

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 10 Novembre 2023



N° 94/2023

Le 10 novembre deux mil vingt-trois à 19 Heures 30, se sont réunis les membres du Conseil Municipal de la Commune de Saint Just en Chaussée, salle du conseil, sous la présidence de Monsieur Bernard Dubouil, Maire de Saint Just en Chaussée, dûment convoqués le 3 novembre 2023.

PRESENTS : M. Bernard Dubouil, Maire ; M. Patrick Convers, Mme Catherine Bonnet, Mme Laurette Brunet, M. Pascal Bourgeteau, Mme Martine Bourgoïn, M. Christophe Choquet, M. Matthias Matron, Adjoint ; Mme Guylaine Fernandes, M. Thierry Manfredi, Mme Colette Dollez, Mme Béatrice Delamarre, M. Vincent Berthelot, M. Bertrand Hamot, M. Dominique Rauzier, M. Bruno Vasseur, Mme Catherine Delormel, Mme Michèle Coulon, Mm. Annie Trézel, M. Thierry Wims, Mme Sandrine Mahutte, M. Pascal Frazao, Mme Sarah Flaghothier, M. Stéphane Verhaaren, formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS REPRÉSENTÉS : Mme Yveline Desmedt par M. Bernard Dubouil, M. Cédric Desmedt par Mme Laurette Brunet, Mme Marie Charlotte Vigne par Mme Catherine Bonnet, M. Cyril Rousseau par M. Pascal Bourgeteau. Mme Sara Louise Ndi Edima rejoint la séance au point n° 14.

Secrétaire de séance : Mme Colette Dollez.

Nombre de membres en exercice : 29
Nombre de membres présents : 25
Nombre de suffrages exprimés : 29
Votes Pour : 29
Votes Contre : 0
Abstentions : 0

Objet : Convention de rétrocession des voiries, espaces verts et Réseaux du projet de construction de maisons individuelles Rue de Plainval.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire relatif à la convention de rétrocession des voiries, espaces verts et réseaux du projet de construction de maisons individuelles situées rue de Plainval.

Le Conseil municipal après en avoir délibéré à l'unanimité,

DONNE pouvoir à Monsieur le Maire de signer ladite convention.

Ainsi délibéré, pour copie conforme.

Accusé de réception en préfecture
060-216005744-20231110-94-2023-DE
Date de télétransmission : 17/11/2023
Date de réception préfecture : 17/11/2023

Colette DOLLEZ,
Secrétaire de séance



Bernard DUBOUIL,
Maire de St Just en Chaussée

CONVENTION DE TRANSFERT DANS LE
DOMAINE PUBLIC DES VOIRIES, RESEAUX ET
ESPACES VERTS DU PROJET DE
CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES
RUE DE PLAINVAL A SAINT JUST EN CHAUSSEE

Accusé de réception en préfecture
060-216005744-20231110-94-2023-DE
Date de télétransmission : 17/11/2023
Date de réception préfecture : 17/11/2023

ENTRE :

La Commune de Saint Just en Chaussée, sise Place René Benoist – 60130 Saint Just en Chaussée,
Représentée par Monsieur DUBOUIL Bernard, dûment habilité par la délibération du Conseil
Municipal du 10/11/2023
ci-après dénommée « la Commune »

ET :

La Communauté de Communes du Plateau Picard, sise 140 rue Verte, 60130 Le Plessier sur Saint
Just
représentée par son Président, Monsieur Olivier DE BEULE, autorisé par délibération du Conseil
Communautaire du 01/06/2023
ci-après dénommée «la Communauté de Communes»

ET :

La société dénommée KALIOG, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est situé
17 Quai du Président Paul Doumer, 92400 Courbevoie, identifiée au SIREN sous le numéro 891 135
428,
représentée par M. VEAU Mathieu Directeur Régional de développement ayant tous pouvoirs à effet
de signer les présents
,
ci-après dénommée « l'aménageur »

Accusé de réception en préfecture
060-216005744-20231110-94-2023-DE
Date de télétransmission : 17/11/2023
Date de réception préfecture : 17/11/2023

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE:

La SASU KALIOLOG envisage de réaliser sur les parcelles cadastrées section AI numéros 18, 24, 200 et 204 à Saint Just en Chaussée (Oise), un projet de construction comportant 25 maisons individuelles et une résidence sénior.

