

Pièce PA 12c

Commune de Périgny

FIEF DE BEAUVAIS

CONVENTION DE TRANSFERT

A LA COMMUNE DE PERIGNY

DES VOIES, ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS
DU PERMIS D'AMENAGER « FIEF de BEAUVAIS – Tranche 1 »

Commune de Périgny

Notice explicative pour convention de rétrocession

Il est prévu que les voies, espaces et équipements communs des permis d'aménager n° PA 017274240003 et PA 017274240004 correspondants à la tranche 1 de l'opération Fief de Beauvais feront l'objet d'un transfert à l'euro symbolique (1 €) dans le domaine public de la commune de Périgny,

Une seule convention est établie à l'échelle des deux permis d'aménager déposés simultanément. Il est précisé que deux dossiers distincts ont été déposés compte tenu de la Rue de la Vallée, voie publique, qui sépare les emprises du projet.

A cet effet, la convention sera établie entre :

La Commune de Périgny, représentée par Madame la Maire, Marie LIGONNIERE, dûment mandatée à l'effet des présentes, par délibération du Conseil Municipal du 20 février 2025

et

La SAS Fief de Beauvais, dont le siège social est à LA ROCHELLE, 17000, 41 avenue Michel Crépeau, représentée par Madame Sophie Hugelé, dûment habilitée à l'effet des présentes.

CONVENTION DE TRANSFERT
A LA COMMUNE DE PERIGNY
DES VOIES, ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS
DES PERMIS D'AMENAGER "FIEF de BEAUVAIS – Tranche 1"

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1) La Commune **de Périgny**, représentée par **Madame la Maire, Marie LIGONNIERE**, dûment mandatée à l'effet des présentes, par délibération du Conseil Municipal du 20 février 2025.

ci-après dénommée "**La Commune**"
D'UNE PART,

2) La **SAS Fief de Beauvais**, dont le siège social est à LA ROCHELLE, 17000, 41 avenue Michel Crépeau, - représentée par **Madame Sophie Hugelé**, dûment habilitée à l'effet des présentes.

ci-après dénommé "**L' Aménageur**"
D'AUTRE PART,

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

EXPOSE

La SAS Fief de Beauvais, Aménageur foncier, es-qualité, a déposé deux demandes de permis d'aménager le 13 novembre 2024 pour la réalisation de l'opération « Fief de Beauvais - Tranche 1 »

- PA 017274240003
- PA 017274240004

Les plans d'aménagement et la définition des travaux, propres au lotissement, figurent dans le dossier du permis d'aménager.

Selon les dispositions de l'article R 442.8 du Code de l'Urbanisme, 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 la totalité des terrains et équipements communs une fois les travaux achevés.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de préciser les modalités de rétrocession à la Commune de Périgny des espaces et équipements publics aménagés dans le cadre de l'opération d'aménagement portant sur la création d'environ 450 logements, situés sur le territoire de la Commune, et réalisée par la SAS Fief de Beauvais.

Il s'agit précisément de la tranche 1, composée des permis d'aménager n° PA 017274240003 et PA 017274240004.

Les différentes domanialités sont identifiées sur la pièce PA 12 – Domanialités et en pièce annexe de la présente convention faisant partie des deux Permis d'Aménager.

- Les Domanialités privées sont représentées en violet sur la page 2 de la pièce ci-jointe. Cela comprend 3 430 m² sur le PA 1 et 22 776 m² sur le PA 2.
Ces espaces privés sont constitués des parcelles privées destinées à la construction de maisons individuelles ou des ilots devant accueillir des bâtiments collectifs ou des maisons individuelles groupées.
Ces espaces privés ne font pas l'objet de la présente convention.
- Les Domanialités ASL sont représentées en jaune en page 3 de la pièce annexe. Elles comprennent 1 538 m² dans le PA 1 et 5 397 m² dans le PA 2.
Les ASL gèreront les espaces communs, accessibles depuis l'espace public, qui sont constitués des quéreux, espaces verts communs, zones de stationnement aérien privés et les zones de stationnement couverts sous préaux ou dans les granges de mobilité.
Ces espaces ne sont pas destinés à être rétrocédés et sont également exclus de la présente convention.
- Les espaces publics destinés à être rétrocédés à la collectivité sont définis en page 4 de la pièce annexe et représentés en vert et dénommés « Transfert de la propriété à la collectivité compétente ». Ils représentent 2 941 m² dans le PA 1 et 12 733 m² dans le PA 2.
Les futurs espaces publics sont destinés à être ouverts à la circulation publique. Ils sont constitués des espaces verts (1500 m² PA1+ 9 300 m² PA 2), des aires de stationnement publics (stationnements aériens visiteurs de 16 et 20 places pour environ 900 m²), du mobilier urbain, des voiries et trottoirs ainsi que les réseaux associés aux voiries.
Ce sont ces espaces qui font l'objet de la présente convention.

