
PROJET DE CONVENTION DE TRANSFERT DANS LE DOMAINE PUBLIC DES VOIES ET ESPACES COMMUNS (article R 431-24 du Code de l'Urbanisme)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Commune de Sénas,

Représentée par son Maire en exercice, demeurant en cette qualité à l'Hôtel de Ville, dûment habilité aux fins des présentes en vertu de la délibération n° 24.04.34 du Conseil Municipal du 11 avril 2024,

D'une part,

ET :

BOUYGUES IMMOBILIER, Société par Actions Simplifiée au capital de 138.577.320,00 € ayant son siège social à ISSY LES MOULINEAUX (92130) 3, Boulevard Gallieni identifiée sous le numéro SIREN 562091546 RCS NANTERRE.

Représentée par Jeanne de Chantérac,

Domicilié professionnellement à Marseille (13002), 7 boulevard de Dunkerque

EXPOSE PREALABLE :

La société BOUYGUES IMMOBILIER envisage de réaliser une opération de 159 logements, répartis sur plusieurs terrains sis Chemin du Pont de l'Auture sur la commune de Sénas et a déposé, à cette fin, deux demandes de permis de construire valant division le 22 décembre 2023 enregistrée sous les numéros n°13 105 23 00069 et n°13 105 23 00070.

Ce programme comporte des espaces communs ci-dessous énumérés à l'article 2, d'une surface de 44 243 m² environ, et figurant sur le plan de masse (PC-2a) et délimités par les lots n°106, 107, 108, 109, 214 du plan de division (PC-32), plans annexés à la demande de permis de construire susvisée et figurant également en annexe de la présente Convention de transfert.

Considérant que la voie paysagère et le cheminement doux, tels que figurant sur le plan annexé au projet de convention, participent et accompagnent le renouvellement et la structuration du quartier. Ils sont destinés à être ouverts à la circulation publique de manière à desservir l'ensemble du quartier à terme

Considérant que les réseaux sous voirie rétrocedée (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication...), les ouvrages annexes à la voirie rétrocedée (éclairage, signalisation...) constituent des équipements à vocation publique

Conformément aux dispositions de l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme, il est prévu

le transfert en pleine propriété des ouvrages et espaces communs une fois achevés.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 :

La présente convention a pour objet de définir les modalités de transfert dans le domaine public communal des espaces communs de l'opération objet des permis de construire déposés n°13 105 23 00069 et n°13 105 23 00070, conformément à l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 :

Les espaces communs ci-dessous énumérés seront intégrés dans le domaine public communal après réception des travaux. Il s'agit de :

- Voiries
 - La voie Nord/Sud 1, créée de la RN7 à la jonction avec le Chemin du Pont de l'Auture ainsi que les trottoirs et équipement (candélabres, bornes lumineuses) bordant la voirie.
- Cheminements doux
 - La voie douce créée, reliant la RN7 au canal des Alpines

L'ensemble de ces espaces intègre des réseaux concessionnaires et des buses, ces buses répondant aux obligations formulées dans le dossier de loi sur l'eau, et ce afin d'assurer la communication de l'ensemble des parkings en infrastructures pour assurer l'écoulement de l'eau en cas de crue majeure (implantation sur plan annexé) étant ici précisé que ces buses permettant l'écoulement des eaux de crue entre les différents terrains « assiette » des constructions feront l'objet de servitudes qui viendront grever les terrains d'assiette des espaces communs et qu'au titre de ces servitudes.

Il est expressément convenu que la Commune validera le dossier de conception des ouvrages avant leur réalisation (plans et C.C.T.P.) et que, dans le cadre des travaux de réalisation de ces ouvrages communs, celle-ci sera conviée à chaque réunion de chantier pour, le cas échéant, formuler toutes observations sur les travaux en cours de réalisation et les espaces communs devant être remis. Les ouvrages transférés devront se conformer aux plans d'exécutions validés par la commune et les différents concessionnaires. Ils devront être dimensionnés pour répondre aux fonctionnalités arrêtés dans le permis de construire.

Dans les CCTP et les plans du projet devront apparaître :

En ce qui concerne les réseaux d'eau potable

- Le diamètre et la nature des canalisations et des branchements
- L'ensemble des pièces nécessaires à la construction du réseau (vannes, coudes, T, purges etc ...)
- Le respect des déviations angulaires (dans le cas de la fonte) selon prescriptions des fournisseurs
- L'emplacement et les dimensions du regard nécessaire au comptage général (80 X 80 cm minimum) du lotissement
- L'emplacement et les dimensions des regards de comptage individuels pour les constructions de logements individuels
- Le respect d'un espace vierge de tout autre réseau, de 30 cm tout autour du réseau

- et des branchements AEP ainsi que de ces accessoires
- L'absence de regard, chambres télécom, candélabre ou mobilier urbain au-dessus et à proximité du réseau AEP
- La position des branchements en croisement au-dessus des réseaux
- Le passage des branchements sous fourreau à partir de la canalisation principale
- Une coupe type de la tranchée commune avec représentation des branchements en croisement et des chambres télécom
- La position des compteurs divisionnaires, s'il y a lieu.
- Une charge minimale de 1 mètre au-dessus de la génératrice supérieure de la conduite d'eau (à faire apparaître sur la coupe type)
- La mise en place de purge en bout de réseau et point hauts
- Les dispositions prises pour la Défense Extérieure Contre l'Incendie s'il y a lieu

