

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° 10/2025

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt-six février, le Conseil Municipal de la Commune de LATOUR-BAS-ELNE dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie sous la présidence de Monsieur François BONNEAU, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : le mardi 18 février 2025

Présents : M. BONNEAU François, M. LLUGANY Julien, Mme PIC Odile, M. CAYUELA Jean-Marie, Mme CAMPS Séverine, M. M'ZOURI Adel, Mme OLIBO Marie-Hélène, M. BERTRAN DE BALANDA Jean-Louis, M. COSTA Claude, Mme CULAT Danielle, M. DECROCK Frédéric, M. DELANNE Claude, M. FILELLA David, Mme HOGNON ALCARAZ Sophie, Mme INIESTA Nuria, M. ROGÉ Pierre, Mme SENEGA DUPRÉ Patricia, Mme SOUBIELLE Eva.

Excusés : M. CAMALY Julien, Mme DEL AGUILA BARBE Anne donne pouvoir à M. LLUGANY Julien, Mme JORDA Julie, Mme ORTEGA-ROMERO Marie, M. PENEL Franck.

Secrétaire de séance : M. DELANNE Claude

Objet : Permis d'Aménager «Domaine des Plantes» convention de remise des voies et parties communes

Monsieur Le Maire expose :

Conformément aux dispositions de l'article R 442-8 du code de l'urbanisme, le dossier de Permis d'Aménager est complété par une convention prévoyant le transfert dans le domaine privé communal de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.
Donne lecture du projet de convention.

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité :

- APPROUVE la convention à intervenir entre les Aménageurs «la SAS ROUSSILLON LOTISSEMENT - la SAS L'OLIVERAIE » et la Commune ayant pour objet de définir les conditions de remise à la Commune des voies et parties communes du lotissement « Le Domaine des Plantes »,
- AUTORISE Monsieur Le Maire à signer la convention telle qu'annexée.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Le Maire,
François BONNEAU



Envoyé en préfecture le 27/02/2025

Reçu en préfecture le 27/02/2025

Publié le

Berger
Levrault

ID : 066-216600940-20250226-10_2025-DE

CONVENTION DE TRANSFERT DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL
DE LA VOIRIE ET DES ESPACES COMMUNS
DU LOTISSEMENT « DOMAINE DES PLANTES »
Conclue en application des Article R442-8 du code de l'Urbanisme

67

Entre les soussignés,

D'une part,

La Commune de LATOUR BAS ELNE, représentée par M Le Maire, François

BONNEAU, dument autorisé aux présentes par délibération du conseil municipal de Latour
Bas Elne, en date du

D'une part,

D'autre part,

La SAS L'OLIVERAIE dont le siège social est 19 Espace Méditerranée
66000 PERPIGNAN , représentée par M Alexandre CAPOT dument autorisé,

Dénommé, « l'aménageur » pour la Tranche 1.

Et la SAS ROUSSILLON LOTISSEMENT dont le siège social est 13 BIS Avenue
Général de Gaulle 66200 ELNE , représentée par M Jean Pierre CASALS
dument autorisé,

Dénommé, « l'aménageur » pour la Tranche 2.

D'autre part,

Il est préalablement exposé :

La SAS L'OLIVERAIE et La SAS ROUSSILLON LOTISSEMENT ont déposé auprès de
la Commune, un permis d'aménager en vue de réaliser un lotissement à usage d'habitation
de 97 lots sur les parcelles cadastrées section AB -

N° 63(partie) - 4 - 14(partie) - 15 - 16 - 17 - 42(partie) - 46(partie)
- 50(partie) - 51, pour une superficie de 67 019m².

Le plan d'aménagement ainsi que la définition des travaux propres à l'opération figurent dans
le dossier de permis d'aménager

La voirie dans son intégralité, les parkings publics, les espaces verts, les réseaux secs et
humides sous espaces publics, et les ouvrages annexes (éclairage, signalisation, réseaux d'eaux
pluviales, bassin d'orage...) constituent de par leur usage futur, des équipements à vocation
publique

Conformément à l'article R.442-8 du code de l'urbanisme, il est ainsi décidé par la commune
de Latour Bas Elne en accord avec les bénéficiaires du permis d'aménager, de conclure une
convention visant au transfert dans le domaine public des espaces communs tel que définis

4

ci-après et figurant au plan annexé. Par dérogation audit article du Code de l'Urbanisme, les parties aux présentes conviennent que ce transfert pourra intervenir dès lors que l'ensemble des travaux est achevé, réceptionné et conforme au programme de travaux

Détails des équipements communs

Tranche 1

Voies C – D – E – F – G – H, comprenant la chaussée, les trottoirs, les parkings, les plantations, les réseaux humides, les réseaux secs et le Bassin de rétention paysagé.

