

DECISION

**OBJET : Montchanin - Projet de création d'un lotissement ' Le Bois Daroux ' phase IV-
Convention de transfert des voies, équipements et espaces communs**

Le PRÉSIDENT de la COMMUNAUTE URBAINE du CREUSOT-MONTCEAU-LES-MINES,

Vu l'article L.5211-10 du Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 2 octobre 2024, devenue exécutoire à compter du 3 octobre 2024, lui donnant délégation de compétences en vertu des dispositions susmentionnées,

Vu les articles R 442-7 et R442-8 du Code de l'Urbanisme relatif à la propriété, à la gestion et à l'entretien des terrains et équipements communs d'un lotissement,

Considérant la réalisation par l'aménageur Sarl ARIL, des voies, équipements et espaces communs du lotissement « Le Bois Daroux » phase IV, dont notamment la voirie, les réseaux d'eaux, le réseau d'éclairage public et les espaces verts,

Considérant qu'il convient de signer la convention de transfert ci-annexée qui prévoit dès réception définitive et constat d'achèvement de travaux, le transfert foncier gratuit de l'emprise de la voirie et son incorporation au domaine public communautaire,

DECIDE ce qui suit :

- D'approuver les termes de la présente convention de transfert des voies, équipements et espaces communs du lotissement « Le Bois Daroux » phase IV, réalisés par l'aménageur Sarl ARIL, domicilié au 37 rue Joseph BONIN 71 100 LUX ;
- De signer l'ensemble des documents se rapportant à cette convention de transfert ;
- La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ;
- La présente décision sera communiquée aux membres du conseil communautaire à la faveur d'une prochaine réunion.

Fait à Le Creusot, le 21 juillet 2025

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 21 juillet 2025
et publié, affiché ou notifié le 21 juillet 2025

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE PRESIDENT,

David MARTI

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'DM', written over a horizontal line.

LE PRESIDENT,

David MARTI

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'DM', written over a horizontal line.

COMMUNE DE MONTCHANIN (71)
Lotissement Bois Daroux – Phase IV

PA 12 - CONVENTION DE TRANSFERT DES VOIES, EQUIPEMENTS ET ESPACES COMMUNS
--

Entre,

La Communauté urbaine Creusot Montceau, domiciliée Château de la Verrerie, BP 90 069, 71 206 Le Creusot Cedex, représentée par son Président, Monsieur David MARTI, et désignée dans ce qui suit sous l'appellation « CUCM », en application de la décision Président n°..... en date du.....,

Et,

Pour la phase 4, Sarl ARIL, domiciliée au 37 rue Joseph BONIN 71 100 LUX, représenté par son Directeur Général, Monsieur Arnaud BENOIT, et désigné dans ce qui suit sous l'appellation « l'aménageur »,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et le Code de l'Urbanisme,

Vu, plus particulièrement les articles R 442-7 et R 442-8 du Code de l'Urbanisme relatif à la gestion des espaces communs d'un lotissement,

Vu le projet de création d'un lotissement dénommé « LE BOIS DAROUX » pour la phase IV à Montchanin,

Vu les modifications des travaux aménagements réalisées pour la phase IV,

PREAMBULE

En application de l'article R 442-8 du Code de l'Urbanisme, la présente convention prévoit les conditions d'aménagement des voies, équipements et espaces communs, ainsi que les modalités de leur transfert dans le domaine public de la CUCM.