En ce qui concerne les réseaux d'assainissement et eaux pluviales

- Le raccordement au réseau d'eaux usées sera réalisé de façon gravitaire sur le réseau de collecte à réaliser
- Les eaux pluviales du projet seront infiltrées en totalité sur la parcelle sur la base de la pluie la plus défavorable, calculée suivant les règles du PLU et sur le calcul des pluies de la DDTM13. Le calcul le plus défavorable sera retenu (ici celui du PLU, correspondant à une pluie légèrement supérieure à l'occurrence vingtennale)
- L'utilisation de structures alvéolaires ultra légère n'est pas acceptée
- Les réseaux seront en diamètre minimum 200mm pour l'eau usée et 300mm pour le réseau pluvial, L'ensemble des réseaux EU du secteur de Sénas est constitué de réseau CR8 Ø200 ou 250 en PVC.
- Les branchements devront être réalisés dans le même matériau que la conduite principale
- Les boîtes de branchements des lots seront implantées en limite de propriété, sur la zone destinée à être transférée
- Les raccordements sur le domaine public, seront réalisés par le gestionnaire du réseau, à la charge du pétitionnaire
- Les tests de compactage, d'étanchéité... seront à transmettre à la commune

De manière générale,

- Tous les ouvrages à intégrer dans le domaine public, ainsi que les ouvrages et réseaux existants sur ou sous le domaine public, devront être réalisés suivant les règles de l'art, le CGCT Travaux et les normes applicables au jour du dépôt du permis de construire, ainsi que des autorisations administratives obtenues
- Le mobilier et les matériaux devront avoir un niveau qualitatif au moins équivalent à ceux existants dans le quartier. Exemple pour le candélabre sera de type luminaire déco urbain ou architectural pour lampe LED, selon les modèles du marché de maintenance d'éclairage public en cours, avec pour le tout un RAL 7016
- L'ensemble des réseaux d'alimentation des constructions privés (après compteur) seront interdits sur le futur domaine public
- Le projet devra comporter des aires de présentation des déchets ou les trottoirs devront être suffisamment larges pour permettre la présentation des bacs à la collecte sans entraver l'accessibilité des cheminements aux personnes à mobilité réduite

Lors de la réception des travaux, BOUYGUES IMMOBILIER remettra les plans de récolement à la Commune.

La réception des travaux des espaces communs s'effectuera en présence de la Commune qui pourra formuler toutes observations et réserves.

Article 3 :

A compter de la date de réception des ouvrages et espaces communs, la Commune en aura la pleine propriété. Bouygues Immobilier s'engage à céder à l'euro symbolique non recouvrable à la commune les équipements communs définis à l'article 2, une fois les travaux achevés et réceptionnés.

Le transfert de propriété fera l'objet d'un acte reconnaissant publié à la conservation des hypothèques à la requête de l'une ou l'autre des parties.

Pour les voiries, les cheminements doux et les espaces communs, ce transfert pourra être effectué par tranches pour les secteurs n'ayant pas à supporter de circulations chantier relatives aux tranches restantes.

Concernant les ouvrages d'assainissement pluviaux, le transfert ne sera effectif qu'à la fin de l'opération, afin que soit pris en compte sous la responsabilité de Bouygues l'entretien spécifique lié à la gestion des effluents de chantier.

La Commune supportera seule tous les frais d'entretien des réseaux et autres équipements réalisés. Elle bénéficiera en outre des garanties habituelles des entrepreneurs vis-à-vis desdits ouvrages et équipements (garantie de parfait achèvement et/ou garantie décennale).

Article 4 :

La présente convention sera annexée au permis de construire en cours d'instruction, puis aux actes de vente des logements du programme.

La présente convention est subordonnée au respect des dispositions du permis de construire, de la déclaration d'achèvement des travaux, à la remise du DOE, à la remise du DUIO et de la réception des ouvrages conformes sans lesquels le transfert de propriété ne saurait intervenir.

La présente convention est également subordonnée à l'obtention du permis de construire purgé de tout recours et de tout retrait.

La présente convention prendra effet à compter de sa signature jusqu'à l'achèvement définitif de l'opération, la remise des ouvrages conforme et validée par les différents gestionnaires concernés, et la signature de l'acte de transfert de propriété.

Article 5 :

Les frais d'acte notariés et de géomètre liés à la présente convention seront pris en charge par BOUYGUES IMMOBILIER.

Fait à ^{Senas}
Le 16 AVR. 2024

Commune de SENAS

Le Maire



BOUYGUES IMMOBILIER

Représentée par Jeanne de Chantérac

BOUYGUES IMMOBILIER
AGENCE PROVENCE
Immeuble Grand Large
7, Boulevard de Dunkerque
13572 Marseille Cedex 02
Tél. : 04.96.11.78.00
SIRET 562 091 546 00605