

CONVENTION DE TRANSFERT DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAUTAIRE DES VOIES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS DE LOTISSEMENT

COMMUNE DE:

LOTISSEMENT:

Dénomination du lotissement

PARCELLE(S):

| Entre les soussignés :

→ **La Communauté urbaine Limoges Métropole :**
représentée par son Président habilité à signer la présente convention
en vertu de la délibération du Conseil communautaire en date du
.....
et portant, ci-après désignée « Limoges Métropole » ;

Et:

→ **Le pétitionnaire ou les cocontractants** du permis de construire ou
d'aménager, la société dénommée
représentée par Madame / Monsieur.....
dont le siège est situé
à, ci-après désigné (s) « l'aménageur ».

Vu la délibération du Conseil communautaire du 27 juin 2024 adoptant les
termes de la convention type de transfert, reçue en préfecture le 12 juillet
2024.

Vu le permis de construire et/ou d'aménager déposé par la société
.....
en date du
sur les parcelles cadastrées sectionn°

Il a été arrêté et convenu ce qui suit:

L'aménageur s'engage à ce que son maître d'œuvre et les entreprises ne travaillent qu'avec les plans d'exécution contrôlés par Limoges Métropole et la Commune si elle est concernée, portant la mention « bon pour exécution ». Lesdits documents devront par la suite être transmis par voie dématérialisée (daj.patrimoine@limoges-metropole.fr) à Limoges Métropole et à la Commune avant le début de la réalisation des travaux.

L'aménageur s'engage à permettre aux agents communautaires ainsi qu'à ceux de la Commune d'exercer à tout moment, lors des travaux, des visites ou des contrôles visuels, de participer aux réunions de chantiers et/ou à des réunions spécifiques en cas de problèmes liés à des non-conformités ou des malfaçons.

L'aménageur s'engage à autoriser Limoges Métropole et la Commune, à mandater un contrôleur technique de son choix pour s'assurer de la conformité des matériaux mis en œuvre et des ouvrages réalisés. En outre, l'aménageur demeure seul responsable de la conformité des ouvrages à réaliser et pourra à ce titre être saisi, à chaque étape du déroulement des travaux, en cas de difficultés ou de problèmes.

L'aménageur s'engage à fournir un calendrier de réalisation de l'opération. Avant le démarrage du chantier, un planning détaillé des travaux, ainsi que les mises à jour au fur et à mesure des modifications, devra être établi. Ce planning des travaux mentionnera les points d'arrêt de contrôle internes et externes, la remise des documents, notes de calcul et plans d'exécution ainsi que les contrôles extérieurs que Limoges Métropole et la Commune souhaiteraient réaliser ou faire réaliser.

Récapitulatif des principales obligations en phase opérationnelle (communication des éléments aux services concernés de Limoges Métropole):

- Au stade projet: avant-projet + hypothèses / notes de calcul.
- Avant commencement des travaux: dossier d'exécution + calendrier / planning détaillé prévisionnel.
- Suivi des travaux (CR de chantier + MAJ planning).
- Pendant et après les travaux: conformités (nature à préciser par type de réseau), plans de récolement attestés par un géomètre, avec garantie de précision centimétrique (voire décimétrique) au format PDF et DWG, ainsi que les fiches techniques lors de présence d'ouvrages d'assainissement ou d'eaux pluviales tel poste de refoulement, bassin de rétention, ou bassin de régulation ou autre dispositif de gestion des eaux pluviales.

L'aménageur s'engage en fin de chantier à faire réaliser tous les essais et contrôles attestant la qualité des ouvrages réalisés:

- Mesures de densité des matériaux de chaussée.
- Mesures de déflexion des chaussées.
- Conformité de l'éclairage et du niveau d'éclairage.
- Conformité du système de défense incendie.
- Étanchéité des réseaux EP et EU et rapport d'inspection télévisuelle des canalisations.
- En cas de présence de poste de refoulement/pompage (essais en pression, passage du consuel, test du matériel de télésurveillance/télégestion, ...).
- Cubature des ouvrages de rétention régulation type bassin d'eaux pluviales.
- Bon fonctionnement du réseau d'arrosage pour les espaces verts.
- Bon fonctionnement du réseau d'adduction AEP (essais de pression et de désinfection).
- Équipements enterrés pour la collecte des déchets (le cas échéant).

