



## Extrait du registre des délibérations du bureau communautaire

**Jeudi 12 juillet 2022**

n° 22\_07\_12\_01

Objet de la délibération :

**Convention de  
rétrocession des  
équipements eau potable  
et assainissements sur  
Pierres**

Nombre de membres :

En exercice : 16

Présents : 15

Votants : 15

Date de la convocation :

06 avril 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 12 juillet, à 18h00, les membres du bureau de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France se sont réunis, en séance ordinaire, à la salle des Tourelles de la mairie d'Épernon, sous la présidence de Monsieur LEMOINE, président.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs les membres du bureau :**

Stéphane Lemoine, François Belhomme, Yves Marie, Gérald Coin, Daniel Morin, Gérard Weymeels, Annie Camuel, Michel Darrivière, Arnaud Breuil, Anne Bracco, Philippe Auffray, Ann Grönborg

**En visio :** Jocelyne Petit, Éric Ségard, Jean-Luc Ducerf,

**Absent excusé :** Jean-Pierre Ruaut,

Vu la délibération n° 22\_04\_01 du conseil communautaire en date du 07 avril 2022 accordant au bureau une 6<sup>ème</sup> délégation de pouvoir,

Considérant qu'une opération de lotissement à usage résidentiel est projetée par l'aménageur, la Sté NEXITY FONCIER CONSEIL, sur un terrain situé à Pierres, cadastré ZD 500p et ZD 501p, sur une surface d'environ 76 730 m<sup>2</sup>. En vue de la réalisation de cette opération de 63 logements environ, l'aménageur doit déposer un permis d'aménager.

La commune de Pierres a délibéré le 15 mars 2022 sur une convention de rétrocession des équipements et espaces communs : voirie, poteaux incendies, ouvrages de gestion des eaux pluviales-noues, bassin paysager au sein du parc urbain, éclairage public, arbres d'alignement et espaces verts (*parc urbain, noues, corridors écologiques au sud de l'opération*).

La communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France étant compétente en matière de réseau d'alimentation en eau potable et d'assainissement, il convient d'établir une convention de rétrocession sur ces ouvrages avec l'aménageur.

La convention soumise à approbation règle les relations entre la communauté de communes et NEXITY FONCIER CONSEIL

Le bureau communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**APPROUVE** la convention de rétrocession des équipements eau potable et assainissements sur Pierres par la Sté NEXITY FONCIER CONSEIL,

**AUTORISE** M. le Président à signer cette convention.

Fait à Épernon, le 15 juillet 2022

Le Président,  
Stéphane LEMOINE

# CONVENTION DE RETROCESSION DES EQUIPEMENTS EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

## Quartier du Petit Murger – 28 130 Pierres

Entre les soussignés

La Société dénommée FONCIER CONSEIL - SOCIETE EN NOM COLLECTIF, Société en nom collectif au capital de 5.100.000,00 €, dont le siège est à PARIS CEDEX 08 (75801), 19 rue de Vienne TSA 600300, identifiée au SIREN sous le numéro 732014964 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, représentée par Nelson FONSECA, son Directeur d'Agence domicilié à Orléans, 3 D rue Pierre Gilles de Gennes 45000 Orléans.

Ci-après dénommée l'AMENAGEUR,

**La Communauté de Communes Portes Euréliennes Ile-de-France**, 6, place Aristide Briand 28230 Épernon, représentée par son Président, Monsieur Stéphane LEMOINE, dûment habilité,

Ci-après dénommée la COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE,

Ci-après collectivement désignées les "Parties" ou individuellement une « Partie »,

### **Préambule**

Une opération de lotissement à usage résidentiel est projetée par l'AMENAGEUR, sur un terrain situé à Pierres, cadastré ZD500p et ZD 501p sur une surface d'environ 76 730 m<sup>2</sup>. En vue de la réalisation de cette opération de 63 logements environ, l'AMENAGEUR va déposer un permis d'aménager.

La commune de PIERRES a délibéré le 15 mars 2022 sur une convention de rétrocession des équipements et espaces communs (Voirie, poteaux incendies, ouvrages de gestion des eaux pluviales -noues, bassin paysager au sein du parc urbain,....éclairage public, arbres d'alignement et espaces verts (parc urbain, noues, corridors écologiques au sud de l'opération).

La COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE étant compétente en matière de réseau d'alimentation en eau potable et d'assainissement, il convient d'établir une convention de rétrocession sur ces ouvrages avec l'AMENAGEUR.

### **Exposé**

Le plan d'aménagement ainsi que la définition des travaux à réaliser dans le cadre de l'Opération sont détaillés dans le projet de dossier de demande de permis d'aménager qui sera joint aux présentes par avenant (Programme des travaux PA8).

