

**Annexe à la délibération N°56/2019 relative à l'intégration des espaces et ouvrages privés dans le patrimoine de la commune d'AUBIGNOSC**

**Convention conclue avec un aménageur  
en application de l'article R442-8 du Code de l'urbanisme**

Envoyé en préfecture le 27/11/2019
Reçu en préfecture le 27/11/2019
Affiché le
ID : 004-210400131-20191023-201956LOTISS-DE

Entre les soussignés

1. **La commune d'AUBIGNOSC**, représentée par son maire, agissant au nom de ladite commune en vertu de la délibération du Conseil municipal n°56/2019 en date du **23 octobre 2019**, ci-après dénommée «**Commune d'AUBIGNOSC**».

2. L'AMENAGEUR

2a. L'AMENAGEUR est une personne morale

dont le siège est situé :

Immatriculée au RCS sous le n°.....

Représenté par..... ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu (d'une délégation, des statuts...).

2b. L'AMENAGEUR est une personne physique.

M. /Mme .....

Né(e) le..... à.....

Demeurant à .....

Dans l'hypothèse de demandeurs multiples, l'aménageur sera représenté dans ses relations avec la commune par..... ;

Ci-après dénommé « l'AMENAGEUR » (qu'il s'agisse d'un aménageur, lotisseur ou constructeur et quelle que soit la personnalité physique ou morale du comparant).

**Préambule**

Une opération de construction, d'aménagement ou de lotissement à usage d'habitations est projetée par l'AMENAGEUR.

Cette opération (ci-après « l'Opération ») prévoit l'aménagement du terrain situé à

Cadastré.....

En vue de la réalisation de.....

En vue de la réalisation de l'Opération, l'AMENAGEUR a déposé un permis de construire (PC)/d'aménager (PA) le .....

En cours d'instruction sous le numéro PA (ou PC) 004-013-..... – S.....

Le plan d'aménagement ainsi que la définition des travaux à réaliser dans le cadre de l'Opération sont détaillés dans le dossier de demande de permis de construire/permis d'aménager.

Considérant que certaines (ou la totalité) des voies de l'opération sont destinées à être ouvertes à la circulation publique, que les réseaux sous voirie (assainissement, eau potable), les ouvrages accessoires à la voirie (éclairage, signalisation, réseaux d'eaux pluviales, arbres d'alignement, fossés ...), ainsi que les poteaux ou puits d'incendie, constituent des équipements à vocation commune, l'AMENAGEUR a sollicité la **Commune d'AUBIGNOSC** en vue d'organiser les modalités de leur incorporation au domaine public.

Les voies, les espaces dédiés à tout mode de déplacement urbain, les réseaux sous voirie et le cas échéant les ouvrages de Défense extérieure contre l'incendie (DECI), le bassin d'étalement et autres ouvrages constituant l'accessoire des voies à intégrer au domaine public de **Commune d'AUBIGNOSC**, seront ci-après désignés sous la mention « les Ouvrages ».

Ceci étant précisé, il est convenu et arrêté ce qui suit,

### **Article 1 – Objet**

La présente convention a pour objet de définir les modalités du transfert à titre gratuit, dans le domaine public de la **Commune d'AUBIGNOSC**, des voies, espaces dédiés à un mode de déplacement urbain, ouvrages de défense extérieure contre l'incendie, et réseaux de l'Opération et de définir les conditions dans lesquelles ils seront réalisés et réceptionnés, en application de l'article R 442-8 du Code de l'urbanisme.

### **Article 2 – Ouvrages à intégrer au domaine public**

Les Ouvrages destinés à être cédés à **Commune d'AUBIGNOSC** comprennent les voiries à vocation publique, les espaces dédiés à un mode de déplacement urbain et les réseaux d'assainissement privés ou solutions compensatoires implantés dans leurs emprises ou en dehors mais susceptibles de participer à l'exécution du service public ainsi que les équipements connexes qui en constituent l'accessoire, notamment les noues, fossés et autres ouvrages d'assainissement accessoires à la voirie, les points d'eau incendie (notamment poteaux, bouches, réserves d'incendie...), sous réserve des particularités ci-dessous :

#### **2.1 Emprise à intégrer au domaine public**

L'AMENAGEUR réalisera son opération conformément aux plans de composition joints en annexe n° 2 à la présente convention.