Tranche 2

Voies A – B – I, comprenant la chaussée, les trottoirs, les parkings, les plantations, les réseaux humides, les réseaux secs, le bassin de rétention paysagé et les noues.

Les équipements communs ci-dessus détaillés n'ont donc pas lieu d'être attribués en propriété indivise à une association syndicale des acquéreurs de lots. Ils seront donc transférés vers le domaine public communal une fois la totalité des travaux effectués conformément aux prescriptions émises par les futurs gestionnaires

Article 1 - Objet de la convention

la présente convention a pour objet de définir les conditions techniques, administratives et financières dans lesquelles la commune de Latour Bas Elne transférera dans son domaine public, en application de l'Article R 442-8 DU Code de l'Urbanisme, les voies, espaces communs et réseaux de l'opération "DOMAINE DES PLANTES" tels que définis au préambule et réalisés par les sociétés " SAS L'OLIVERAIE et SAS ROUSSILLON LOTISSEMENT " dans le cadre du permis d'aménager

Article 2 – description des ouvrages rétrocédés

Les ouvrages destinés à être rétrocédés à la commune de LATOUR BAS ELNE, comprennent la voirie dans son intégralité, les parkings publics, les espaces verts, les réseaux secs et humides sous espaces publics, et les ouvrages annexes (éclairage, signalisation, réseaux d'eaux pluviales, bassin d'orage...) à savoir :

DESCRIPTION

- Voir plans VRD PA-8-1 (Voirie) - PA-8-2 (Pluvial) - PA-8-3 (EU-AEP) - PA-8-4 (BT-EP) - PA-8-5 (Télécom) - PA-8-9 (Eau Brute - Reut) -

h 16

Les surfaces estimées des terrains devant être remis à la commune de Latour Bas Elne telles qu'indiquées sont :

- Tranche 1
- Voirie: 5 277m²
- Espaces verts :2 216m²

- Tranche 2
- Voirie: 5 570m²
- Espaces verts :2 652m²

Article 3 – Qualité et réception des travaux

Les ouvrages transférés devront se conformer à la réglementation nationale et locale (PLU, règlement de voirie, règlement d'assainissement, règlement de collecte des déchets ménagers, etc...) aux normes en vigueur et aux règles de l'art.

Ils devront être dimensionnés pour répondre aux fonctionnalités arrêtées dans le permis d'aménager

- Disposition générale

Les sociétés " SAS L'OLIVERAIE et SAS ROUSSILLON LOTISSEMENT " sont les seuls maîtres d'ouvrage des travaux à réaliser. Ce faisant, la direction et la réception des travaux relèvent de leur responsabilité. Le suivi éventuellement exercé par la commune de Latour Bas Elne et ou la communauté de communes Sud Roussillon dans le cadre de ses compétences, 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 de Latour Bas Elne, ne se substitue ainsi ni à la fonction des maîtres d'ouvrage ni à celle de maître d'œuvre, ni à celle d'aucun autre intervenant à l'acte d'aménager ou de construire. Les aménageurs restent en tout état de cause seuls maîtres et responsables des décisions finalement prises jusqu'au transfert effectif de la propriété des ouvrages

Les aménageurs ne pourront en conséquence se prévaloir d'aucune carence ou défaillance de la commune de Latour Bas Elne dans l'exercice de son droit de suivi, lequel (si la commune choisit de l'exercer) n'est destiné qu'à préparer et faciliter le transfert des ouvrages dans son patrimoine

La Commune de Latour Bas Elne devra néanmoins assumer la validation de choix qu'elle aurait pu faire lors de l'exécution des travaux ou pour le cas où ceux-ci différeraient de ce qui était

prévu. Afin de valider ces états de fait, un avenant sera rédigé afin d'assoir et valider cette modification en accord avec les parties

- **Conformités des ouvrages**

Les ouvrages transférés devront se conformer aux plans d'exécutions validés par la commune de Latour Bas Elne et les différents concessionnaires

Ils devront être dimensionnés pour répondre aux fonctionnalités arrêtées dans le permis d'aménager