L'aménageur devra fournir les procès-verbaux des essais et contrôles de réception des ouvrages de voirie (chaussées, bordures), de conformité de l'éclairage public, du système de défense incendie, des réseaux de collecte des EP et EU, télécommunications, gaz, électricité, alimentation d'eau potable, réseaux d'arrosage, équipements enterrés pour la collecte des déchets.

ARTICLE 4 OBLIGATIONS DE LIMOGES MÉTROPOLE

Limoges Métropole s'engage à intégrer dans son domaine public, au terme d'un délai de trois (03) ans après achèvement définitif des travaux et après que l'ensemble des réserves techniques ait été levé, la voirie, les équipements et ouvrages identifiés à l'article 2 de la présente convention.

Cette intégration se fera sous réserve du respect de toutes les dispositions de la présente convention et notamment à la condition expresse que les clauses formulées à l'article 3 soient prises en compte, appliquées et respectées.

ARTICLE 5 CONFORMITÉS DES TRAVAUX AUX PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Limoges Métropole réalise un suivi pendant les travaux mais ne se substitue pas au maître d'œuvre de l'aménageur.

Elle s'assure que l'aménageur a fait procéder aux contrôles de qualité et de quantité nécessaires et a pris toutes les initiatives utiles pour la bonne réalisation des opérations.

Ainsi, l'aménageur doit permettre aux services techniques communautaires et de la Commune de participer aux Opérations Préalables à la Réception des Ouvrages (OPRO).

Limoges Métropole et la Commune concernée peuvent demander l'assistance d'experts et mandater un laboratoire pour réaliser des essais dans le cadre de contrôle de conformité des ouvrages en cours de réalisation et/ou lors de la réception, une fois les travaux achevés, à leurs frais.

L'aménageur organise une réunion spécifique d'état des lieux et de pré-réception des ouvrages en présence de Limoges Métropole et de la Commune, après achèvement complet des travaux du lotissement et des constructions (à partir de 90 % de remplissage). Il y a lieu de préciser que cette formalité n'a pas pour conséquence de transférer à Limoges Métropole la charge, l'entretien ou la maintenance des ouvrages et équipements divers pour lesquels l'établissement public est compétent.

L'aménageur devra, pour ce faire, effectuer un hydrocurage des réseaux EP et EU et un balayage de la voirie, une inspection caméra des canalisations d'eaux usées et pluviales pour attester de leur parfaite exécution et de l'absence de tout affaissement, écrasement ou occlusion ainsi qu'au défrichage/nettoyage des éventuels ouvrages de gestion EP lors de présence de bassin de rétention. L'aménageur devra remédier à ses frais à toute dégradation ou malfaçon constatée

ARTICLE 6 LA REMISE DES OUVRAGES

L'aménageur s'engage à produire un dossier complet des ouvrages exécutés (DOE) et un dossier d'intervention ultérieure sur ouvrage (DIUO).

La demande de remise des ouvrages par l'aménageur ne pourra s'effectuer qu'au terme d'un délai de

trois (03) ans après achèvement définitif des travaux achèvement et livraison d'au moins 90 % des constructions.

L'aménageur s'engage à garantir le repérage, le dégagement et la mise à niveau de l'ensemble des émergences permettant l'accès aux réseaux enterrés : bouches à clés, regards, tampons de regard d'accès...

La remise effective des ouvrages se fera alors en deux temps :

1. La mise en circulation, c'est-à-dire l'ouverture des voiries à la circulation générale (desserte et transit). La responsabilité de l'aménageur reste engagée jusqu'à la date du transfert de propriété des ouvrages de VRD. L'aménageur aura en charge, pendant ce laps de temps, de régler tous les dysfonctionnements constatés par les résidents et les usagers. L'aménageur se chargera également de la gestion courante (menu entretien, nettoyage, entretien régulier des espaces verts à usage de gestion des eaux pluviales, frais de dépenses d'électricité, etc.) des espaces et équipements communs du lotissement jusqu'au jour de leur intégration au domaine public.
2. À l'expiration du délai de trois (03) ans après achèvement définitif des travaux, il est prévu la signature d'un certificat de conformité entre les parties aux présentes. Limoges Métropole et la Commune s'engagent au titre de leurs compétences respectives :
 - à assurer la gestion complète des ouvrages, une fois le transfert de propriété opéré.