Les changements de domanialités sur site seront repérables par un traitement différencié de matériaux (enrobés, pavés, caniveaux, espaces verts, etc) ou des limites physiques (murets, clôtures, etc).

Conformément à l'article R 442-8 du Code de l'Urbanisme, il est nécessaire de prévoir le transfert de la totalité de ces équipements communs, une fois les travaux achevés, dans le domaine public communal.

ARTICLE 2 - MODALITES DE TRANSFERT

En tout état de cause, le transfert pourra s'opérer après constat du complet et parfait achèvement de l'ensemble des travaux prescrits, et la délivrance des attestations de non opposition à la déclaration attestant la conformité et l'achèvement des travaux (DAACT) prévue à l'article R. 462-10 du Code de l'Urbanisme.

La délivrance des dites attestations vaudra accord de la commune pour initier l'ensemble des demandes utiles au transfert et au classement des emprises précitées dans le domaine public.

A noter par ailleurs que le transfert ne peut se faire que sous réserve de l'avis favorable de la communauté d'agglomération de La Rochelle compétente en matière d'assainissement eaux usées, eaux pluviales, d'eau potable, ainsi que de l'avis favorable du Conseil municipal de la commune de Périgny, compétente en matière d'espaces communs et autres (domaines de compétence qui ont un lien avec ce qui est incorporé).

L'Aménageur s'engage à :

- Réaliser les équipements (voiries, espaces verts, réseaux divers, etc.) conformément aux plans d'aménagement présents dans le permis d'aménager.
- Garantir la conformité des ouvrages aux normes en vigueur et aux prescriptions techniques de la Commune ;
- Transmettre tous les documents techniques (plans, procès-verbaux de réception, certificats de conformité) relatifs aux équipements réalisés à la Commune avant la rétrocession.

Ultérieurement, Madame la Maire, autorisée, à cet effet par le Conseil Municipal, s'engagera à :

- accepter le transfert et prendre en charge les équipements rétrocédés après réception définitive et validation de leur conformité ;
- signer les actes nécessaires à la régularisation de ce transfert de propriété, dès la délivrance des attestations énoncées ci-dessus au plus tard dans un délai de quatre mois à compter de cette délivrance.
- Assurer l'entretien et la gestion desdits équipements à compter de la date de rétrocession.

La cession des espaces et équipements communs interviendra à l'euro symbolique (1€) et sera constatée, soit par acte administratif, soit par acte authentique dressé par le notaire chargé de l'opération.

En application des dispositions de l'article R 442.8 du Code de l'Urbanisme et en vertu de la présente convention, la SAS Fief de Beauvais, est dispensée de constituer une Association Syndicale des acquéreurs des lots pour ce qui concerne les voiries et espaces communs identifiés à l'article 1.

ARTICLE 3 – ASSURANCES

L'Aménageur s'engage à souscrire les assurances nécessaires pour couvrir les risques liés à la réalisation des équipements précités et à fournir à la Commune une copie des attestations d'assurance correspondantes.

L'aménageur déclare qu'il fera intervenir des entreprises ayant souscrit une assurance garantie décennale pour la réalisation des travaux de voiries et réseaux divers. Une attestation de ladite garantie sera demandée à chaque intervenant avant tout commencement de travaux.

ARTICLE 4 – LITIGE

En cas de différend relatif à l'exécution ou à l'interprétation de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher une solution amiable. À défaut d'accord, le litige sera soumis au tribunal administratif de Poitiers.

ARTICLE 5 – VALIDITE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie sous réserve de son approbation par délibération du conseil municipal.
Elle prendra fin au jour du transfert de propriété des ouvrages et équipements à la ville.

ARTICLE 6 – APPROBATION DE LA CONVENTION

La présente convention sera soumise pour approbation :

- Au Conseil Municipal de la Commune de Périgny, conformément à l'article L.2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Aux organes compétents de la SAS Fief de Beauvais, conformément à ses statuts.

Elle ne pourra entrer en vigueur qu'après approbation par les parties et signature des représentants dûment habilités.

Fait en double exemplaires à Périgny

Le 20 janvier 2025

La SAS Fief de Beauvais,
Représentée par Sophie HUGELE

La commune de Périgny,
Représentée par Madame la Maire,
Marie LIGONNIERE

