Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Publié le
ID : 077-247700065-20230203-DEL_20230205-DE

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

ARRONDISSEMENT DE MEAUX
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE L'OURCQ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DATE DE CONVOCATION :	26 janvier 2023
DATE D'AFFICHAGE :	8 février 2023
NOMBRE DE CONSEILLERS :	
En exercice :	43
Présents :	32
Absents :	11
Votants :	36

L'an deux-mille-vingt-trois,
Le 3 février à 19 heures,
Le Conseil communautaire légalement convoqué, s'est réuni dans l'Espace Pierre Meutey, Pyramide Jean Didier à Mary-sur-Marne, en séance publique sous la Présidence de Monsieur Pierre EELBODE.

ÉTAIENT PRESENTS *:*

CHANTAL ANTOINE, JEAN-PAUL BATTEREAU, BERNADETTE BEAUVAIS, CATHERINE BÉGUIN, GENEVIÈVE BORAWSKI, CATHERINE BOUDOT, NADINE CARON, VIRGINIE CHAVAGNAT, FRANCIS CHESNÉ, GILLES COLMANT, JEAN-LUC DECHAMP, OLIVIER DENEUFBOURG (suppléant de JÉRÔME GARNIER), DOMINIQUE DUCHESNE, PIERRE EELBODE, VICTOR ÉTIENNE, ISABELLE FAOUCHER, BRUNO GAUTIER, MAXENCE GILLE, ACHILLE HOURDÉ, ISABELLE KRAUSCH, FRÉDÉRIC MAAS, CAROLINE METZGER, PHILIPPE MIMMAS, CINDY MOUSSI-LE GUILLOU, JEAN-CLAUDE OFFROY, ROBERT PICAUD, MARIE-CHRISTINE RAMBURE-LAMBERT, ÉMILY RIGAUT (suppléante de YOLAND BELLANGER), KARINE ROUSSET, GILLES ROY, DANIEL SEVILLANO et FRANCINE THIERY.

ÉTAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNÉ POUVOIR *:*

VINCENT CARRÉ à GENEVIÈVE BORAWSKI, NATHALIE COUILLARD à DANIEL SEVILLANO, LUDIVINE HURAND à DOMINIQUE DUCHESNE et ARNAUD ROUSSEAU à PIERRE EELBODE.

ÉTAIENT ABSENTS *:*

CHARLES-AUGUSTE BENOIST, SÉBASTIEN BERTHELIN, PIERRE COURTIER, GILLES DUROUCHOUX, MONIQUE ESQUIROL, JEAN-DENIS LIMOSIN et YVES PARIGI.

SECRÉTAIRE :

CINDY MOUSSI-LE GUILLOU.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Publié le
ID : 077-247700065-20230203-DEL_20230205-DE

Réf. : 2023-02/05

OBJET : ***Rétrocession des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif eaux usées des espaces communs du lotissement « résidence Flobert » sur la commune de May-en-Multien***

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5211-1,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L2111-1,

VU l'arrêté du maire de la commune de May-en-Multien accordant le permis d'aménager PA°077.283.21.00001 pour la réalisation de 29 lots en date du 7 mars 2022,

VU l'avis de la COMMISSION AMÉNAGEMENT DURABLE - TRAVAUX en date du 20 janvier 2023,

CONSIDÉRANT que la Communauté de communes exerce la compétence adduction d'eau potable et assainissement eaux usées,

CONSIDÉRANT la proposition de la société Aménageur Foncier Francilien de rétrocéder à la Communauté de communes les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif eaux usées du lotissement « Flobert »,

CONSIDÉRANT l'article 3 de la convention de rétrocession des voies et équipements communs du lotissement « Flobert » permettant notamment de définir les conditions de réception de ces équipements,

OUÏ l'exposé du Rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Décide à l'unanimité des votes exprimés,

M. DENEUFBOURG ayant rejoint l'Assemblée,

Mme CHAVAGNAT et M. ETIENNE n'ayant pas encore rejoint l'Assemblée,

M. COLMANT et Mme THIERY ne prenant pas part au vote,

D'AUTORISER le Président à signer la convention de rétrocession des voies et équipements communs du lotissement « Flobert » au titre des compétences adduction d'eau potable et assainissement eaux usées.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus
Et ont signé au registre le Président et le secrétaire de séance