Ceux-ci constituent des documents susceptibles de subir quelques ajustements jusqu'à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme ou des éventuelles autorisations modificatives.

L'évolution des plans de compositions projetés donnera lieu à Permis d'aménager (PA) / Permis de construire (PC) modificatif(s). Dans ce cas et en tout état de cause, l'aménagement des espaces communs sera réalisé en conformité avec les plans correspondant à l'autorisation d'urbanisme en vigueur. Ils se substitueront alors de plein droit, sans formalité, aux plans joints en annexe 2.

## **2.2. Parcelles de voirie, aires de stationnement et espaces dédiés à un mode de déplacement urbain**

La propriété des terrains d'assiette des Ouvrages sera transférée à **Commune d'AUBIGNOSC**, en même temps que celle des Ouvrages.

Il est rappelé que les emprises de voies et des espaces dédiés à un mode de déplacement urbain devront être définies par des parcelles cadastrales distinctes du reste du foncier, non démembrées et dûment matérialisées sur le terrain par des bornes.

Sauf exception dûment validée par elle et sous réserve des dispositions de l'article 4.2, ces parcelles seront transférées à **Commune d'AUBIGNOSC**, libres de toutes servitudes, charges et hypothèques. L'AMENAGEUR veillera au respect, par le géomètre chargé des opérations de délimitation et d'arpentage, des dispositions détaillées en annexe aux présentes. Le projet de procès-verbal d'arpentage sera soumis à **Commune d'AUBIGNOSC** pour visa et validation préalable à son dépôt au service du cadastre territorialement compétent.

## **2.3. Réseaux d'assainissement**

Les Ouvrages à intégrer au domaine public comprennent les réseaux et leurs accessoires, conformes aux cahiers des ouvrages types de la Société des Eaux de Marseille, fermière de la commune d'Aubignosc pour l'exploitation des réseaux, destinés à la collecte des eaux pluviales et des eaux usées. Au préalable, l'AMENAGEUR devra fixer une date de basculement de la maintenance et du suivi des ouvrages avec **Commune d'AUBIGNOSC**.

## **2.4 Réseau d'éclairage public**

L'éclairage public constitue une compétence communale sur l'ensemble du territoire de **Commune d'AUBIGNOSC**. En conséquence, les réseaux d'éclairage public font partie des Ouvrages concernés par la présente convention. Leur propriété sera transférée à la collectivité.

## **2.5 Espaces verts**

Les espaces verts, les équipements du type square, aires de jeu, haies et îlots plantés qui ne peuvent être qualifiés de voirie, ne seront pas transférés.

L'AMENAGEUR pourra, s'il le souhaite, prendre l'attache, de la commune afin d'en assurer la reprise, ou en confier la propriété à une association syndicale libre.

## Article 3 – Qualité et réception des Ouvrages

### 3.1. Disposition générale

L'AMENAGEUR est seul maître d'ouvrage des travaux à réaliser. Ce faisant, la direction et la réception des travaux relèvent de sa responsabilité.

Le suivi éventuellement exercé par **Commune d'AUBIGNOSC**, tel que décrit par la présente convention et en particulier au présent article, est ainsi réalisé en sa seule qualité de futur propriétaire des Ouvrages.

La **Commune d'AUBIGNOSC** ne se substitue ainsi ni à la fonction de maître d'ouvrage, ni à celle de maître d'œuvre, ni à celle d'aucun autre intervenant à l'acte de construire, lesquels restent en tout état de cause seuls maîtres et responsables des décisions finalement prises jusqu'au transfert effectif de la propriété des Ouvrages.

L'AMENAGEUR ne pourra en conséquence se prévaloir d'aucune carence ou défaillance de la **Commune d'AUBIGNOSC** dans l'exercice de son droit de suivi, lequel (si toutefois la commune choisit de l'exercer) n'est destiné qu'à préparer et faciliter le transfert des Ouvrages dans son patrimoine.

