concernées par la présente convention.

ARTICLE 2 – Responsabilités et garantie des ouvrages

Les parties à la présente convention font leur affaire des conséquences pécuniaires des accidents corporels ou des dommages matériels de tout ordre qui pourraient être causés du fait ou à l'occasion des travaux dont elles auront respectivement la responsabilité, que ceux-ci soient effectués par leur personnel ou par les entreprises travaillant pour leur compte.

Les Aménageurs souscrivent une assurance couvrant leur responsabilité et les dégâts qui pourraient être occasionnés aux installations par toute cause de destruction accidentelle ou malveillante.

Les entreprises qui seront désignées par le maître d'ouvrage devront avoir souscrit une garantie décennale valable pour les travaux qui leur seront confiés.

En sus, les aménageurs souscriront en leur nom une garantie décennale des ouvrages auprès d'un assureur de premier plan.

Toute extension ou modification des installations donnera lieu à la rédaction d'un avenant à la présente convention.

ARTICLE 3 – Propriété, exploitation et transfert de propriété

Le transfert de propriété interviendra dès la réception des équipements (avec ou sans réserve) entre les aménageurs et les entreprises mandatées. Ce transfert pourra intervenir tranche par tranche si le permis d'aménager en comporte.

Le transfert de propriété sera acté chez le notaire de l'opération sous sa rédaction. Le montant de la transaction est fixé à l'euro symbolique. Les frais d'actes seront pris en charge en totalité par l'aménageur.

Au jour de l'acte, la collectivité devient pleine et entière propriétaire des parties communes et des équipements communs du projet d'aménagement. Elle en assume l'exploitation et l'entretien.

Les installations restent la propriété des Aménageurs durant la convention, et ce jusqu'à la rétrocession effective de la voirie et de ses dépendances, à la Commune de Verfeil, à réception par les Aménageurs du Procès-Verbal de rétrocession signé par le Représentant de la Collectivité.

ARTICLE 4 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tout acte,

- les Aménageurs font élection de domicile au 20, avenue de l'Europe – 31520 RAMONVILLE ST AGNE
- la Commune de Verfeil fait élection de domicile à 3, rue Vauraise – 31590 VERFEIL.

ARTICLE 5 – Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de la date de notification à l'ensemble des contractants. Il est conclu jusqu'à l'accusé de réception de l'acte de cession des installations à la Commune de Verfeil, contresignés par l'ensemble des contractants ou bien au plus tard 5 ans après la signature de la présente convention.

ARTICLE 6 – Rétrocession des installations

Les équipements communs décrits plus haut seront réalisés conformément aux normes et prescriptions en vigueur lors de leur mise en œuvre. Ils seront conformes en nombre et qualité aux pièces du permis d'aménager initial et ses éventuelles modifications.

L'ensemble des réseaux enterrés respectera les prescriptions de chaque concessionnaire.

Tous les plans d'exécution seront validés avant mise en œuvre par les services concernés et le maître d'œuvre mandaté par les aménageurs.

La collectivité, au travers de ses services techniques, sera systématiquement conviée aux réunions de chantier par le maître d'œuvre ainsi que les concessionnaires de réseaux.

Chaque phase de réception, partielles et définitives, avec ou sans réserve, sera validée par le maître d'ouvrage en accord avec la collectivité. Il en sera de même pour les levées de réserves éventuelles.

Au terme de la convention, les Aménageurs rétrocéderont à l'Euro symbolique les installations à la commune de Verfeil. Dès lors, cette dernière en assurera la gestion et l'exploitation, et se substituera aux Aménageurs pour l'application des garanties et recours liés aux installations. Les Aménageurs transmettront aux Services Techniques de la commune les éléments nécessaires à cette passation.

Toute demande de rétrocession devra être adressée par courrier en recommandé avec accusé de réception (RAR) à Monsieur le Maire de Verfeil, dans un délai d'au moins quinze (15) jours avant la date attendue de la rétrocession. Ce courrier devra comporter en annexe les éléments définis à l'art. 9 ci-après.

Préalablement à la demande de rétrocession, une visite des installations sera organisée par les Aménageurs, en présence de la commune de Verfeil.