Pour extrait conforme
A Ocquerre, le 8 février 2023

Pierre EELBODE
Président

Cindy MOUSSI-LE GUILLOU
Secrétaire de la séance

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Publié le
ID : 077-247700065-20230203-DEL_20230205-DE

CONVENTION DE RETROCESSION DES VOIES ET EQUIPEMENTS COMMUNS

Lotissement « *FLOBERT* »

Entre

La commune de May en Multien, sise 4 Place de la Mairie – 77145 MAY EN MULTIEN représentée par son Maire en exercice Monsieur COLMANT dûment autorisé à cet effet par la délibération du conseil municipal du n°

*Ci-après désignée « **la Commune** »*

Et

La communauté de Communes du Pays de l'Ourcq pour les réseaux d'assainissement eaux usées et d'eau potable, sise 2 Avenue Louis Delahaye 77440 OCQUERRE représentée par son président en exercice Monsieur Pierre EELBODE, dûment autorisé à cet effet par la délibération du conseil communautaire du n°

*Ci-après désignée « **la Communauté de Communes** »*

Et

La Société AMÉNAGEUR FONCIER FRANCILIEN, sise 11 Rue de Melun - 77515 SAINT-AUGUSTIN représentée par sa gérante en exercice Madame Adeline RICARD.

*Ci-après désignée « **la Société AMÉNAGEUR FONCIER FRANCILIEN** » ou « **l'Aménageur** »*

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Publié le
ID : 077-247700065-20230203-DEL_20230205-DE

PREAMBULE :

1. Présentation du projet

Par un permis d'aménager n° 077283210001 accordé par arrêté du , la Société AMÉNAGEUR FONCIER FRANCILIEN a été autorisée à créer 29 lots à bâtir dans le cadre d'une opération de lotissement, sur un terrain d'une superficie de 17628 m^2 situé Rue de Soissons – Ruelle du Pressoir 77515 MAY EN MULTIEN, parcelles cadastrées section C numéros 1760 – 1762 – 2758 – 2759.

2. Objet de la Convention

La présente Convention a pour objet de déterminer, conformément aux dispositions de l'article R. 442-8 du code de l'urbanisme, les conditions dans lesquelles les voies et équipements communs du futur lotissement seront transférés dans le domaine public de la Commune de May en Multien et de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq (CCPO).

3. Identification des équipements transférés

Sont transférés à la Commune, dans les conditions définies par la présente Convention, les éléments suivants :

- les espaces verts communs ;
- les sentes piétonnières ;
- la voie de desserte à double sens ;
- la voie en sens unique en forme de boucle ;
- le cœur d'ilot : zone partagée ;
- les places de stationnement visiteurs ;
- les accessoires de la voirie : la signalisation verticale, trottoirs, accotements ;
- le réseau d'électricité basse tension ;
- le réseau d'éclairage public ;
- les réseaux de téléphonie et de fibre optique ;

Le réseau d'incendie

- le réseau d'eaux pluviales et ses équipement (notamment bassin de rétention, grilles, avaloirs etc.)

Sont transférés à la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq dans les conditions définies par la présente Convention :

- le réseau d'assainissement eaux usées ;
- le réseau d'eau potable ;

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Publié le
ID : 077-247700065-20230203-DEL_20230205-DE

Ces éléments sont identifiés sur la pièce PA 8 (programme et plans des travaux d'aménagement) du dossier de demande de permis d'aménager, annexée aux présentes.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1er : Réalisation des ouvrages par l'Aménageur

- La Société AMÉNAGEUR FONCIER FRANCILIEN s'engage à réaliser en son nom et pour son propre compte les voies, ouvrages, réseaux et équipements conformément au plan des travaux annexé au permis d'aménager (pièce PA 8) et dans le respect de l'avis sur les réseaux d'assainissement et d'eau potable transmis par la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq en date du 18/10/2021 (avis 1060-2021)

A ce titre, l'Aménageur s'engage à financer intégralement, à exécuter ou à faire exécuter sous sa responsabilité l'ensemble des travaux précités.