### 3.2. Conformité des ouvrages

Les Ouvrages devront se conformer à la réglementation nationale et locale (Plan local d'urbanisme, règlement du service de l'eau, règlement d'assainissement, règlement de collecte des déchets ménagers, règlement départemental de Défense extérieure contre l'incendie des Alpes de Haute Provence, etc.), aux normes en vigueur et aux règles de l'art.

En cas de réalisation de l'opération par tranches successives, l'AMENAGEUR pourra solliciter auprès de la **Commune d'AUBIGNOSC** la communication des prescriptions techniques actualisées afin de pouvoir intégrer toute évolution des normes ou des usages en matière de suivi de travaux dans les travaux à engager sur les nouvelles tranches.

D'une façon générale, les ouvrages devront être dimensionnés pour répondre aux fonctionnalités arrêtées dans le permis de construire ou le permis d'aménager.

Si **Commune d'AUBIGNOSC** le souhaite, elle pourra, pour tout ou partie des travaux à réaliser, solliciter la communication d'un Avant-projet (AVP) détaillé ou du dossier de consultation des entreprises en amont de la commande passée par l'aménageur auprès de ces derniers, ou solliciter tout autre document utile.

L'AMENAGEUR s'engage à donner suite à toute demande qui lui sera proposée en ce sens par écrit, dans un délai de 5 jours calendaires.

L'AMENAGEUR désignera au sein de sa maîtrise d'œuvre, un référent, contact privilégié de la **Commune d'AUBIGNOSC**, chargé de centraliser et de communiquer à la commune, toute pièce et document utiles à la mise en œuvre des dispositions de la présente convention.

### 3.3 Exécution et suivi des travaux

L'AMENAGEUR assurera la direction, le contrôle et la réception des travaux. Il veillera à procéder aux tests et contrôles sollicités par la société des Eaux de Marseille et/ou par la commune et transmettra les résultats des tests et contrôles effectués.

Les services de la commune d'AUBIGNOSC et/ou l'exploitant pourront participer, à titre d'observateurs, aux réunions de chantier et de réception des travaux, s'ils le jugent utile.

A cet égard, l'AMENAGEUR s'engage à informer la **Commune d'AUBIGNOSC** de la progression du chantier. Elle devra, notamment, être conviée à toutes les réunions de chantier organisées avec les différentes parties concernées, et pourra ainsi, si elle le juge utile, participer aux réceptions de chaque phase de travaux. Un procès-verbal sera établi contradictoirement à l'issue de chaque réunion de chantier. L'AMENAGEUR s'engage à transmettre l'ensemble de ces procès-verbaux à la **Commune d'AUBIGNOSC** après chaque réunion.

## Article 4 – Modalités de transfert de la propriété des Ouvrages

### 4.1. Conditions préalables au transfert de propriété des Ouvrages

Le transfert de propriété des Ouvrages ne pourra intervenir avant que 80% des constructions ne soient réalisées, pour éviter la détérioration des voies et réseaux.

Ce transfert ne pourra en tout état de cause intervenir que lorsque les conditions suivantes auront été toutes remplies :

- L'AMENAGEUR a procédé à la réception des travaux, en ayant préalablement invité la **Commune d'AUBIGNOSC** à y assister ;
- L'AMENAGEUR a reçu l'accord des services municipaux et de la Société des Eaux de Marseille pour la prise en charge de l'ensemble des réseaux ;
- L'AMENAGEUR a déposé une déclaration attestant l'achèvement des travaux ;
- L'AMENAGEUR a obtenu l'attestation prévue à l'article R.462-10 du code de l'urbanisme, attestant de la conformité des travaux avec le permis ;
- **Commune d'AUBIGNOSC** a reçu de l'AMENAGEUR l'ensemble des documents techniques nécessaires à la définition et à l'exploitation des ouvrages, notamment le Dossier des Ouvrages Exécutés ;
- **Commune d'AUBIGNOSC** a reçu de l'AMENAGEUR l'ensemble des pièces juridiques nécessaires à la présentation du classement et transfert de propriété, à savoir ;
  - o Le pouvoir de signature de l'aménageur dans le cas de la personnalité morale

