

## DELIBERATION

DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

-----  
Extrait du Registre des Délibérations  
du CONSEIL MUNICIPAL

Arrondissement d'Aix-en-Provence

-----  
Séance du 11 décembre 2017

-----  
COMMUNE  
SAINT MARC JAUMEGARDE

L'an deux mil dix-sept, le onze décembre à quatorze heures trente minutes.

Le Conseil Municipal de la Commune de St Marc Jaumegarde, a été assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sur la convocation qui lui a été adressée par le Maire, Régis MARTIN, conformément aux articles L2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Ont donné pouvoir :**

Jérôme GALINIER-WARRAIN à Régis MARTIN

Christel BASTIN à Jean-Pierre LECHTEN

Emmanuelle HARTMANN à Véronique REISER

Colette MOLLARET à Patrick MARKARIAN

**Absent excusé :** Guillaume SUEUR

**A été élue secrétaire :** Véronique REISER

**OBJET : CONVENTION PRISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R442-8 DU CODE DE L'URBANISME, PREVOYANT LE TRANSFERT DANS SON DOMAINE DE LA TOTALITE DES ESPACES COMMUNS UNE FOIS LES TRAVAUX ACHEVES PA 13095 17M0002/SARL LUNIMAT.**

Rapporteur : Monsieur le Maire

Monsieur le rapporteur expose que la SARL LUNIMAT, représentée par Madame EYMAR Valérie demeurant n° 72, Avenue des Caillols - 13012 Marseille a déposé une demande de permis d'aménager le 15 septembre 2017, complétée le 28 novembre 2017.

La demande porte sur la réalisation d'un lotissement de 4 lots sur un terrain d'une surface de 4 680 m<sup>2</sup> cadastré section AC Parcelles 274 et 272.

Aux termes des dispositions de l'article R.442-7 du Code de l'urbanisme, un lotisseur est tenu de constituer une association syndicale pour la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert dans le domaine d'une personne morale de droit public.

La réglementation prévoit toutefois en application de l'article R.442-8 du Code de l'urbanisme que le lotisseur peut s'exonérer de cette obligation en justifiant de la conclusion d'une convention avec la personne morale de droit public prévoyant le transfert, dans le domaine de cette personne morale, de la totalité des équipements communs une fois les travaux achevés.

Dans ce cadre les places de stationnement et la voie piétonne permettant aux habitants riverains du chemin des Ribas de rejoindre le centre du Hameau ont une vocation publique.

L'aménageur a sollicité la Commune en vue d'organiser les modalités de leur incorporation au Domaine Public.

Il appartient au Conseil Municipal d'habiliter Monsieur le Maire à signer une telle convention.

Le rapporteur précise enfin que la voirie et les divers aménagements des espaces communs seront réalisés conformément aux caractéristiques techniques détaillées dans le programme des travaux du lotissement.

Accusé de réception en préfecture  
015-21490059-20171211-2017-114-DELIB-DE  
Date de réception préfecture : 11/12/2017

## DELIBERATION

---

Le conseil Municipal après en avoir délibéré par

12 voix pour

voix contre

2 abstention(s), Colette MOLLARET, Patrick MARKARIAN

**AUTORISE** Monsieur Le Maire à signer la convention avec la SARL LUNIMAT prévoyant le transfert à l'euro symbolique, dans le domaine communal des zones dénommées rétrocession 1,2 et 3 figurant au plan de composition PA4, après aménagement conforme au programme des travaux

Le Maire

Régis MARTIN

## DELIBERATION

---

### CONVENTION

#### **Conclue en application de l'article R442-8 du Code de l'urbanisme**

1. La Commune de Saint Marc Jaumegarde représentée par son Maire Régis MARTIN en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2017

ci-après dénommée «la commune de Saint Marc Jaumegarde»

2. L'AMENAGEUR

2a. L'AMENAGEUR est une personne morale, la SARL LUNIMAT.

Dont le siège social est situé au 72 Avenue des Caillols – Centre Commercial Le Constellation – 13 012 Marseille immatriculée au RCS sous le numéro 484 325 261 00028

Représenté par..... ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu (d'une délégation, des statuts...).

#### ***Préambule***

Une opération d'aménagement est projetée par l'AMENAGEUR.

Cette opération (ci-après «l'Opération») prévoit l'aménagement du terrain situé à Saint Marc Jaumegarde cadastré section AC Parcelles 274 et 272 d'une surface de 4 680 m<sup>2</sup> cadastré en vue de la réalisation de 4 lots

En vue de la réalisation de l'Opération, l'AMENAGEUR a déposé un permis d'aménager (PA) le 15 septembre 2017, en cours d'instruction sous le numéro PA 13095 17M0002.

Le plan d'aménagement ainsi que la définition des travaux à réaliser dans le cadre de l'Opération sont détaillés dans le dossier de demande de permis d'aménager. Une partie des voies et équipements dont la réalisation est projetée dans le cadre de l'Opération vont contribuer à constituer le réseau viaire du quartier et auront ainsi une vocation publique.

