



# Saint-Rogatien

## CONVENTION PREALABLE POUR L'INCORPORATION DANS LE DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE DE SAINT-ROGATIEN DE LA VOIRIE ET EQUIPEMENTS COMMUNS

### OPERATION : « ESPRIT VILLAGE »

#### Entre les soussignés :

1) La Commune de Saint-Rogatien représentée par Monsieur Didier LARELLE, agissant en qualité de Maire au nom et pour le compte de la Commune, dûment mandaté à l'effet des présentes par délibération N°2022-1019-74 du Conseil Municipal réuni le 19 octobre 2022,

**Ci-après dénommée « La Commune »,**

**D'une part,**

2) La Société Civile de Construction Vente SCCV « Esprit Village » domiciliée 7 allée de Gibéléou 64100 Bayonne représentée par son Président, Monsieur Philippe SEIXO

**Ci-après dénommé « Le promoteur »,**

**D'autre part**

**Préalablement à la présente convention, il a été exposé ce qui suit :**

### EXPOSE

Le promoteur prévoit de déposer une demande de permis de construire portant sur les parcelles cadastrées section AA n° 36, n° 37, n°640, n° 641, n° 642, n°643, n° 644, n° 645, n° 646, n° 647, n° 648 et n° 649 située route de Dompierre, Commune de SAINT-ROGATIEN pour un programme immobilier à vocation résidentielle composé de :

- 80 logements dont 20 dits logements « Sociaux – PLU - Centralisé »

A ce titre, il est possible de conclure une convention avec une personne morale de droit public prévoyant le transfert dans le domaine de cette personne morale de tout ou partie des terrains formant la voirie une fois les travaux achevés.

Cette convention constitue un acte préparatoire au classement dans le domaine public des équipements de l'opération, en application des dispositions des articles L. 332-15, 4<sup>ème</sup> alinéa et R. 431—24 du Code de l'Urbanisme.

L'assiette des terrains destinés à ce transfert fera l'objet d'un plan parcellaire et d'un document d'arpentage qui seront dressés par un géomètre-expert à la demande et aux frais du promoteur. Dans un premier temps un plan projet est joint à cette convention. Il délimite les emprises rétrocédables.

## **ARTICLE 1 - RETROCESSION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

Sous réserve de la réalisation dans les règles de l'autorisation et de la réception de la totalité des équipements et ouvrages communs prévus dans l'arrêté du permis de construire, la Commune accepte le principe du transfert et du classement dans le domaine public de la Commune d'une partie de la voirie du lotissement « Esprit Village » et d'une partie des équipements.

A l'appui de cette convention, un plan précise les limites de ce transfert.

La présente convention constitue une pièce obligatoire de la demande de Permis de Construire, conformément à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

La liste exhaustive de ces équipements et ouvrages se présente comme suit :

- Réseau assainissement eaux pluviales, ses ouvrages annexes et raccordement au réseau public
- Réseau assainissement de transfert des eaux usées, ses ouvrages annexes et raccordement au réseau public
- Réseau d'adduction d'eau potable, raccordement au réseau public et ses ouvrages annexes
- Réseaux secs, raccordement aux réseaux de distribution et ses ouvrages annexes
- Réseau défense incendie, raccordement au réseau public et ses ouvrages annexes
- Réseau éclairage public, raccordement au réseau de distribution et ses ouvrages annexes
- Candélabres
- Signalisation horizontale et verticale

Préalablement à tout début d'exécution des travaux, les plans et descriptifs d'exécution de ces ouvrages devront être soumis à la commune pour approbation. La commune sera invitée aux réunions de chantier pendant toute la durée des travaux.

## **ARTICLE 2 - ASSURANCES**

L'Aménageur déclare qu'il souscrira une police d'assurance garantissant la responsabilité civile décennale concernant les travaux prévus au dossier du permis de construire.

Les propriétaires successifs des terrains et équipements communs bénéficient de cette assurance et notamment la Commune dès régularisation par acte authentique de l'incorporation desdits terrains et équipements communs dans le domaine public.

Une copie certifiée conforme à l'original sera annexée audit acte.

## **ARTICLE 3 - MODALITES DE TRANSFERT**

La DAACT :

Le transfert pourra s'opérer sous réserve de la délivrance par la commune d'une attestation de non contestation de la DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) qui sera déposée par l'Aménageur après l'exécution complète des travaux conformément aux prescriptions de l'arrêté du permis de construire et constat contradictoire avec les services de la mairie.