- Le titre de propriété
  - Le document d'arpentage
  - Les éléments permettant de vérifier que l'assainissement est aux normes et en bon état
- **Commune d'AUBIGNOSC** a pris une décision explicite d'acceptation du transfert des Ouvrages, laquelle sera formalisée dans un « PV d'acceptation des Ouvrages en vue de leur intégration au domaine public de la commune.

L'AMENAGEUR prend à sa charge l'intégralité des frais nécessaires aux opérations préalables au transfert de propriété.

Jusqu'au transfert de propriété, l'AMENAGEUR est tenu d'assurer la garde et l'entretien des ouvrages, à supporter toutes les responsabilités liées à la maîtrise d'ouvrage et à la propriété des biens susvisés.

Dans le cas d'une opération par tranches de viabilisation, le transfert de propriété pourra se faire par tranche.

#### 4.2 Transfert de propriété

Le transfert de propriété des Ouvrages sera réalisé par un acte de cession authentique à titre gratuit, après approbation du classement et de la cession dans le domaine public, décisions prises par la **Commune d'AUBIGNOSC**.

Si les parcelles destinées à intégrer le domaine public ne sont pas libres de toutes charges, servitudes ou hypothèques, l'AMENAGEUR s'engage à prendre en charge les frais d'acte notarié nécessaires à la régularisation de ces transferts de propriété.

Les garanties sur les ouvrages rétrocédés et les documents relatifs à ces garanties sont transférés à **Commune d'AUBIGNOSC** avec le transfert de propriété.

Après transfert de propriété, l'AMENAGEUR reste responsable de la levée des réserves et de la gestion des interventions effectuées en appel de garantie.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où des Ouvrages ayant vocation à être intégrés au domaine public sont présents sous des parcelles ayant vocation à demeurer privées, l'AMENAGEUR s'engage à conclure à titre gratuit toute servitude nécessaire à l'exploitation desdits Ouvrages.

#### Article 5 – Création d'une association syndicale

L'AMENAGEUR s'engage à créer une association syndicale dans toutes les hypothèses où, au moment de la signature de la convention, certains espaces communs ne sont pas destinés à être intégrés dans le domaine public en application de la présente convention.



## Article 6 – Dispositions transitoires

Dans l'attente de l'intégration des ouvrages au domaine public communal, l'AMENAGEUR, s'il est constructeur, s'oblige :

- À formuler une demande auprès du service de l'assainissement en amont de tout projet de raccordement et de déversement d'eaux usées domestiques au réseau d'assainissement ;
- À ne réaliser les travaux de raccordement qu'après autorisation de la Société des Eaux de Marseille.
- À formuler une demande de raccordement au réseau d'eau potable public à la Société des Eaux de Marseille.
- À ce qu'un contrat d'abonnement soit établi au nom de l'aménageur et un poste de comptage soit installé et maintenu jusqu'à rétrocession complète des voiries et ouvrages. Le raccordement au service de l'eau potable sera effectué par l'exploitant du service de l'eau potable aux frais de l'aménageur.

Dans les autres cas, l'AMENAGEUR veillera –clause à intégrer dans les actes de vente des terrains) à ce que les cessionnaires des terrains à bâtir :

- Formulent une demande auprès du service de l'assainissement en amont de tout projet de raccordement et de déversement d'eaux usées domestiques au réseau d'assainissement.
- Ne réalisent les travaux de raccordement qu'après autorisation du service de l'assainissement.
  - Formulent une demande de raccordement au réseau d'eau potable public.
  - S'engagent à ce qu'un contrat d'abonnement soit établi à leur nom. Le raccordement au réseau public d'eau potable sera effectué par la Société des Eaux de Marseille aux frais des cessionnaires.