Considérant que les places de stationnement et le cheminement piéton de l'opération sont destinés à être ouvert à la circulation publique, et constituent des équipements à vocation publique, l'AMENAGEUR a sollicité la Commune de Saint Marc Jaumegarde en vue d'organiser les modalités de leur incorporation au domaine public.

Les places de stationnement et le cheminement piéton à intégrer au domaine public de la commune de Saint Marc Jaumegarde seront ci-après désignés sous la mention «les Ouvrages ».

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

#### **Article 1 - Objet**

La présente convention a pour objet de définir les modalités du transfert, dans le domaine public de la commune de Saint Marc Jaumegarde du cheminement piéton et des places de stationnement de l'Opération et de définir les conditions dans lesquelles ils seront réalisés et réceptionnés, en application des articles R 431-24 et R 442-8 du Code de l'urbanisme.

#### **Article 2 - Ouvrages à intégrer au domaine public**

Les Ouvrages destinés à être cédés à la commune de Saint Marc Jaumegarde comprennent les places de stationnement et le cheminement piéton à vocation publique.

Accusé de réception en préfecture 043-213095-20171211-2017-114-DELIB- DE Date de réception préfecture : 11/12/2017
---

## DELIBERATION

---

### 2.1 Emprise à intégrer au domaine public

L'AMENAGEUR réalisera son opération conformément aux plans de composition joints en annexe de la présente convention.

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 PA modificatif(s). 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.

### 2.4 Parcelles de voirie

La propriété des terrains d'assiette des Ouvrages sera transférée à la commune de Saint Marc Jaumegarde, en même temps que celle des Ouvrages.

Il est rappelé que les emprises de voies devront être définies par des parcelles cadastrales distinctes du reste du foncier, non démembrées et dûment matérialisées sur le terrain par des bornes conformément au droit local.

Sauf exception dûment validée par elle et sous réserve des dispositions de l'article 4.2, ces parcelles seront transférées à la commune de Saint Marc Jaumegarde 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 Saint Marc Jaumegarde pour visa et validation préalable à son dépôt au service du cadastre territorialement compétent.

## Article 3 - Qualité et réception des Ouvrages

### 3.1 Disposition générales

L'AMENAGEUR est seul maître d'ouvrage des travaux à réaliser. Ce faisant, la direction et la réception des travaux relève de sa responsabilité.

Le contrôle éventuellement exercé par la commune de Saint Marc Jaumegarde, 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 Saint Marc Jaumegarde 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 responsables des décisions finalement prises jusqu'au transfert effectif de la propriété des Ouvrages.

L'AMENAGEUR ne pourra en conséquence se prévaloir d'aucune carence ou défaillance de la Commune de Saint Marc Jaumegarde dans l'exercice de son droit de contrôle, lequel (si Commune de Saint Marc Jaumegarde choisi de l'exercer) n'est destiné qu'à préparer et faciliter le transfert des Ouvrages dans son patrimoine.

### 3.2 Conformité des ouvrages

Les Ouvrages devront se conformer à la réglementation nationale et locale, aux normes en vigueur et aux règles de l'art.

En cas de réalisation de l'opération par tranches successives, l'AMENAGEUR pourra solliciter auprès de Commune de Saint Marc Jaumegarde la communication des prescriptions techniques actualisées afin de pouvoir intégrer toute évolution des normes ou des usages en matière de suivi de travaux dans les travaux à engager sur les nouvelles tranches.

D'une façon générale, les ouvrages devront être dimensionnés pour répondre aux fonctionnalités arrêtées dans le permis de construire ou le permis d'aménager.

Si Commune de Saint Marc Jaumegarde le souhaite, elle pourra solliciter la réception préfecture : 11/12/2017 ou partie des travaux à réaliser, solliciter la communication d'un AVP ou du dossier de consultation des entreprises en amont de la commande passée par l'aménageur auprès de ces derniers, ou solliciter tout autre document utile

Accusé de réception en préfecture  
013-211300959-20171211-2017-114-DELIB-  
DE

Date de réception : 11/12/2017

## DELIBERATION

selon prescriptions techniques ci-annexées. L'AMENAGEUR s'engage à donner suite à toute demande qui lui sera proposée en ce sens par écrit, dans un délai de 5 jours calendaires.

L'AMENAGEUR désignera au sein de sa maîtrise d'œuvre, un référent, contact privilégié de Commune de Saint Marc Jaumegarde, chargé de centraliser et de communiquer à Commune de Saint Marc Jaumegarde, toute pièce et document utile à la mise en œuvre des dispositions de la présente convention.

### 3.3 Exécution et suivi des travaux

L'AMENAGEUR assurera la direction, le contrôle et la réception des travaux.

Les services de Commune de Saint Marc Jaumegarde pourront participer aux réunions de chantier et de réception de travaux, s'ils le jugent utile.