CECI RAPPELE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET

La présente convention a pour objet de définir les modalités de transfert à titre gracieux dans le domaine public de la CUCM, des voies, équipements et espaces communs du lotissement sis Les Goulottes à Montchanin, réalisés par l'aménageur, tels qu'ils sont définis au dossier de demande de permis d'aménager portant sur les parcelles cadastrées section 310 AA103, AA 128 et AA 25 pour la phase IV. Il s'agit, dans ce cas particulier :

- De la voirie comprenant la chaussée, les trottoirs et les places de stationnement situées le long de ladite voirie,

- Des réseaux d'eaux comprenant la pose des collecteurs eaux pluviales, eaux usées, eau potable, les ouvrages de défense incendie, les raccordements de ces collecteurs aux réseaux publics, les branchements de parcelles à ces réseaux, les regards à grilles de récupération des eaux pluviales et leur branchement au collecteur principal, les ouvrages hydrauliques nécessaires au bon fonctionnement du bassin de rétention (canalisations, regards, têtes d'aqueduc)
- Du réseau d'éclairage public qui a vocation à être géré et entretenu par la commune de Montchanin. Une convention de superposition d'affectation sera ensuite établie entre la CUCM et la commune de Montchanin
- Des espaces verts, y compris les parties enherbées et plantées des parkings. Ces derniers ont vocation à être gérés et entretenus par la commune de Montchanin. Une convention de superposition d'affectation sera ensuite établie entre la CUCM et la commune de Montchanin.

ARTICLE 2 — CONDITIONS D'AMENAGEMENT DES VOIES, EQUIPEMENTS ET ESPACES COMMUNS

ARTICLE 2.1 Obligations de l'aménageur en matière d'aménagement des voies, équipements et espaces communs

L'aménageur prendra en charge la réalisation et le financement de l'intégralité des voies, équipements et espaces communs prévus dans le cadre du projet d'aménagement susvisé, objet d'un permis d'aménager.

ARTICLE 2.2 Descriptif des travaux à la charge de l'aménageur

Sont à la charge de l'aménageur, les travaux relatifs à la réalisation des voiries, des espaces verts, des équipements d'éclairage public, tous les réseaux d'eaux, ouvrages de rétention, de défense incendie nécessaires à cet aménagement ainsi que la prise en charge de toutes les modifications induites par le projet sur le domaine public existant.

Cette convention ne dispense pas l'aménageur de ses obligations légales et notamment celles afférentes au permis d'aménager, ou de ses obligations contractuelles envers les futurs acquéreurs ou locataires des lots à bâtir.

ARTICLE 2.3 Prescriptions techniques pour les travaux

Les travaux suivants seront réalisés par l'aménageur dans l'emprise du permis d'aménager en se référant aux prescriptions techniques données par la CUCM, à savoir :

- La voirie sera traitée en enrobé et aura, dans la mesure du possible, un gabarit de 5 m pour la portion en double sens. Les sections ne présentant pas ce gabarit devront être aménagées de sorte à garantir la sécurité des piétons et une bonne visibilité aux conducteurs des véhicules (« cédez le passage » par exemple)
- Le trottoir présentera une largeur minimale de 1,4 m et sera traité en enrobé avec bordure T2 haute. L'éclairage public et les panneaux de signalisation y seront implantés. Si cette prescription n'est pas réalisable, les accès piétons des parcelles privées devront être installés en retrait de la route.

- Les réseaux d'assainissement de type séparatif et eau potable seront raccordés aux réseaux déjà existants
- Les eaux pluviales des propriétés seront infiltrées sur place préférentiellement (si la nature des sols le permet – étude géotechnique à l'appui). A défaut elles seront amenées dans le bassin de rétention, puis rejetées au réseau public avec un débit de fuite limité à 3 l/s/ha
- Le bassin de rétention d'eau sera dimensionné pour une période de retour de 30 ans
- Un bouclage sera réalisé pour l'eau potable. Le réseau sera alors dimensionné pour permettre si besoin l'installation d'un poteau incendie
- Les places de stationnements devront être situées à l'intérieur des propriétés privées et non sur l'espace public
- Une chaussée souple sera mise en œuvre sur la totalité des voiries, excepté au niveau des colonnes aériennes des déchets où une voirie lourde sera réalisée. L'épaisseur et les matériaux constituant la voirie respecteront les prescriptions techniques de la CUCM

Voir plans en annexes.