En cas de non-respect du dossier technique par les entreprises, les ouvrages ne seront pas rétrocedés. Si les réserves émises ne sont pas levées, la procédure de classement ne pourra être engagée et les voies resteront privées. De plus, l'aménageur se trouverait à nouveau contraint de constituer une association syndicale suivant les dispositions du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 LES GARANTIES/ LES ASSURANCES

À l'ouverture de tout chantier, l'aménageur doit être en mesure de justifier qu'il a souscrit toutes assurances nécessaires en l'espèce. Il s'agit notamment de :

- L'assurance responsabilité civile liée aux travaux, avant et après leur réception.
- L'assurance tous risques chantiers.

- L'assurance le couvrant pour la responsabilité décennale, article L241-1 du code des assurances (assurance dommage ouvrage, responsabilité décennale de génie civil et garantie décennale de génie civil),
- L'assurance globale d'achèvement souscrite auprès de la Banque

L'aménageur veillera à exiger de chaque entreprise intervenant dans les travaux de voirie et réseaux divers qu'elle souscrive une assurance au titre de la responsabilité décennale.

Si après la réception des travaux Limoges Métropole découvre des vices de construction non apparents lors de la réception de l'ouvrage, elle engagera la responsabilité du constructeur ou de l'entrepreneur ou l'aménageur en mettant en œuvre certaines garanties, articles 1792 à 1792-7 du Code civil, à ce titre, l'aménageur devra fournir toutes les attestations d'assurance nécessaires.

Il est rappelé que lors de la mise en circulation, l'aménageur reste responsable de tous les problèmes de dysfonctionnement.

ARTICLE 8 LE TRANSFERT

Le transfert de propriété correspond à l'intégration dans le domaine public communautaire des ouvrages et équipements divers concernés par la présente convention, réalisés conformément aux prescriptions techniques de Limoges Métropole et conformément à la réglementation en vigueur.

Le transfert de propriété interviendra à l'euro symbolique et fera l'objet d'un acte notarié établi à l'initiative et aux frais de l'aménageur dans un délai maximum de six (06) mois à compter de la date de signature, par les parties, du certificat de conformité.

ARTICLE 9 INSERTION DANS LES CONTRATS DE VENTE DE COMMERCIALISATION DES LOTS

Le présent document sera remis à chaque acquéreur par les soins de l'aménageur et mention en sera faite dans l'acte de vente de chaque parcelle.

Il sera de même joint à l'acte notarié de transfert des espaces communs.

ARTICLE 10 DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature par toutes les parties et s'achèvera sauf résiliation prévue à l'article 11 de la présente, à la date de publication au Service Publicité foncière de l'acte notarié constatant la cession des emprises foncières concernées.

ARTICLE 11 RÉSILIATION

La résiliation unilatérale par Limoges Métropole de la présente convention pourra être mise en œuvre, dès lors que les ouvrages et équipements divers concernés ne seraient pas réalisés d'une part, conformément aux prescriptions techniques de Limoges Métropole et, d'autre part, suivant la réglementation en vigueur.

La présente convention pourra être également résiliée dans le cas où l'aménageur se trouve dans l'impossibilité d'obtenir l'autorisation d'urbanisme nécessaire à ladite opération.

En cas de résiliation du présent contrat, l'aménageur se verra alors opposer l'obligation de constituer une association syndicale conformément aux dispositions du code de l'urbanisme : l'entretien sera alors à la charge exclusive des propriétaires.

Pour l'aménageur,

Fait à

le

Pour Limoges Métropole,

Fait à

le

ANNEXES

ANNEXE I : LA VOIRIE

La voirie devra être conforme aux prescriptions générales du cahier des prescriptions techniques de Limoges Métropole, applicables au classement des voies existantes et aux voies nouvelles et réseaux divers créés dans le cadre de lotissements et groupes d'habitations, en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager.

À l'achèvement des travaux, l'aménageur devra :

- Effectuer un balayage de la voirie et de ses dépendances.
- Transmettre le DOE voirie, réseaux, éclairage public, espaces verts comportant les plans de récolement, l'ensemble des procès-verbaux relatifs aux essais.