A cet égard, l'AMENAGEUR s'engage à informer Commune de Saint Marc Jaumegarde 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 Commune de Saint Marc Jaumegarde après chaque réunion.

### 3.4 Réception des travaux

L'AMENAGEUR procédera à la réception des travaux conformément aux usages professionnels. Il invitera Commune de Saint Marc Jaumegarde à y assister.

## Article 4 - Modalités de transfert de la propriété des Ouvrages

### 4.1 Conditions préalables au transfert de propriété des Ouvrages

Le transfert de propriété des Ouvrages ne pourra intervenir avant que les trois-quarts des terrains soient bâtis, pour éviter la détérioration des places de parking et du cheminement piéton.

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

- L'AMENAGEUR a procédé à la réception des travaux, en ayant préalablement invité Commune de Saint Marc Jaumegarde à y assister ;
- 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 ;

- La Commune de Saint Marc Jaumegarde a reçu de l'AMENAGEUR l'ensemble des documents techniques nécessaires à la définition et à l'exploitation des ouvrages, notamment le Dossier des Ouvrages Exécutés ;

La Commune de Saint Marc Jaumegarde a reçu de l'AMENAGEUR l'ensemble des pièces juridiques nécessaires à la présentation en conseil municipal du classement et transfert de propriété à la commune de Saint Marc Jaumegarde

- Commune de Saint Marc Jaumegarde a pris une décision explicite d'acceptation du transfert des Ouvrages, laquelle sera formalisée dans un «PV d'acceptation des Ouvrages en vue de leur intégration au domaine public routier».

L'AMENAGEUR prend à sa charge l'intégralité des frais nécessaires aux opérations préalables au transfert de propriété.

Jusqu' à la délibération approuvant le principe d'un classement et approuvant les transferts de propriété à mettre en œuvre dans ce cadre, 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.

## DELIBERATION

### 4.2 Transfert de propriété

Le transfert de propriété des Ouvrages sera matérialisé dans un acte de vente des Ouvrages au prix de l'euro symbolique, après approbation de la cession et du classement dans le domaine public par le Conseil Municipal de la Commune de Saint Marc Jaumegarde

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 ainsi que l'intégralité des frais liés au dit transfert et à faire communiquer un projet d'acte de vente à Commune de Saint Marc Jaumegarde

Si des travaux de reprise mineurs n'ont pas été réalisés par l'AMENAGEUR, les sommes correspondant au transfert à la collectivité de ces travaux à réaliser seront détaillées dans les actes de transfert de propriété.

Les garanties sur les ouvrages rétrocédés et les documents relatifs à ces garanties sont transférées à Commune de Saint Marc Jaumegarde 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 5 - Création d'une association syndicale

L'AMENAGEUR s'engage à créer 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 communes concernées.

### Article 6 - Dispositions transitoires

Dans l'attente de l'intégration des ouvrages au domaine public communautaire, l'AMENAGEUR s'il est constructeur s'oblige :

- à formuler une demande auprès du service de l'Assainissement en amont de tout projet de raccordement et de déversement d'eaux usées domestiques et non domestiques au réseau d'assainissement ;
- à ne réaliser les travaux de raccordement qu'après autorisation du service de l'Assainissement ;
- à formuler une demande de raccordement au réseau d'eau
- à ce qu'un contrat d'abonnement soit établi au nom de l'AMENAGEUR et un poste de comptage soit installé et maintenu jusqu'à rétrocession complète des voiries et ouvrages. La pose du compteur d'eau sera effectuée par le service de l'Eau aux frais de l'AMENAGEUR. Le raccordement reste à la charge de l'aménageur .

Dans les autres cas, l'AMENAGEUR veillera (clause à intégrer dans les actes de vente des terrains), à ce que les cessionnaires des terrains à bâtir :

- formulent une demande auprès du service de l'Assainissement en amont de tout projet de raccordement et de déversement d'eaux usées domestiques et non domestiques au réseau d'assainissement ;
- ne réalisent les travaux de raccordement qu'après autorisation du service de l'Assainissement.

### Article 7 - Garanties

L'AMENAGEUR déclare s'engager à prendre toutes dispositions utiles pour garantir à Commune de Saint Marc Jaumegarde la réalisation des travaux conformément aux dispositions des annexes aux présentes.

En outre, il s'engage à fournir à Commune de Saint Marc Jaumegarde, au plus tard dans un délai de trois mois à compter de l'entrée en vigueur des présentes :

- une attestation d'assurance couvrant ses risques professionnels et en particulier sa qualité de constructeur non réalisateur ;
- les attestations d'assurance de tous les intervenants à l'acte de construction de justification de la garantie financière d'achèvement des travaux.

### Article 8 - Validité de la convention

#### 8.1 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.

Assusé de la  
013-211300959-20171211-2017-114-DELIB-  
DE  
Date de réception préfecture : 11/12/2017