La commune de Verfeil deviendra du fait de la rétrocession, titulaire du droit d'agir contre les entreprises ayant réalisés des ouvrages rétrocedés, au titre de la garantie des constructeurs prévue à l'article 1792 du Code Civil.

ARTICLE 7 – Mission d'accompagnement

En contrepartie du transfert en domaine communal des parties communes et de ses équipements dès la réception des travaux, les aménageurs s'engagent à accompagner la collectivité gracieusement dans la gestion des interfaces avec les chantiers de construction.

Durée de la mission :

Du démarrage du premier jusqu'à la fin du dernier chantier de construction des logements sans pouvoir excéder 5 ans.

Détail de la mission :

- Un livret d'accueil est remis à chaque acquéreur de lot lors de la réservation du terrain.
- Visite inopinée hebdomadaire sur le projet afin de sensibiliser les propriétaires et leurs artisans sur le respect des ouvrages existants, espaces verts, et également les règles de bon voisinage.
- Si malgré tout, des dégradations sont constatées, les aménageurs assurent la recherche des responsabilités, la mise en cause du contrevenant au travers du propriétaire du lot et le suivi des travaux de remise en état.
- Les aménageurs assurent également les relations avec les assureurs, experts dans le cas où les travaux de remise en état feraient l'objet d'une déclaration d'assurance du fautif.
- Les aménageurs assurent la gestion du fond dit « provision pour dégradations ». Chaque acquéreur de lot verse le jour de l'acte chez le notaire la somme de 1 000 € permettant de créer un pot commun dont l'objectif est de financer les travaux de remise en état des ouvrages dégradés, dans le cas où ces derniers n'ont pu faire l'objet d'une identification de son auteur.
- Lors de ces visites les aménageurs sensibilisent les acquéreurs sur les points de raccordement avec le domaine public afin d'anticiper d'éventuels désordres.
- De façon plus générale essayer de prévenir tout désordre éventuel.
- Un reporting mensuel des sujets en cours sera remis à la collectivité et des actions conjointes pourront être conduites.

ARTICLE 8 – Pièces à fournir pour toute demande de rétrocession

Pour toute demande de rétrocession, les Aménageurs devront obligatoirement joindre les pièces techniques nécessaires et demandées par les services techniques de la commune de Verfeil.

L'ensemble des prestations nécessaires à l'élaboration de ces pièces est à la charge des Aménageurs.

Toute intervention sur les installations entrant dans le périmètre de la rétrocession et ne figurant pas dans les pièces fournies devront être signalés par écrits à la commune de Verfeil avant la date effective de la rétrocession.

En cas d'absence d'une de ces pièces, les installations ne pourront être considérées comme conformes et ne pourront être rétrocedés à la commune.

Pièces à fournir par les Aménageurs :

Les plans seront remis en 3 exemplaires papier et un support numérique au format dwg spécifié par la commune (annexe 5).

Les autres documents seront remis en 1 exemplaire papier et un au format pdf sur support USB.

➤ GENERAL

- liste des entreprises ayant réalisé les ouvrages rétrocedés.
- procès-verbaux de réception des travaux par la Maîtrise d'Ouvrage (y compris PV des OPR et le cas échéant PV de levée des réserves éventuelles),

➤ TOPOGRAPHIE

- plan de récolement avec coordonnées x, y et z, conforme au cahier des charges de la commune en vigueur au moment de la rétrocession

➤ VOIRIE

- profils type des voiries réalisées
- plans et coupes des ouvrages spéciaux et génie civil,
- liste des matériaux avec leur qualité et leur provenance
- fiches techniques des mobiliers (références, fournisseurs, RAL)
- formulation des matériaux spéciaux
- dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage

➤ RESEAUX NECESSAIRES A L'EXPLOITATION DE LA VOIRIE

- nature et diamètre des réseaux installés
- côtes du fil d'eau et du terrain naturel y compris chute d'eau amont/aval
- fiches techniques des ouvrages BA (regards, bouche d'eau)
- coupe des ouvrages types
- détail des masques des regards
- dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage

➤ ECLAIRAGE PUBLIC

- les caractéristiques des ouvrages cédés (voir document joint)
- le rapport de vérification technique et certificats de conformité électrique (date et prestataire à donner)
- constat du contrôle des mesures d'éclairément au sol
- documentation technique des ouvrages cédés
- dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage

➤ INSTALLATIONS PARTICULIERES

- notices de fonctionnement et d'entretien des installations
- dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage

➤ ESPACES VERTS

- fiches techniques du matériel et mobilier posés
- plan topographique des fonds de forme
- dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage
- Végétaux : plan de plantation avec nom des espèces et variétés et densités

ARTICLE 9 – Mise en service anticipée de tout ou partie des réseaux et de leurs ouvrages

Le cas échéant, une mise en service anticipée de tout ou partie des installations peut être envisagée à la demande expresse des Aménageurs. Cela peut concerner notamment la collecte des eaux pluviales et l'éclairage public.

Dans ce cas, cette mise en service ne pourra avoir lieu qu'après accord de la commune.

En tout état de cause, aucun raccordement sur les installations communales et aucune mise en service anticipée ne pourra avoir lieu sans réception préalable des pièces définies à l'article 9.

Cependant, toute mise en service anticipée ne vaut en aucun cas réception des installations, les Aménageurs restant propriétaires et responsables des ouvrages jusqu'à la date de rétrocession des réseaux nécessaires à l'exploitation de la voirie et de ses dépendances, à la commune de Verfeil.

En cas de besoin de raccordement anticipé du réseau d'éclairage de l'opération au réseau public d'éclairage, les Aménageurs et ses prestataires devront obligatoirement travailler en lien avec le chargé d'exploitation électrique du réseau de la commune. Les frais de consommation électrique seront assurés par la commune. Les Aménageurs resteront quant à eux propriétaires des installations et responsables de leur entretien jusqu'à rétrocession effective.

Pour mémoire, l'ouverture à la circulation publique des voiries entraîne de fait leur soumission aux pouvoirs de Police du Maire, et ce indépendamment de la présente convention.

ARTICLE 10 – Phasage

La rétrocession des installations dans le cadre de l'opération « Les Terrasses Occitanes » est envisagée en une seule phase.

ARTICLE 11 - Contestation

A défaut de règlement amiable, tout litige qui pourrait provenir du manquement par l'une des quelconque des parties aux obligations qui lui incombent selon la présente convention, ou bien de l'interprétation ou de l'exécution de cette même convention, sera soumise par la partie la plus diligente devant la juridiction compétente.

ARTICLE 12 - Modifications

Toute modification à la présente convention fera l'objet d'un avenant signé par l'ensemble des contractants.

Le propriétaire s'engage à informer des modifications à la présente convention, les personnes qui ont ou qui acquièrent des droits sur le site, notamment en cas de transfert de propriété ou de changement de nature juridique de la voie sous laquelle les installations sont implantées.

ARTICLE 13 - Changement de statut

En cas de changement de statut juridique de l'une des parties à la présente convention, celui-ci sera transféré de plein droit à la nouvelle entité juridique.

ARTICLE 14 - Résiliation

En cas d'inexécution par l'une des deux parties de ses obligations et après mise en demeure par l'autre partie de remédier aux causes de ladite inexécution, par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet un mois après sa notification, la partie plaignante peut résilier de plein droit la présente convention.

Dans ce cas il sera créé par les aménageurs une ASL regroupant tous les propriétaires et futurs propriétaires des lots et macro-lots. Les statuts de la dite ASL seront annexés aux actes de ventes des lots.

ARTICLE 15 - Caractère exécutoire

La présente convention ne devient exécutoire qu'après transmission au représentant de l'Etat et notification à l'aménageur.

Fait à Verfeil, le 12 septembre 2024.

Pour la Commune de Verfeil représentée par
Le Maire Monsieur Patrick PLICQUE



Pour les Aménageurs,
La Société SEETY

GGL TERRITOIRES

ANNEXE 1

PERIMETRE DE LA ZONE

(D'après plan de composition PA.031.573.23.Z.0001)