L'aménageur remettra à Limoges Métropole (Direction de la voirie) :

- Un plan de situation à échelle 1/5000 qui permet de situer la commune.
- Un plan de masse à l'échelle 1/500 qui permet de situer la voie et les équipements communs à transférer avec la délimitation des emprises à intégrer dans le domaine public communautaire.
- Les plans de détails des ouvrages à l'échelle 1/50 et des profils en long et en travers échelle 1/100.
- Un plan de géomètre à l'échelle 1/200 faisant apparaître précisément le découpage des parcelles ainsi que le plan et l'état parcellaire.
- Les notes techniques détaillées sous format PDF et exploitable (Word, Excel, etc.) de la réalisation des ouvrages. (Dimensionnement de la structure de chaussée, calcul de portance de la couche de fondation...), de contrôles des matériaux et de la mise en œuvre...
- Un tableau récapitulatif des propriétaires et des contenances cadastrales.

ANNEXE II : L'ASSAINISSEMENT

| Eaux Usées

Les travaux exécutés seront conformes aux prescriptions du Cahier des prescriptions techniques (et notamment des Clauses Techniques Générales du Fascicule N° 70) pour les travaux d'assainissement de la Direction du cycle de l'eau de Limoges Métropole, en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de construire.

À l'achèvement des travaux, l'aménageur devra :

- Effectuer un hydrocurage du réseau.
- S'assurer de l'accessibilité et du bon entretien des regards de visite.

L'aménageur remettra à Limoges Métropole :

- Le compte rendu d'inspection télévisée et du passage caméra (support papier et numérique avec les vidéos).
- Le compte rendu du test d'étanchéité à l'air et à l'eau.
- Le plan de récolement des ouvrages.

| Eaux pluviales

Les travaux exécutés seront conformes aux prescriptions du Cahier des prescriptions techniques (et notamment des Clauses Techniques Générales du Fascicule N° 70) pour les travaux d'assainissement de la Direction du cycle de l'eau de Limoges Métropole, en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de construire.

- Le réseau issu des travaux VRD fera l'objet d'un hydrocurage et les ouvrages de gestion des eaux pluviales de type bassin, noues,... devront faire l'objet d'un entretien régulier. L'aménageur devra s'assurer de l'accessibilité et du bon entretien des regards de visite et autres organes hydrauliques.

À l'achèvement des travaux, l'aménageur remettra à Limoges Métropole :

- Le compte rendu d'inspection télévisée et du passage caméra (support papier et numérique avec les vidéos).
- Les essais de compactage.
- Les essais d'infiltration (s'il y a éventuellement des tranchées).
- Le plan de récolement des ouvrages et le cas échéant la cubature du ou des bassins.

ANNEXE III : LA DISTRIBUTION D'EAU POTABLE

Les travaux exécutés seront conformes aux prescriptions du Cahier des Clauses Techniques Générales du Fascicule N° 71 pour les travaux d'eau potable de la Direction du cycle de l'eau de Limoges Métropole, en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire ou d'aménager.

- L'aménageur devra s'assurer de l'accessibilité et du bon entretien des bouches à clé.

Il sera remis à Limoges Métropole :

- Le plan de récolement en trois exemplaires papier + support numérique (PDF, DWG) ;
- L'attestation du résultat des essais de pression avec au besoin en supplément :
 1. Désinfection avant mise en service.
 2. Essais de pression.
 3. Éventuellement agrément technique de certaines dispositions (BAC en prise ou déportées, position des niches compteurs ou regard gros compteurs, etc.).
 4. Agrément sanitaire de certains matériaux utilisés (PVC, etc.).
- Le constat d'achèvement des travaux délivré par l'exploitant.
- L'attestation de délivrance par l'aménageur au commandant des Sapeurs-Pompiers de
.....
d'un plan du groupement d'habitations portant indication de poteaux d'incendie, accompagné de l'attestation de conformité délivrée par l'installateur : désinfection + essais de pesage.



19 rue Bernard Palissy - CS 10 001
87 031 LIMOGES CEDEX 1

05 55 45 79 00

limoges-metropole.fr 