Considérant que la totalité des voies de l'opération sont destinées à être ouvertes à la circulation publique, notamment aux bus collectifs que les réseaux sous voirie (assainissement, eau potable, électricité, communications électroniques...), les ouvrages accessoires à la voirie (éclairage, signalisation, réseaux d'eaux pluviales, arbres d'alignement, noues, fossés ...), le parc urbain paysager et l'ouvrage de gestion des eaux pluviales créé, les noues, ainsi que les poteaux ou puits d'incendie, constituent des équipements à vocation commune, l'AMENAGEUR a sollicité la COMMUNE DE PIERRES et la COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE en vue d'organiser les modalités de leur incorporation au domaine public, conformément aux dispositions de l'article R.442-8 du Code de l'urbanisme.

Les réseaux d'assainissement et d'eau potable sous voirie, dont les bouches à clefs, constituant l'accessoire des voies à intégrer au domaine public de la COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE, seront ci-après désignés sous la mention « les Ouvrages ». Ces voiries sont identifiées au plan joint en annexe n°1 de la présente convention.

L'AMENAGEUR créera 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 ou en application d'accords négociés avec les collectivités ou concessionnaires concernés.

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

## **Article 1- Objet de la convention et description des ouvrages transférés**

La présente convention a pour objet de définir les modalités du transfert, dans le domaine public de la COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE, des réseaux d'alimentation en eau potable (AEP) dont les bouches à clefs et les réseaux d'assainissement 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.

L'AMENAGEUR réalisera son opération conformément aux plans joints en annexe n°1 à la présente convention. Cette opération prévoit notamment une gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'échelle du site en conformité à un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau à déposer par l'aménageur.

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 délivrance d'un permis d'aménager modificatif. 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 1.

Les ouvrages destinés à être transférés à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE, dans le périmètre à aménager, sont les suivants (annexe 1) :

- Réseau AEP y compris bouche à clé (étant précisé que les compteurs d'eau seront situés sur le domaine public)
- Réseaux d'assainissement

La présente convention fera l'objet d'un avenant précisant le détail des équipements transférés.

L'AMENAGEUR garantit que les ouvrages sont conformes aux lois et réglementations en vigueur, régissant ce type d'équipement.

Les ouvrages devront répondre en outre aux exigences techniques de la COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE. De façon générale, ils doivent être dimensionnés pour répondre aux fonctionnalités arrêtées dans le permis d'aménager octroyé et ses éventuels avenants, et/ou dans les permis de construire octroyés.

Il est rappelé que les emprises de voies et des espaces devront être définies par des parcelles cadastrales distinctes du reste du foncier, non démembrées et dûment matérialisées sur le terrain par des bornes, ou identifiées sur le document d'arpentage.

Sauf exception dûment validée par elle et sous réserve des dispositions de l'article 3, ces parcelles seront transférées à la COMMUNE DE PIERRES 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 la COMMUNE DE PIERRES pour visa et validation préalable à son dépôt au service du cadastre territorialement compétent.

La propriété des terrains d'assiette des Ouvrages sera transférée à la COMMUNE DE PIERRES, en même temps que celle des Ouvrages précités dont la gestion et l'entretien relèvera de la COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE.

## **Article 2- Réception des ouvrages**

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 la COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE, tel que décrit par la présente convention, est ainsi réalisé en sa seule qualité de futur propriétaire et gestionnaire des Ouvrages. La COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE 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 responsable des décisions finalement prises jusqu'au transfert effectif de la propriété des Ouvrages.

Les services de la COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE devront être associés aux différentes phases de validation du projet (ESQ, AVP, PRO...) et l'aménageur devra intégrer leurs recommandations et préconisations dans l'élaboration du projet de lotissement. Il veillera à procéder aux tests et contrôles éventuellement sollicités par les services de la COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE et à transmettre les résultats des tests et contrôles effectués.

Les services de la COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE pourront également 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 COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE 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 COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE après chaque réunion.

Une fois les travaux réalisés, un procès-verbal attestant de l'état des ouvrages est dressé et signé entre les parties, au jour de la réception. Sont annexés à ce PV les éléments suivants :

- listing des réserves restant à lever avant l'acte notarié de rétrocession ;
- planning prévisionnel de réalisation de ces travaux ;
- listing des garanties d'entretien et de reprise en cours de validité et pour lesquelles les entreprises restent responsables vis-à-vis de l'AMENAGEUR ainsi que la date d'échéance de ces garanties ;
- plans de récolement des ouvrages dont les essais disponibles au moment de la remise.
- DOE.