Les travaux suivants seront réalisés par l'aménageur dans l'emprise du permis d'aménager en se référant aux prescriptions techniques données par la commune de Montchanin, à savoir :

- Le réseau d'éclairage public, y compris les équipements techniques associés

ARTICLE 3 : MODALITES DE TRANSFERT DANS LE DOMAINE PUBLIC DE LA CUCM DES VOIES, EQUIPEMENTS ET ESPACES COMMUNS

ARTICLE 3.1 Conditions préalables au transfert

Les voies, espaces et équipements communs ne pourront être intégrés dans le domaine public de la CUCM qu'une fois les travaux prévus achevés définitivement et réalisés conformément aux spécifications techniques de la CUCM, dans le respect de la présente convention.

Cela inclut à la charge de l'aménageur, une obligation de conformité des travaux objets de la présente convention, tant au regard des prescriptions techniques énoncées à l'article 2.3, ainsi qu'une obligation de livrer des ouvrages exempts de tous vices, malfaçons, désordres ou dommages quels qu'ils soient.

Pour la réalisation des travaux, la CUCM sera informée de leur démarrage et sera invitée aux réunions de chantiers. Elle disposera d'un droit d'accès au chantier pour son représentant ou toute personne qu'elle aura missionnée, et pourra effectuer tout contrôle visuel qu'elle jugera utile, sans s'immiscer dans le déroulement des travaux.

Il appartiendra à l'aménageur de prendre toutes dispositions utiles pour que la

CUCM et ses délégataires éventuels (exploitant des réseaux communautaires) participent aux opérations préalables à la réception. Dans ce cadre, les essais d'étanchéité, les inspections télévisées, les analyses bactériologiques, les contrôles débit/pression des appareils de défense incendie devront être réalisés.

L'aménageur organisera une réunion sur site préalablement au dépôt de la

déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux avec la CUCM et les gestionnaires de réseaux et ouvrages réalisés pour s'assurer du respect par l'aménageur de ses obligations.

La levée des réserves faites à cette occasion sera un préalable nécessaire au transfert des équipements.

Il est bien précisé que la présence de la CUCM, telle que décrite dans le présent article, ne se substitue en rien à la fonction de l'aménageur qui reste l'interlocuteur unique des entreprises chargées de réaliser les travaux du lotissement.

ARTICLE 3.2 La mise en œuvre du transfert de propriété

Le transfert de propriété des équipements communs du lotissement entre l'aménageur et la CUCM s'opérera de la façon précisée ci-dessous.

Les réseaux d'eaux, la voirie, le réseau d'éclairage public et les espaces verts tels que décrits précédemment seront rétrocédés à la CUCM lorsque tous les lots seront construits.

1. Après la réception des travaux entre l'aménageur et les prestataires, la CUCM validera la conformité des caractéristiques techniques des ouvrages réalisés.

Afin de justifier du respect de ses obligations, l'aménageur devra transmettre à cette étape à la CUCM, un dossier technique constitué notamment des éléments de contrôle suivants :

- Passages caméra du réseau d'assainissement y compris fourniture du rapport d'inspection (et support numérique exploitable)
- Essais d'étanchéité des différents réseaux humides
- Essais de pression des réseaux eau potable et procès-verbal de désinfection sanitaire validé,
- Note de calcul de dimensionnement du bassin et descriptif du dispositif de débit de fuite,
- Etude de sol avec les tests de perméabilité pour juger de l'infiltration sur les parcelles si la gestion des eaux pluviales y est prévue
- Contrôles débit/ pression des ouvrages de défense incendie
- Plans de récolement de l'ensemble des réseaux et voiries, et essais de conformité,
- Etude de sol réalisée avant terrassement des voiries
- DOE et tests sur l'éclairage public

2. Lorsque tous les lots seront construits, le transfert de propriété des équipements communs dans le domaine public de la CUCM pourra être engagé à condition que ces équipements n'aient pas subi de dégradations.