L'ensemble des dossiers techniques correspondants seront remis au minimum deux mois avant le début des travaux pour validation auprès des différents concessionnaires et futurs gestionnaires

- **Exécution et suivi des travaux**

Les aménageurs assureront la direction, le contrôle et la réception des travaux. Ils veilleront à procéder aux test et contrôles sollicités par les services de la Commune de Latour Bas Elne et de la communauté de Communes Sud Roussillon, et transmettra les résultats des tests et contrôles effectués

Les services de la Commune de Latour Bas Elne et de la communauté de Communes Sud Roussillon seront obligatoirement invités aux réunions de chantier et de réception des travaux

A cet égard Les aménageurs s'engagent à informer la commune de Latour Bas Elne et la Communauté de Communes Sud Roussillon de la progression du chantier. Ces derniers devront notamment être conviés à toutes les réunions de chantier organisées avec les différentes parties concernées, et pourront participer aux réceptions de chaque phase de travaux. Un procès-verbal sera établi contradictoirement à l'issue de chaque réunion de chantier. Les aménageurs s'engagent à transmettre l'ensemble des procès-verbaux à la commune et à la communauté de commune après chaque réunion

Le ou les représentants de la commune ne pourront formuler d'observations qu'à l'aménageur et non aux entrepreneurs directement

Article 4 : Obligation des aménageurs

Les sociétés " SAS L'OLIVERAIE et SAS ROUSSILLON LOTISSEMENT " agissant en qualité d'aménageurs s'engagent à céder à titre gratuit à la commune de Latour Bas Elne, les équipements communs définis à l'article 2, une fois les travaux achevés et réceptionnés, selon le programme des travaux et sous réserve des dispositions de l'article 5

Les services de la commune de Latour bas Elne et de la communauté de Communes Sud Roussillon seront impérativement associés à la réception des ouvrages. Préalablement à la visite de réception, le Dossier des Ouvrages Exécutés tel que détaillé en annexe de la présente convention, devra être transmis et validé par la commune de Latour Bas Elne et la Communauté de communes Sud Roussillon

Une réunion spécifique sera organisée par les Maitres d'ouvrage et son maitre d'œuvre, en présence de la commune de Latour Bas Elne et la communauté de communes Sud Roussillon,

ly

pour déposer, lister et vérifier l'ensemble des pièces nécessaires au transfert dans le domaine public communal. Toutes les pièces mentionnées sont produites au format mentionné par les futurs gestionnaires pour notamment être intégrable au système d'information géographique de la communauté de communes Sud Roussillon. Tous les tests et contrôles sur les ouvrages devront dater de moins de deux mois.

Le transfert des ouvrages est subordonné à la conformité des caractéristiques des ouvrages aux documents annexés au permis d'aménager

Préalablement à leur remise dument constatée par délibération du conseil municipal de la commune de Latour Bas Elne et signature de l'acte authentique devant notaire, les aménageurs s'engagent expressément à assurer l'entretien des ouvrages, à supporter toutes les responsabilités liées à la maîtrise d'ouvrage et à la propriété des biens susvisés, et à prendre à sa charge l'intégralité des frais nécessaires aux dites remises en état.

Les garanties sur les ouvrages rétrocédés et les documents relatifs à ces garanties seront transférés à la commune de Latour Bas Elne

Les aménageurs dans un délai de 3 mois à compter de l'attestation de conformité produite par la commune de Latour Bas Elne et la communauté de communes Sud Roussillon aura l'obligation de préparer et de remettre à la commune un dossier demandant le transfert de propriété du terrain d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, stationnements publics, réseaux divers, et autres équipements objet de la présente convention

Après acceptation par le conseil municipal ce transfert à titre gratuit devra être authentifié par acte notarié. Les aménageurs s'engagent à prendre en charge les frais d'acte notarié nécessaires à la régularisation de ces transferts de propriété ainsi que l'intégralité des frais lié au dit transfert

Article 5 : Conditions du transfert

Le planning prévisionnel des travaux sera accompagné d'un graphique illustrant les emprises concernées et la nature des équipements (voirie, éclairage, assainissement, espace verts etc..) afin que les services gestionnaires puissent anticiper leur développement pour répondre aux nouveaux besoins

- **Voies et réseaux**

La demande de transfert ne pourra s'effectuer qu'après l'achèvement du gros œuvre de 80 % des lots et de l'achèvement complet des V.R.D.