~~Par ailleurs, le transfert pourra s'opérer dès lors que les points suivants seront traités :~~

- Remise d'un Dossier d'Ouvrages Exécutés (voirie, réseaux, espaces verts),
- Remise à la commune des rapports d'inspection télévisée des réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement,
- Attestation de réception des services réseaux AEP, réseau pluvial, et r é s e a u assainissement de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,
- Attestation de réception des réseaux secs,
- Accord du service déchets de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
- Accord du Service Départemental d'incendie et de Secours sur la conformité du réseau de défense incendie, son opérationnalité et son contrôle technique (débit, pression)

Les contrôles exigés par les gestionnaires des réseaux seront réalisés aux frais du promoteur en fin de travaux.

✓ Concernant le réseau d'eaux pluviales :

Les dispositifs pluviaux situés sous voiries seront exécutés conformément au Cahier des Prescriptions Techniques pour la réalisation des ouvrages pluviaux sur le territoire de la CDA de La Rochelle.

✓ Concernant le réseau d'assainissement :

Les dispositifs d'assainissement situés sous voiries seront exécutés conformément au Cahier des Prescriptions Techniques pour la réalisation des ouvrages de transfert des eaux usées sur le territoire de la CDA de La Rochelle.

Au terme de l'examen de la conformité des réseaux, les services de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle devront délivrer une attestation de réception des ouvrages, document qui devra être fourni à la commune avant présentation du dossier à l'approbation du Conseil Municipal qui délibérera en vue de l'incorporation des voies et ouvrages dans le Domaine Public. Au terme de cette procédure, le transfert sera précédé d'un récolement sur place des travaux à la demande de la partie la plus diligente.

✓ Concernant l'éclairage public :

Une vérification du réseau créé par un bureau de contrôle agréé sera réalisée aux frais du promoteur. Le matériel posé devra avoir reçu la validation préalable de la commune ainsi que l'avis favorable du Syndicat Départemental d'Électrification et d'Équipement Rural de la Charente - Maritime (SDEER).

✓ Concernant les ordures ménagères :

Le promoteur devra fournir une attestation du Service Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle visant la conformité des espaces et équipements communs par rapport à l'exercice de la collecte au sein de l'opération.

#### Contrôle des voiries :

La délivrance d'une attestation de non contestation sur la DAACT vaudra accord de la commune pour le transfert et le classement dans le domaine public des équipements du lotissement sous réserve d'un contrôle des voiries si la commune le juge nécessaire.

Dans ce cas, le contrôle sera effectué par un laboratoire routier indépendant qui pourra réaliser, en fonction des coupes type :

- Des carottages pour vérifier les épaisseurs des différentes couches
- Et des mesures de déflexion pour vérifier la solidité et la pérennité des ouvrages au regard du trafic attendu.

Ce contrôle sera pris en charge par la commune si les résultats sont satisfaisants au regard des usages de la voirie et conformes au programme des travaux du PC. Il sera pris en charge par le promoteur si, à contrario, les résultats ne sont pas et/ou non conformes au programme des travaux. Dans cette hypothèse, la commune se réserve le droit d'exiger la prise en charge par le promoteur des travaux nécessaires à la mise en conformité des ouvrages.

Le transfert :

Le promoteur aura à sa charge l'entretien des espaces concernés, les abonnements et consommations d'électricité de l'éclairage public, tous les frais afférents à l'opération, jusqu'à la cession par acte authentique à la commune desdits espaces.

La cession des terrains et équipements communs aura lieu moyennant l'euro symbolique et sera constatée par acte authentique dressé par le notaire chargé de l'opération aux frais exclusifs du promoteur.

**ARTICLE 4 - INSERTION DANS LES CONTRATS DE VENTE**

Avant l'intervention de l'acte authentique officialisant le transfert dans le domaine public des équipements communs du lotissement conformément au plan de délimitation, une copie de la présente convention sera remise à chaque acquéreur par les soins du promoteur et mention en sera faite dans l'acte de vente de chaque lot.

A compter de la signature de l'acte authentique constatant le transfert, mention en sera faite de la répartition des équipements communs (aménagement de surface, réseaux ...). Dans l'acte de vente de chaque lot issu de l'opération (maisons, appartements, locaux).

**ARTICLE 5 - APPROBATION DE LA CONVENTION**

La présente convention a fait l'objet d'une approbation conformément aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2022, enregistrée sous le numéro 2022-1019-74.

Fait en double exemplaire, à Saint-Rogatien, le .....

Le Maire,

le Promoteur,