Ainsi, pour le transfert définitif des réseaux et ouvrages à la CUCM, un état des lieux sera réalisé de façon contradictoire entre l'aménageur et la CUCM. Une nouvelle inspection télévisée de l'ensemble du réseau d'assainissement devra être réalisée prise en charge par l'aménageur dans les deux semaines précédant le transfert. Cette prestation sera réalisée en présence de l'exploitant des réseaux communautaires de la CUCM. Un second contrôle d'étanchéité pourra être demandé en cas d'évolution notable du réseau (nouveaux branchements et ouvrages). D'une manière générale, la qualité des matériaux, les prescriptions d'intervention et de réception des travaux

réseaux devront satisfaire aux dispositions du "cahier des charges relatif aux travaux d'adduction d'eau et d'assainissement pour l'intégration des ouvrages au patrimoine du périmètre affermé".

La présente convention signée sera annexée à l'arrêté délivrant le permis d'aménager relatif à la présente opération.

Le transfert sera effectué, à titre gratuit, par acte authentique aux frais de l'Aménageur.

ARTICLE 4 — ABSENCE D'ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUEREURS DE LOTS

Conformément au Code de l'Urbanisme, du fait de la présente convention, il ne sera pas constitué d'Association Syndicale des Acquéreurs des Lots du lotissement.

En revanche, en cas de refus de la CUCM d'intégrer les voies, équipements et espaces communs dans son domaine public ou en cas de résiliation de la convention, l'aménageur prend l'engagement de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

ARTICLE 5 — RESILIATION

En cas de renonciation au lotissement, la présente convention sera résiliée d'office et l'aménageur ne pourra exiger de la CUCM le remboursement des frais engagés par lui, tant sur la procédure administrative que sur l'exécution des travaux.

Par ailleurs, la présente convention pourra être résiliée à l'initiative de la CUCM un mois après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'Aménageur, de respecter ses obligations contractuelles, non suivie d'effet.

ARTICLE 6 — REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige pour l'application de la présente convention, les parties décident de rechercher un règlement amiable préalablement à tout recours contentieux par le biais de l'élaboration d'une transaction notamment.

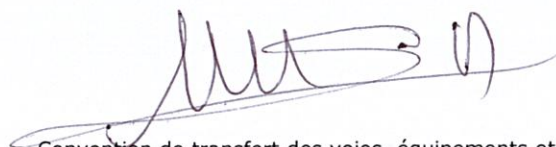
En cas d'échec, les litiges relèveront de la compétence exclusive du Tribunal Administratif de Dijon.

Fait à LE CREUSOT, le

En deux exemplaires originaux, dont un pour la CUCM et un pour l'aménageur.

Pour la Communauté urbaine
Creusot Montceau
Monsieur David MARTI
Président

Pour la Sarl ARIL
Monsieur Arnaud BENOIT
Directeur Général



ARIL
SARL ARIL aménageur foncier
14 Bis, rue Colbert - 71100 CHALON SUR SAÔNE
Tél. 06 88 55 09 43 - 06 60 36 05 02
www.terres-de-bourgogne.fr
MONTCHANIN - Bois Daroux
RCS 422 223 529 Chalon 7/3. APE 4711A

Convention de transfert des voies, équipements et espaces communs -

Annexes :

- Plan des réseaux humides des phases III – IV – V
- Plan des voiries des phases III – IV – V
- Profil type voirie des phases III – IV – V


MONTCHANIN - Bois Daroux phase IV
Convention de transfert des voies, équipements et espaces communs