- **Espaces Végétalisés**

Ce planning précisera que la rétrocession des espaces végétalisés se fera à l'issue des périodes de parachèvement et de confortement des travaux de plantation. Ces périodes seront définies comme suit :

-période de parachèvement :

À l'issue des plantations, un constat d'exécution des prestations végétales sera effectué à partir duquel débutera la période de parachèvement. Celle-ci prendra fin lors du constat de reprise des végétaux. La réception des travaux de plantation sera alors prononcée si et seulement si le taux de reprise est d'au moins 90 %

h x

Période de confortement

Elle démarrera à la réception des travaux de plantation et se terminera à la fin de la période de garantie par l'établissement d'un constat de parfait achèvement des travaux de plantation

Durant la période de parachèvement et de confortement, l'entreprise qui a réalisé les travaux entretiendra les espaces végétalisés

Ce planning sera autant que besoin réactualisé en fonction des évolutions du chantier

Aucune remise d'ouvrage partielle n'est prévue. La procédure de remise s'effectuera de la façon suivante :

Sur invitation des aménageurs, les services de la commune de Latour Bas Elne et de la communauté de communes Sud Roussillon participent aux visites des Opérations Préalables à la Réception (OPR) et de réception des ouvrages. A l'occasion des OPR, sont pointés les travaux et prestations restant à réaliser pour assurer la remise en gestion dans des conditions satisfaisantes permettant à terme la rétrocession au Domaine Public

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

- Listing des réserves restant à lever avant le transfert de propriété
- 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 des aménageurs, ainsi que la date d'échéances de ces garanties
- Plan de récolement des ouvrages dont les essais disponibles au moment de la remise

La signature du PV de livraison vaut constat d'achèvement des travaux. Dès la signature du PV de livraison et sous réserve de la fourniture par les aménageurs d'un dossier d'ouvrages exécutés, la commune de Latour Bas Elne entre de plein droit en possession des équipements concernés et en assure la garde, le fonctionnement et l'entretien

Lorsque les réserves susvisées sont levées l'aménageur sollicite la commune de Latour Bas Elne, en tant que seul propriétaire des futurs espaces publics, afin de procéder aux actes notariés de rétrocession des espaces publics de l'opération en vue de leur classement dans le domaine public. A ce moment-là l'ensemble des prestations dues par les aménageurs doivent être réalisés : travaux, réparations lui incombant et fournitures des dossiers de récolement comprenant l'intégralité des essais requis

Article 6 Condition suspensive

la présente convention est subordonnée au respect des dispositions du permis d'aménager, de la déclaration d'achèvement des travaux, à la remise du Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) complet tel que détaillé en annexe de la présente convention, à la remise du Dossier d'Interventions Ultérieures sur l'Ouvrage (DIUO) et de la réception des ouvrages conformes sans lesquels le transfert de propriété ne saurait intervenir

ly

La présente convention est subordonnée à l'obtention du permis d'aménager et à son caractère définitif (purgé de tout recours et tout retrait)

Article 7 - insertion dans les contrats de vente

Le présent document sera remis à chaque acquéreur par les soins des aménageurs et mention en sera faite dans l'acte de vente de chaque parcelle. Il sera de même joint à l'acte de transfert des équipements communs.

Article 7 - durée de validité de la convention

Elle prendra effet après la purge des recours et après sa signature par la commune qui interviendra après que les aménageurs auront eux-mêmes signé celle-ci. Elle prendra fin à la date de transfert de propriété définitif des voies et ouvrages à la commune soit à la signature de l'acte authentique.

Article 8 - CADUCITE

En cas de renonciation du lotisseur à mener l'opération, la présente convention sera caduque.

En trois exemplaires (dont l'un sera joint à la demande de permis d'aménager) :
Lieu et date

SAS L'OLIVERAIE
621 rue Georges Méliès CA CENTER
7 center - Bâtiment C
34070 MONTPELLIER - FRANCE
RCS 928 007 350 Montpellier
SIRET 928 007 350 00012
TVA FR 36 928007350

ROUSSILLON LOTISSEMENT
SAS au capital de 100.000 €
13 b Av. du Général de Gaulle
66200 ELNE
Tél. 04 68 22 50 44 - Fax 04 68 22 14 09
SIRET 321 676 068 00012

La Dame de Laleur Buis Elm le 27/02/2025
Francis Bonneau