La SASU KALIOLOG dépose une demande de permis de construire valant division pour ce projet, dont le plan de délimitation est joint aux présentes.

Le projet objet de cette demande comporte des espaces et équipements communs qui lui sont propres, à savoir :

- une voie de desserte interne permettant de desservir les maisons individuelles avec aire de retournement,
- une sente piétonne,
- des places de stationnement,
- un réseau d'assainissement des eaux usées,
- un réseau d'adduction en eau potable,
- un réseau pour la desserte électrique,
- un réseau d'eaux pluviales,
- les réseaux France Télécom et la fibre optique,
- l'éclairage public,
- le poteau incendie,
- espaces verts près de l'aire de retournement non inclus dans l'emprise des terrain d'habitation ainsi que les espaces verts devant les habitations.

La partie de terrain délimitée pour la construction de la résidence sénior – lot n°4 (y compris parking, chemin d'accès et espaces verts) est exclue de la présente convention de transfert.

CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R 431-24 DU CODE DE L'URBANISME, LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET ONT CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1- OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions de transfert, à titre gratuit, des éléments d'équipements et parties communes internes au projet objet du permis de construire valant division selon la répartition décrite ci-après, sous réserve de la mise en œuvre des travaux autorisés par le permis de construire valant division à déposer, par l'aménagement correspondant notamment aux éléments suivants :

1.1 Transfert dans le domaine public communal :

- voie de desserte interne permettant de desservir les maisons individuelles avec aire de retournement,
- une sente piétonne,
- des places de stationnement,
- un réseau pour la desserte électrique,
- un réseau d'eaux pluviales,
- les réseaux France Télécom et la fibre optique,
- l'éclairage public,
- le poteau incendie,
- espaces verts près de l'aire de retournement non inclus dans l'emprise des terrain

Accusé de réception en préfecture
060-216005744-20231110-94-2023-DE
Date de télétransmission : 17/11/2023
Date de réception préfecture : 17/11/2023

- d'habitation ainsi que les espaces verts devant les habitations.
- 1.2 Transfert dans le domaine public intercommunal :
- un réseau d'assainissement des eaux usées,
 - un réseau d'adduction en eau potable.

ARTICLE 2- DESIGNATION

Les éléments d'équipements et parties communes devant être repris par la Commune ou la Communauté de Communes, en application de l'article 1, figurent sur un plan joint en annexe des présentes.

L'aménageur fera établir les documents d'arpentage délimitant les assiettes foncières, sur la base des plans ci-annexés, notamment en respectant les emprises du plan de division joint aux présentes, et les proposera pour validation à la Commune et à la Communauté de Communes.

ARTICLE 3 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

-3-1- Exécution des travaux et suivi

L'aménageur s'engage à financer et faire exécuter selon les règles de l'art et les prescriptions techniques, les normes en vigueur, les descriptifs et plans énoncés à l'article 2 établis sur la base de cahiers des charges (plans des VRD, plan de composition, profils en travers cotés, note descriptive et programme des travaux) applicables aux ouvrages et dépendants du domaine public communal et intercommunal annexés, les ouvrages et équipements de l'opération, destinés à être transférés à la Commune et la Communauté de Communes, et notamment l'ensemble des équipements tels que énoncés à l'article 1 de la présente convention.

Concernant l'éclairage public, la commune souhaite être associée au choix des candélabres pour que ces derniers soient en harmonie avec ceux existants ou à venir sur le territoire communal.

Au cours de la réalisation des travaux, les parties pourront convenir d'un commun accord d'éventuelles adaptations techniques, lesquelles seront formalisées par échange de courriers et mise à jour des plans et descriptifs techniques.

En cas de contradiction portant sur les caractéristiques des ouvrages entre les cahiers des charges visés à l'alinéa 1^{er}, et les plans et descriptifs de l'opération, ces derniers documents prévaudront.

Les plans d'exécution (EXE) des ouvrages et les dossiers d'agrément destinés à être remis à la Commune ou à la Communauté de Communes, ou à un concessionnaire dans la mesure où ils ne seront pas réalisés directement par le service concerné, devront être soumis aux services municipaux ou communautaires ou à ceux des concessionnaires, pour approbation en deux (2) exemplaires, un (1) mois avant le début de l'exécution des travaux. Un (1) exemplaire du plan et un (1) exemplaire du dossier d'agrément seront renvoyés à l'aménageur, huit (8) jours avant, avec la mention « bon pour exécution ». L'aménageur s'engage à communiquer ces plans et les dossiers d'agrément aux entreprises qui auront pour obligation de ne travailler qu'avec des plans et des matériaux approuvés.