### **Article 3- Transfert de propriété des ouvrages**

Préalablement à la demande de rétrocession, une visite des installations sera organisée par l'Aménageur, en présence de la COMMUNE de PIERRES et de la COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE.

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

- L'AMENAGEUR a réceptionné les ouvrages ;
- L'AMENAGEUR a transmis à la COMMUNE DE PIERRES et à la COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE l'ensemble des documents techniques nécessaires à la définition et à l'exploitation des ouvrages, notamment le Dossier des Ouvrages Exécutés ;
- 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.

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.

Le transfert de propriété des Ouvrages sera réalisé par un acte de cession authentique à la charge de l'aménageur après approbation du Conseil Communautaire de la COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE du classement et de la cession dans le domaine public.

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 la COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE 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.

#### **Article 4- Description des documents remis**

- Le plan de l'état initial avec levé topographique ;
- Le plan de masse permettant de situer l'opération dans son environnement, avec les parcelles limitrophes "calées" sur le parcellaire du cadastre ;
- Les études géotechniques ;
- Le programme des travaux et le règlement ;
- Le plan de composition, comportant le repérage des sols avec légende précise ;
- Le plan de délimitation des espaces communs faisant l'objet d'une demande de rétrocession ;
- Un dossier complet des réseaux, validé par les différents concessionnaires incluant les plans et schémas d'implantations (réseaux et points de raccordement), coupes types, fiches produits, étude d'éclairage et dimensionnement des réseaux.
- Le plan de conception et fiches produits pour les espaces communs végétalisés, comprenant
  - Le plan de plantation avec la palette végétale proposée, les trames et densités de plantation ;
- Le plan des voiries devra comporter :
  - Les pentes des chaussées et trottoirs ;
  - Les points de nivellement (cotes TN et cotes projet) des axes des chaussées, du fil d'eau et de chaque lot aux limites latérales et en façade, soit au seuil d'accès quand celui-ci est défini, soit au centre de la parcelle ;
  - Le type de bordure pour les trottoirs et les caniveaux ;
  - L'aménagement des stationnements dont les emplacements PMR ;
  - La signalisation verticale et horizontale ;
  - Le mobilier urbain et fiches techniques ;
  - Un cahier annexe avec les profils en long, profils en travers ;
  - Des coupes des voiries avec indication des matériaux, leur composition et leur mise en œuvre seront en corrélation avec une étude de sols préalablement réalisée par le pétitionnaire (fournie avec le dossier).
- Le dossier des ouvrages exécutés.
- Comptes-rendus tests de conformité (inspections télévisées, teste d'étanchéité et de compactage).

#### **Article 5- Conditions financières**

Les ouvrages seront remis gratuitement à la COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE après approbation de la rétrocession par la COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE.

#### **Article 6- Validité de la convention**

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

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

##### **6.2. Durée de validité**

La présente convention prendra fin au jour du transfert de propriété de la totalité des Ouvrages dans le patrimoine de la COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE, par la signature de l'acte notarié de cession des ouvrages concernés.

### **6.3. Clause résolutoire**

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

- Annulation définitive ou retrait de l'autorisation d'urbanisme ;
- Renonciation expresse de l'AMENAGEUR au projet de réalisation objet de la présente convention ;
- Caducité du permis.

### **6.4 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 présente convention pourra être résiliée de plein droit.

Quelle que soit l'hypothèse ayant conduit à la résiliation de la présente convention, l'Aménageur ne pourra exiger de la COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE 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.

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).

### **6.5. Transfert de l'autorisation d'urbanisme**

Dans le cadre d'un transfert à un tiers de l'autorisation d'urbanisme 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.

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

### **Article 7- 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 8- Assurances**

L'AMENAGEUR déclare s'engager à prendre toutes dispositions utiles pour garantir à la COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE la réalisation des travaux à l'autorisation d'urbanisme délivrée.

En outre, il s'engage à fournir à la COMMUNAUTE DE COMMUNES PORTES EURELIENNES ILE-DE-FRANCE au plus tard dans un délai de quatre mois à compter de l'entrée en vigueur des présentes et de la délivrance du Permis d'aménager :

- 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.

Fait en 3 exemplaires originaux à EPERNON, le

**Pour la Communauté de Communes Portes Euréliennes Ile-de-France**

Le Président

**Pour Nexity Foncier Conseil**

Le Directeur d'Agence

## **ANNEXES**

Annexe n°1 : Plan de repérage / composition détaillant les Ouvrages visés par la présente convention