Pierre BOUVIER - Géomètre-Expert
Ingénieur ESR

REF: 130008

Département de Saône et Loire
Commune de Montmain
Lotissement le Bois Deroux

Terris de Bourgne

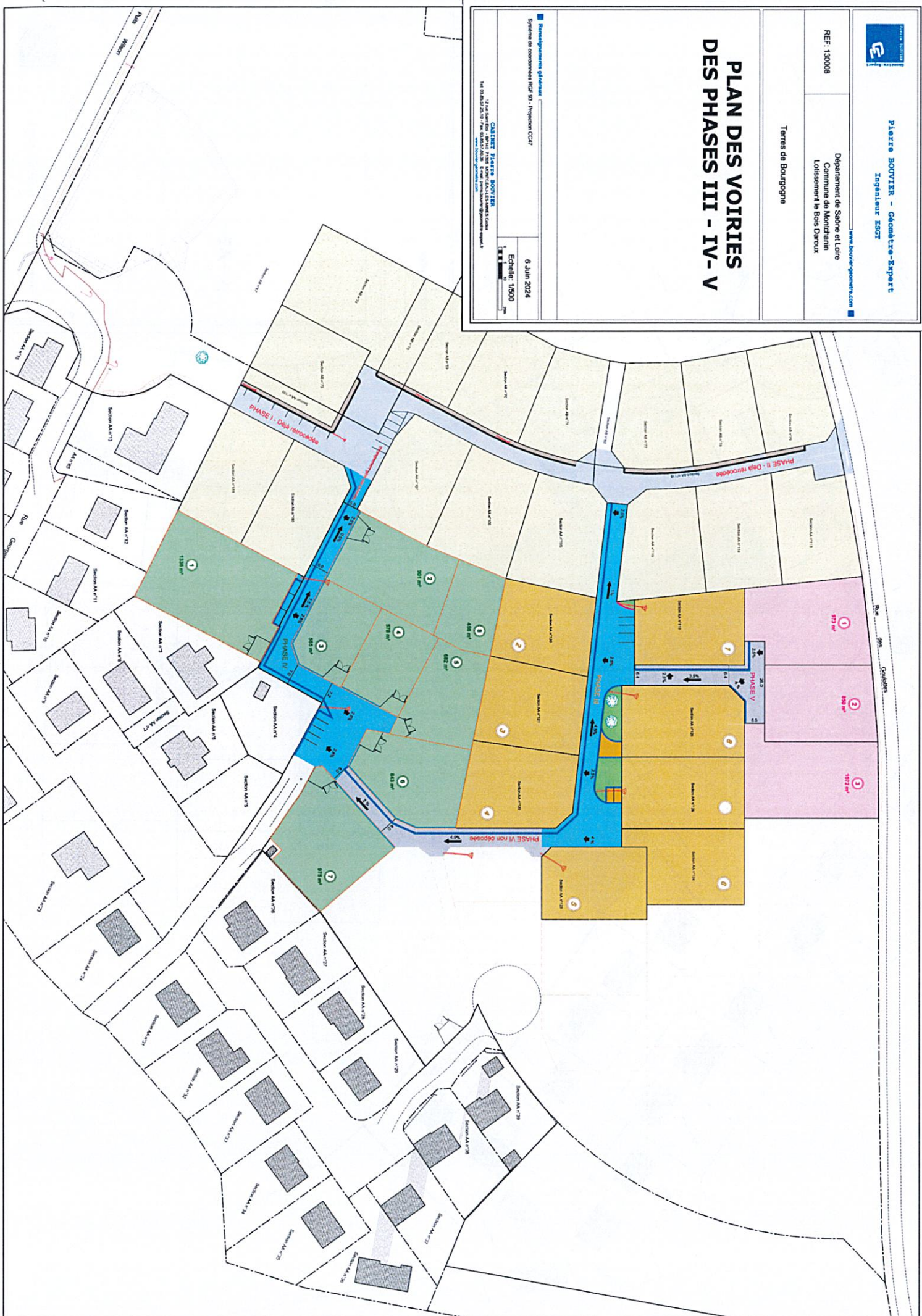
PLAN DES VOIRIES DES PHASES III - IV - V