La Commune et la Communauté de Communes seront systématiquement invitées aux réunions

Accusé de réception en préfecture
060-216005744-20231110-94-2023-DE
Date de télétransmission : 07/12/2023
Date de réception préfecture : 17/11/2023

de chantier et seront destinataires des comptes rendus de ceux-ci.

La Commune et Communauté de Communes s'engagent, chacun en ce qui le concerne, à suivre le déroulement des travaux (prendre connaissance des comptes rendus de chantier et assister dans la mesure du possible aux réunions de chantier) et dans ce cadre, à formuler ses observations ou réserves au fur et à mesure de l'avancement du chantier.

Ces remarques seront adressées à l'aménageur. Si aucune suite n'était donnée aux observations ou réserves formulées, la Commune et /ou la Communauté de Communes serait ipso-facto libérée de tout engagement quant à la prise en charge ultérieure des équipements.

En revanche, l'absence d'observation ou le visa sans réserve constitueront pour l'aménageur un « feu vert » pour la poursuite de l'opération.

-3-2- Constatation de l'achèvement des travaux

L'aménageur convoquera la Commune et la Communauté de Communes aux opérations de constatation de l'achèvement des divers ouvrages et équipements destinés à être rétrocédés dans le domaine public communal et intercommunal, et de leur réalisation conforme aux engagements stipulés ci avant.

La Commune et la Communauté de Communes se réservent le droit de se faire assister par tout technicien, spécialiste ou représentant afin d'apprécier la conformité des ouvrages par rapport au programme des travaux.

Un procès-verbal entérinera les constatations et l'aménageur remettra lors de la livraison le dossier de récolement des ouvrages comprenant les plans et notices techniques ; le dossier des ouvrages exécutés du réseau d'assainissement comprenant les fiches techniques, un exemplaire du rapport des essais de compactage, un exemplaire du rapport des essais à l'eau et à l'air, un exemplaire du rapport ITV ; le dossier des ouvrages exécutés du réseau d'eau potable comprenant : les essais de pression et bactériologiques de la conduite AEP, les essais de compactage.

Les éléments seront transmis en un (1) exemplaire papier et un (1) exemplaire informatique (plans en DWG et PDF).

Le procès-verbal vaudra prise de possession.

La Commune et la Communauté de Communes disposeront d'un délai de 30 jours pour notifier d'éventuelles observations.

L'aménageur s'engage à prendre à sa charge, suivre et faire exécuter les travaux nécessaires pour la levée des réserves, dans un délai de trois mois au plus tard après que la Commune et/ou la Communauté de Communes les aient portées à sa connaissance.

Dans la mesure où la réception des travaux n'aura donné lieu à aucune réserve ou bien que ces réserves auront été levées, les ouvrages ainsi que leurs emprises, objet de la présente convention, seront remis gracieusement à la Commune et à la Communauté de Communes pour les ouvrages et emprises qui les concernent.

Accusé de réception en préfecture
060-216005744-20231110-94-2023-DE
Date de télétransmission : 17/11/2023
Date de réception en préfecture : 17/11/2023

En outre, la Commune et la Communauté de Communes s'engagent à prendre en charge préalablement à la rétrocession générale des équipements et dans la mesure où ces équipements auront reçu leur certificat de conformité :

* pour la Commune :

- à assurer l'entretien des espaces verts prévus par la présente convention dès réception de leur réalisation ;
- à prendre en charge les contrats d'abonnement et les consommations électriques des candélabres d'éclairage des espaces communs dès leur réalisation, sachant que la décision de mise en fonction de ces derniers sera à la discrétion du maire de la Commune ;
- à assurer l'entretien du poteau incendie.

* pour la Communauté de Communes :

- à assurer ou faire assurer le ramassage des ordures ménagères du projet dès l'arrivée du premier habitant ;
- à donner accès à l'eau et à l'assainissement.