## Article 7 – Garanties -responsabilité de l'aménageur - assurances

L'AMENAGEUR déclare s'engager à prendre toutes dispositions utiles pour garantir à la **Commune d'AUBIGNOSC**, la réalisation des travaux dans les règles de l'Art.

En outre, il s'engage à fournir à **Commune d'AUBIGNOSC**, au plus tard dans un délai de quatre mois à compter de l'entrée en vigueur des présentes :

- Une attestation d'assurance couvrant ses risques professionnels et en particulier sa qualité de constructeur non réalisateur.
- La justification de la garantie financière d'achèvement des travaux.

En l'absence de fourniture des documents dans le délai précité, l'Aménageur sera passible d'une pénalité de 50€ par jour calendaire de retard.

## Article 8 – Validité de la convention

### 8.1. Condition suspensive ou entrée en vigueur de la présente convention

La présente convention n'entrera en vigueur qu'à l'approbation du permis de construire ou du permis d'aménager.

### 8.2. Durée de validité

La présente convention prendra fin au jour du transfert de propriété de la totalité des Ouvrages dans le patrimoine de **Commune d'AUBIGNOSC**.

### 8.3. Clause résolutoire

La présente convention sera résiliée de plein droit dans les cas suivants :

- Annulation définitive ou retrait du permis de construire ou d'aménager ;
- Renonciation expresse de l'AMENAGEUR au projet de réalisation de l'aménagement ;
- Caducité du permis.

La **commune d'Aubignosc** pourra de même prononcer la résiliation de la présente convention en cas de non respect, par l'AMENAGEUR, de l'un des engagements contractuels souscrit au titre de la présente convention. Cette sanction ne pourra toutefois être appliquée qu'après mise en demeure, adressée à l'AMENAGEUR, d'avoir à satisfaire à ses obligations contractuelles dans un délai raisonnable compte tenu de la nature du manquement, délai qui ne saurait en tout état de cause être inférieur à 15 jours calendaires à compter de la réception de la mise en demeure.

En cas de résiliation de la présente convention, l'AMENAGEUR devra constituer une association syndicale formée des acquéreurs de lots, à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des espaces et équipements communs (en application de l'article R.442-7 du code de l'urbanisme).

Quelle que soit l'hypothèse ayant conduit à la résiliation de la présente convention, l'AMENAGEUR ne pourra exiger de la **commune d'Aubignosc** le remboursement des frais qu'il aura engagés dans l'opération (tant pour la procédure administrative que pour la réalisation des travaux), ni de façon générale, le paiement d'une quelconque indemnité, quelle qu'en soit la nature.

### 9.4. Transfert de l'autorisation d'occupation des sols

Dans le cadre d'un transfert à un tiers de l'autorisation d'occupation des sols délivrée à l'appui des présentes, les dispositions de la présente convention seront opposables au bénéficiaire du transfert qui devra impérativement signer un avenant de transfert à la présente convention.



Aucun transfert d'autorisation d'occupation des sols ne pourra être autorisé sans signature d'un avenant à la présente convention par le bénéficiaire du transfert.

A défaut, l'AMENAGEUR demeurera engagé au titre de la présente convention.

### 9.5. Documents contractuels

La présente convention est établie en 2 exemplaires originaux. Elle se compose du corps des présentes et des modalités pratiques d'application tels que détaillées dans ses annexes, à savoir :

- Annexe n° 1 : Prescriptions techniques en vue de la réalisation des Ouvrages
- Annexe n° 2 : Plans de composition détaillant les Ouvrages visés par la présente convention
- Annexe n° 3 : Programme des travaux
- Annexe n° 4 : Liste des pièces à remettre en fin de travaux

Acte établi à AUBIGNOSC  
Le

Pour la **commune d'Aubignosc**  
Le maire (ou le 1<sup>er</sup> adjoint)

Pour l'AMENAGEUR

---

*Textes : (extraits du code de l'urbanisme)*

#### Article \*R442-7

Le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R.442-8, complété par l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

#### Article \*R442-8

Les dispositions de l'article R.442-7 ne sont pas applicables : lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.