Règlementations applicables :
Système de coordonnées NTF 93 - Projection CC47

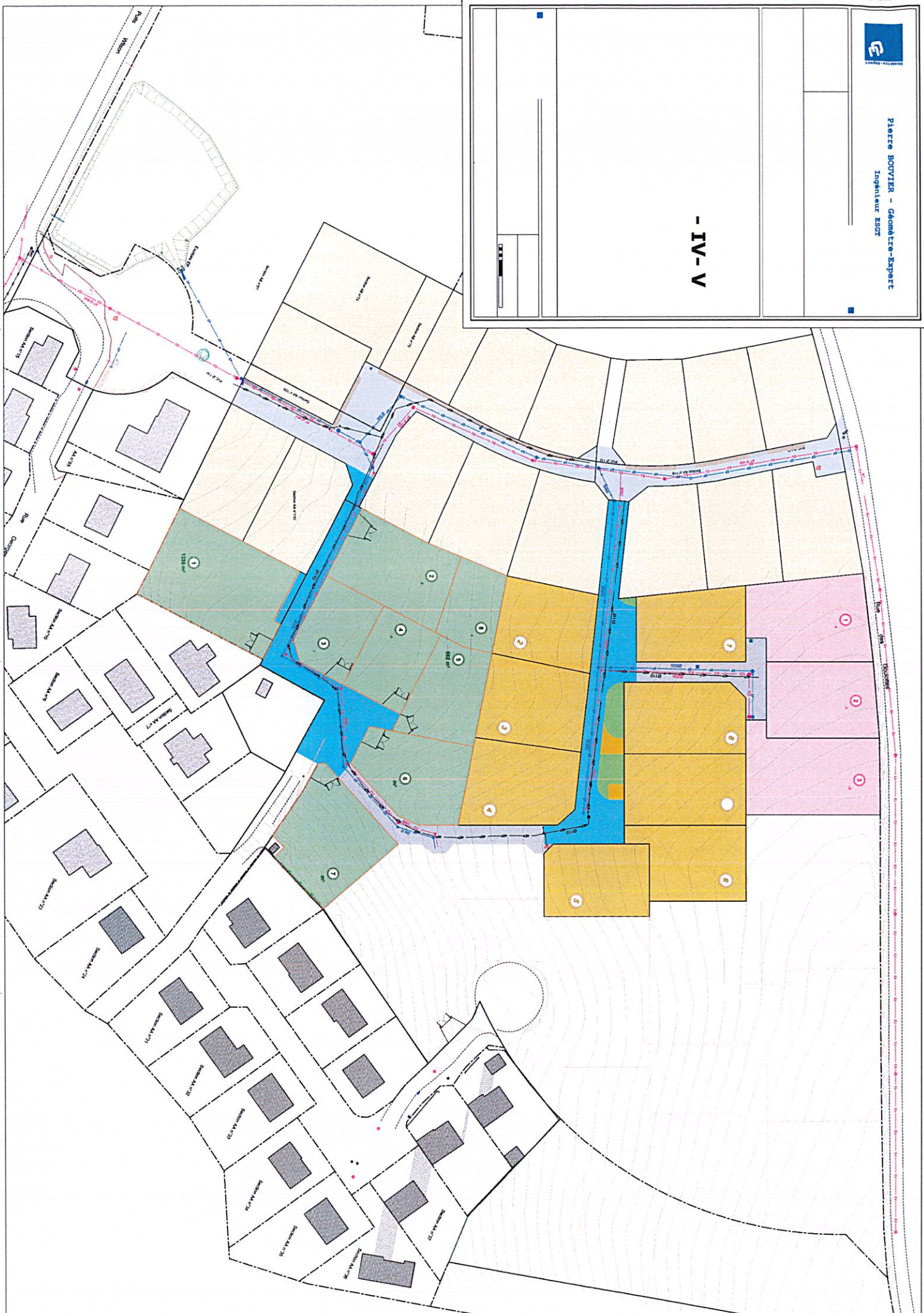
6 Jun 2024

Echelle: 1/500

CABINET Pierre BOUVIER
12 rue de la République
58120 MONTMAIN
Tél: 03 83 23 12 17 Fax: 03 83 23 12 08 E-mail: pierre.bouvier@gep.fr
www.cabinet-gep.fr