L'Aménageur est seul maître d'ouvrage des travaux à réaliser. Il est entièrement responsable du parfait achèvement des travaux réalisés dans le cadre de cette opération.

Les ouvrages et équipements devront se conformer à la réglementation nationale et locale en vigueur ainsi qu'aux règles de l'art.

ARTICLE 2 : Suivi des travaux

La Commune et la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq ou leur représentant sont autorisées à suivre l'exécution des travaux et, à cet effet, auront accès aux documents d'exécution et au chantier à tout moment.

La Commune et la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq ou leur représentant devront présenter leurs observations éventuelles à l'Aménageur sans pouvoir le faire directement auprès des entrepreneurs ou exécutants.

L'Aménageur s'engage à répondre à toute observation dans un délai de 10 jours calendaires, à compter de la réception de ladite observation.

Dans ce cadre, la Commune et la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq ne se substituent ni à la fonction de maître d'ouvrage, ni à celle de maître d'œuvre, ni à celle d'un autre intervenant dans l'acte de construire.

ARTICLE 3 : Opérations de réception

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Publié le
ID : 077-247700065-20230203-DEL_20230205-DE

A l'achèvement des travaux, l'Aménageur procèdera à la réception des travaux et invitera la Commune et la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq à y assister.

ARTICLE 3-1 : Convocation des parties aux opérations de réception

La convocation sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins dix jours calendaires avant la date de rendez-vous.

La convocation indiquera l'heure et le lieu de rendez-vous et contiendra :

- un plan de situation ;
- un dossier de récolement comportant notamment :
    - les notes de calcul, les plans d'exécution, les plans de récolement, le résultat de tous les essais techniques réalisés et d'une manière générale de tous les documents justificatifs relatifs au constat de la bonne exécution des travaux réalisés ;
    - une déclaration du Maître d'ouvrage attestant que les travaux ont été réalisés conformément aux exigences et prescriptions convenues et aux règles de l'art ;
    - la ou les notices de fonctionnement et les prescriptions de maintenance des fournisseurs des éléments d'équipement mis en œuvre.
    - Les résultats des opérations de contrôle des réseaux d'assainissement et d'eau potable conformément aux préconisations de l'Agence de l'Eau Seine Normandie.

ARTICLE 3-2 : Déroulement des opérations de réception

Lors de cette réception contradictoire, la Commune et/ou la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq formuleront les réserves qu'elles jugeront utiles en précisant si elles font ou non obstacle à la constatation de l'achèvement des voies et équipements communs objets des présentes :

- si les réserves font obstacle à la constatation d'achèvement, le procès-verbal mentionnera qu'il n'a pas été possible de conclure à cet achèvement et qu'en conséquence aucune mise en service des voies et équipements communs n'est possible ;

- si les parties constatent que les réserves ne font pas obstacle à la constatation d'achèvement, le procès-verbal en fera mention et indiquera le délai dans lequel l'Aménageur sera tenu de remédier aux anomalies constatées. Elle apportera à la Commune et/ou la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq la preuve de la suppression de ou des anomalies dans les délais impartis.

Chaque intervention complémentaire de mise en conformité des voies et équipements communs fera l'objet des mêmes contrôles au frais de l'Aménageur.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Publié le
ID : 077-247700065-20230203-DEL_20230205-DE

ARTICLE 4 : Gestion et entretien des voies et équipements communs

Jusqu'à la date effective du transfert de propriété, l'Aménageur sera tenu d'assurer la gestion des voies et équipements communs et aura l'obligation de les entretenir en bon état pendant cette période.

A compter du transfert de la propriété dans les conditions visées à l'article 5, l'entretien et la responsabilité des ouvrages, réseaux et équipements remis est à la charge de la Commune et de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq.

.