Dans le cas où la Commune et la Communauté de Communes ne seraient pas présentes ou valablement représentées à la date fixée par la convocation, le procès-verbal de constatation d'achèvement des ouvrages et équipements sera alors valablement établi par l'aménageur seul. Il sera notifié à la Commune et à la Communauté de Communes par lettre recommandée avec accusé de réception. La première présentation par les services de la Poste de la notification emportera opposabilité du procès-verbal à la Commune et la Communauté de Communes et vaudra prise de possession des biens à la date du procès-verbal précité.

-3-3- Responsabilités de l'aménageur

L'aménageur est réputé constructeur des voiries et réseaux réalisés, et est donc tenu de la garantie décennale. A ce titre, l'aménageur devra, au jour de l'établissement du procès-verbal de constatation d'achèvement des ouvrages et équipements :

- fournir à la Commune et la Communauté de Communes, les copies des polices d'assurance, au titre de la responsabilité décennale, pour l'ensemble des entreprises intervenant sur le projet.
- fournir la copie de son contrat d'assurance responsabilité civile.

La mise en service, le fonctionnement et l'entretien des ouvrages réalisés, seront assurés par l'aménageur jusqu'à la prise de possession par la Commune et la Communauté de Communes.

Concernant les végétaux, l'aménageur garantit leur remplacement en cas de maladie ou de mort, jusqu'à la prise de possession des espaces végétalisés.

ARTICLE 4 - OBLIGATION DE LA COMMUNE OU DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

La Commune ou la Communauté de Communes selon les éléments objet du transfert, s'oblige à accepter le transfert de propriété de l'assiette foncière des ouvrages et équipements, définis aux présentes, selon les modalités de l'article 5, à la fin des travaux dûment constatée par une attestation du maître d'œuvre d'exécution de l'opération, dans un délai de 3 mois suivant le procès-verbal de constatation d'achèvement des travaux.

Accusé de réception en préfecture
060-216005744-20231110-94-2023-DE
Date de télétransmission : 2023/11/22
Date de réception par email : 2023/11/22

ARTICLE 5 - TRANSFERT DE PROPRIETE

Le transfert de propriété, au profit de la Commune, sera régularisé par acte authentique de cession et interviendra à la date de signature de l'acte authentique correspondant.

L'aménageur s'engage à transmettre au notaire qu'il désignera, lequel s'adjoindra en participation le notaire de la Commune tous les éléments utiles pour l'établissement de l'acte. L'ensemble des frais sera supporté par l'aménageur.

ARTICLE 6 - INFORMATIONS DES ACQUEREURS

L'aménageur s'oblige à porter à la connaissance des acquéreurs les dispositions de la présente convention. Les éventuels cahiers des charges des ensembles d'habitation ou les documents généraux de présentation de l'opération, ne pourront être opposables à la Commune et à la Communauté de Communes pour les espaces transférés.

ARTICLE 7 – VALIDITE DE LA CONVENTION

La présente convention continuera à produire ses effets en cas de modification de la personne morale ou physique chargée du projet, pourvu que la personne devant se substituer à l'aménageur déclarera expressément prendre à sa charge toutes les obligations de l'aménageur envers la Commune et la Communauté de Communes telles qu'elles résultent de la présente convention.

ARTICLE 8 - ANNEXES ET NOMBRE D'EXEMPLAIRES

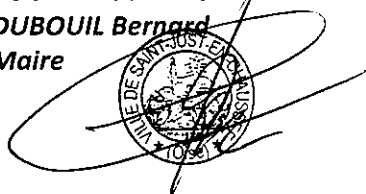
La présente convention est établie en trois exemplaires originaux. Un état joint aux présentes recense les plans et descriptifs annexés.

ARTICLE 9 - LITIGE

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 soumis, par la partie la plus diligente, aux juridictions compétentes.

Fait à _____, le _____

POUR LA COMMUNE
DUBOUIL Bernard
Maire



POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
Nom/Prénom
Fonction

POUR L'AMÉNAGEUR
VEAU Mathieu
Directeur Régional de développement

Accusé de réception en préfecture
060-216005744-20231110-94-2023-DE
Date de télétransmission : 17/11/2023
Date de réception préfecture : 17/11/2023

LISTE DES ANNEXES

- plan de délimitation du projet objet du permis de construire valant division
- plans des espaces destinés à être rétrocédés

Accusé de réception en préfecture
060-216005744-20231110-94-2023-DE
Date de télétransmission : 17/11/2023
Date de réception préfecture : 17/11/2023