- IV -

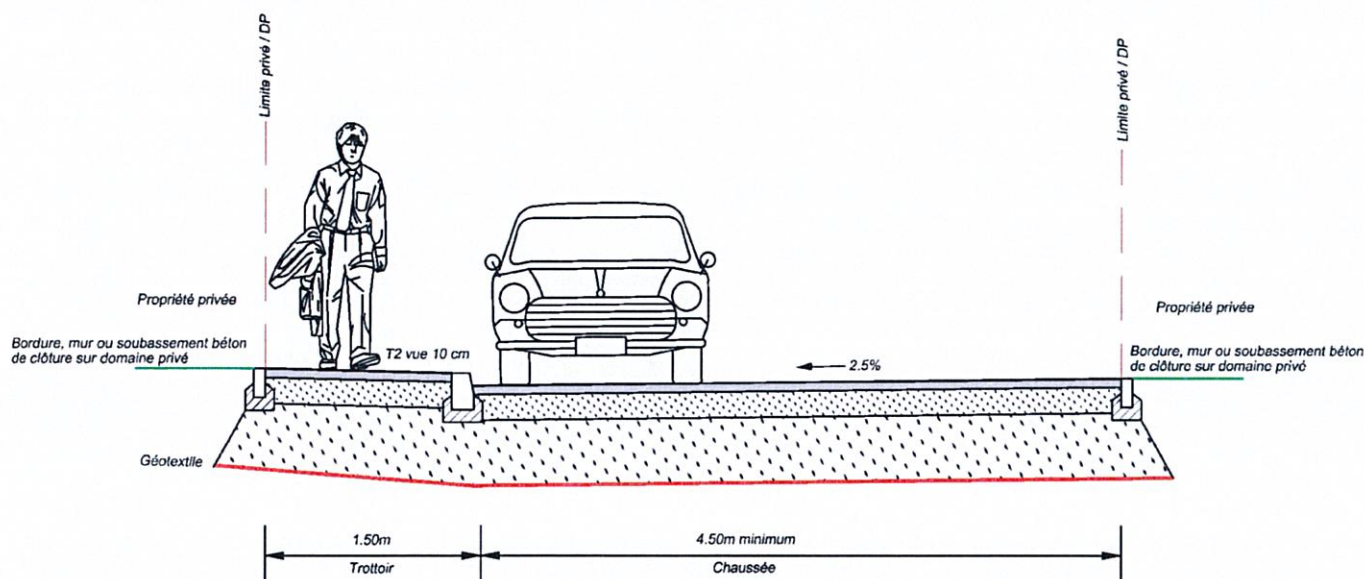


REF: 130008_IV

Département de Saône et Loire
Commune de Montchanin
Le Bois Daroux - Phase III - IV - V

Terres de Bourgogne

PROFIL TYPE VOIRIE



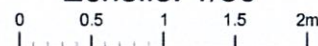
Renseignements généraux

Structure chaussée

Enrobé - Ep: 6 cm
Couche de base - 0/315 - Ep: 18 cm
Couche de fondation - 0/80 - Ep: 45 cm
Géotextile

14 Mai 2024

Echelle: 1/50



CABINET Pierre BOUVIER

Rue Saint Eloi - BP140 71305 MONTCEAU-LES-MINES Cedex
Tel: 03.85.57.25.10 - Fax: 03.85.57.80.36 E-mail: pierre.bouvier@geometre-expert.fr
www.bouvier-geometre.com