ARTICLE 5 : Transfert de propriété

La propriété des équipements visés ci-après est transférée à l'issue de la réception contradictoire prévue à l'article 3 une fois les réserves levées le cas échéant, dès lors que l'ensemble des aménagements définitifs relatifs aux voies et réseaux divers pouvant avoir un impact sur les parties publiques sont achevées et réceptionnées, et dès l'obtention de l'attestation de conformité des travaux prévue à l'article R.462-10 du code de l'urbanisme :

- le réseau incendie ;
- le réseau d'électricité basse tension ;
- le réseau d'éclairage public ;
- les réseaux de téléphonie et de fibre optique
- le bassin de rétention.

La propriété des équipements visés ci-après est transférée à l'issue de la réception contradictoire prévue à l'article 3 une fois les réserves levées le cas échéant, dès lors que les constructions de logements sur les 28 lots sont hors d'eau et hors d'air, le lot numéro 3 étant exclu de cette obligation dans le cas où il ne serait pas vendu, céder et qu'aucun dépôt de permis de construire ne serait déposer au moment de la rétrocession, que l'ensemble des aménagements définitifs relatifs aux voies et réseaux divers pouvant avoir un impact sur les parties publiques sont achevées et réceptionnées, et dès l'obtention de l'attestation de conformité des travaux prévue à l'article R.462-10 du code de l'urbanisme :

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Publié le
ID : 077-247700065-20230203-DEL_20230205-DE

- les espaces verts communs
- les sentes piétonnières
- la voie de desserte à double sens ;
- la voie en sens unique en forme de boucle ;
- le cœur d'ilot : zone partagée
- les places de stationnement visiteurs ;
- la signalisation verticale ;
- le réseau d'assainissement (y compris branchements) sous réserve des épreuves suivantes dont la réalisation sera à la charge de l'aménageur :
  - de la fourniture d'une inspection télévisuelle des réseaux attestant de l'absence d'anomalie ;
  - de la réalisation des contrôles de conformité de branchements (établis conformément au règlement de service de l'assainissement collectif de la collectivité) de l'ensemble des lots ;
- le réseau d'eau potable (y compris branchements) sous réserve d'une vérification, à la charge de l'aménageur, par l'exploitant du réseau d'eau potable permettant d'attester l'absence de fuite.

Dans les deux hypothèses, le certificat de conformité des travaux devra être accompagné :

- du dossier de récolement éventuellement modifié ou complété à la suite du constat de l'article II.3,
- des copies et certificats d'assurances des polices de « responsabilité civile et décennale » prévues aux articles L.241-1 et L241-2 du code des assurances s'appliquant aux ouvrages, réseaux et équipements remis.

Il est précisé que chaque acquéreur du lotissement versera lors de la signature de l'acte notarié par devant notaire chargé de la régularisation de la vente une somme de 1.500 € à titre de provision à réparation des dégâts ou dommages éventuels qui pourraient être causés aux espaces communs du lotissement lors des constructions des logements. Cette somme restera en séquestre chez le Notaire de l'opération jusqu'à l'achèvement dûment constaté de l'ensemble des travaux de construction (justifié par une attestation de conformité) sur l'ensemble des lots.

Jusqu'à la date de transfert de propriété des équipements communs, le notaire règlera sur demande de l'Aménageur tous travaux de réparation. A compter de cette même date, le notaire règlera sur demande de la Commune ou de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq tous travaux de réparation.

A l'issue des travaux réalisés par les colotis sur l'ensemble des lots, justifiés par une attestation de conformité des travaux (article R. 462-10 du code de l'urbanisme), le solde restant de la caisse commune, s'il existe, sera remis directement aux colotis à hauteur d'1/28ème chacun.
En revanche le propriétaire du lot numéro 3 à été informé en date du 06/10/2022 par acte notarié qu'il devra en cas de construction sur ce terrain verser également directement à la comptabilité

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Publié le
ID : 077-247700065-20230203-DEL_20230205-DE

du notaire la somme de mille cinq cent euros (1500,00EUR), cette obligation s'imposera également à tout acquéreur du lot numéro 3.
Ceci aura pour conséquence que le solde restant de la caisse commune s'il il existe sera remis aux colotis à hauteur d'1/29éme chacun.

L'Aménageur s'engage à ce qu'il soit clairement précisé dans les actes de vente que les 1.500 € ne constituent qu'une provision et qu'en cas de dépassement, les dépenses de remise en état et les sommes complémentaires nécessaires pourront être réclamées aux acquéreurs, soit par l'Aménageur (avant transfert de propriété des espaces communs), soit par la Commune et/ou la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq (après transfert de propriété des espaces communs) sans qu'aucune réclamation ne puisse être dirigée contre l'Aménageur, la Commune et /ou Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq à ce titre.

ARTICLE 6 : Formalités administratives

Les transferts de propriété, seront constatés par acte authentique établi par le notaire de l'opération.

Cet acte global devra contenir, outre les éléments nécessaires à sa publicité foncière :

- les plans cadastraux et fonciers de détail des biens remis avec indication précise des limites ;
- l'énoncé des servitudes et contraintes grevant les biens transférés en toute propriété ;
- le détail des ouvrages, réseaux et équipements collectifs ou privés occupant l'emprise transférée.

Les formalités de l'acte authentique et de la publicité foncière seront accomplies à la diligence de l'Aménageur et du Notaire de l'opération.

Les frais éventuels seront pris en charge par l'Aménageur.

Les acquéreurs seront informés de l'existence de la présente convention de rétrocession.

ARTICLE 7 : Intégration dans le domaine public

L'intégration des voies et équipements communs, tels que définis aux présentes, au domaine public de la Commune et de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq résulte du transfert de propriété et de leur affectation à l'usage direct du public, ou à un service public, dans les conditions visées à l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Publié le
ID : 077-247700065-20230203-DEL_20230205-DE

L'intégration des voies internes à la voirie communale ne sera effective qu'au terme du « classement » prononcé par le conseil municipal de la Commune, en application des dispositions de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière.

Si les parcelles destinées à intégrer le domaine public ne sont pas libres de toutes charges, servitudes ou hypothèques, l'Aménageur s'engage à prendre en charge les frais d'acte notarié nécessaires à la régularisation de ces transferts de propriété ainsi que l'intégralité des frais liés au dit transfert et à communiquer un projet d'acte notarié à la Commune et à la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq.

ARTICLE 8 : Garanties

Les garanties sur les biens rétrocédés et les documents relatifs à ces garanties sont transférés à la Commune et à la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq avec le transfert de propriété.

L'Aménageur fournira à la Commune et à la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq l'ensemble des attestations d'assurance correspondantes dès la signature des marchés de travaux.

ARTICLE 9 : Litiges

En cas de litige concernant l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties s'engagent à tout mettre en œuvre pour trouver un accord amiable.

A défaut d'accord, le litige sera porté, à l'initiative de la partie la plus diligente, devant le Tribunal administratif de Melun

ARTICLE 10 : Validité de la convention

La présente convention prendra fin au jour du transfert de propriété de la totalité des voies et équipements communs objets de la présente convention à la Commune et à la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq.

La présente convention deviendra caduque dans les cas suivants :

- annulation définitive ou retrait du permis d'aménager ;
- renonciation expresse de l'Aménageur au projet ;
- caducité du permis d'aménager.

Fait à :
En trois (3) exemplaires originaux
Le

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Publié le
ID : 077-247700065-20230203-DEL_20230205-DE

Pour la Commune :

Gilles COLMANT
Maire de May-en-Multien
Sénateur Maire

Pour la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq :

Pour la Société Aménageur Foncier Francilien

SAS AMENAGEUR FONCIER FRANCILIEN "AFF"
Capital 80 000 €
11 rue de Melun 77515 Saint Augustin
01 45 35 87 34
Siret : 798 605 572 - 6810Z

ANNEXES

1. Arrêté accordant le permis d'aménager n° PA 077 283 210001
2. Pièce PA 8 (programme et plans des travaux d'aménagement)
3. Avis assainissement eaux usées et adduction d'eau potable du 18/10/2021 de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq sur le PA 077 283 210001

GC

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Publié le
ID : 077-247700065-20230203-DEL_20230205-DE