

## PROJET DE CONVENTION DE RETROCESSION DES ESPACES COMMUNS

LE DOMAINE DES CHARMILLES

20 RUE DES GOUBINS – MONTS

### **COMMUNE DE MONTS**

*OPÉRATION LE DOMAINE DES CHARMILLES – 20 Rue des Goubins*

### **ENTRE-LES SOUSSIGNES :**

Monsieur le Maire, Laurent RICHARD

Maire de la Commune de Monts (37)

Agissant au nom et pour le compte de la Commune, en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 17 février 2026

Désignée dans ce qui suit par « La commune »

**D'UNE PART,**

Et

La SNC SORBIER, 20-24 Avenue de Canteranne 33608 PESSAC, Représentée par

M.BLONDELLE Yann dénommé ci-après « Le Maître d'Ouvrage ».

**D'AUTRE PART.**

## **IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

Le groupe PICHET a déposé un permis de construire en vue de réaliser une opération de construction de 4 bâtiments collectifs en R+2 pour un total de 76 logements, dont 31 logements locatifs sociaux, déposé en date du 28 mai 2025, sur un terrain situé sur la parcelle cadastrée section AI 220 et 221, pour une superficie totale de 9 953 m<sup>2</sup>. Ce permis de construire a été délivré en date du 17 octobre 2025.

Ce projet présente une opportunité pour la Ville de Monts qui souhaite récupérer la maîtrise de la voie d'accès au projet, dans l'optique d'aménagements futurs du quartier.

Le projet prévoit les équipements communs indiqués ci-après :

- Terrassements/voirie
- Stockage d'eaux pluviales sous voirie des eaux propres à la voie
- Pompe de refoulement vers réseau d'eaux pluviales existant de la Rue des Goubins
- Réseau d'eaux pluviales gravitaire
- Réseau d'eaux pluviales en refoulement
- Réseau adduction eau potable
- Réseau télécom
- Réseau basse tension
- Réseau d'éclairage public
- Cheminement piéton

La commune a parfaitement connaissance de la nature et de l'importance de ces équipements ayant reçu du promoteur un dossier complet dans le cadre de la procédure réglementaire de demande d'autorisation du permis de construire.

Ainsi, le promoteur ayant présenté une demande tendant à ce que les équipements communs de l'opération puissent ultérieurement être classés dans la voirie communale, la commune est disposée à recueillir favorablement cette demande à la condition qu'elle puisse, sans charge pour elle, contrôler la réalisation des études et des travaux pendant toute la durée de l'opération.

L'assiette de la rétrocession est composée de la voie d'accès desservant les logements de l'opération et est constituée des lots 3, 6 et 8 conformément au plan de division (PC32, en attente de publication au cadastre) faisant partie du permis de construire délivré en date du 17 octobre 2025 (cf Annexe n°1).

Le lot 4 est gardé en réserve foncière par le Maître d'Ouvrage qui s'engage à ne pas l'intégrer au périmètre de la copropriété à créer dans le cadre du projet « Le Domaine des

Charmilles ».

Dans l'hypothèse d'un projet d'aménagement des parcelles adjacentes, le Maître d'Ouvrage se mettra en relation avec la Ville de Monts ou un futur opérateur sur le sort de cette parcelle.

## **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1er**

La présente convention a pour objet de définir les modalités du contrôle par la commune, des études, de la préparation des marchés et de l'exécution des travaux relatifs aux équipements communs du permis de construire qui sont énumérés ci-après et dont la prise en charge après leur achèvement est envisagée par la commune.

Equipements communs dont la prise en charge est envisagée par la commune et soumis à la présente convention (Cf plan de réseaux souples- Annexe 2, et plan des réseaux EU et EP - Annexe 3) :

- Terrassements/voirie
- Stockage d'eaux pluviale sous voirie des eaux propres à la voie
- Pompe de refoulement vers réseau d'eaux pluviales existant de la Rue des Goubins
- Réseau d'eaux pluviales gravitaire
- Réseau d'eaux pluviales en refoulement
- Réseau d'éclairage public
- Cheminement piéton

Les équipements communs désignés ci-après dont la prise en charge n'est pas envisagée par la commune ne sont pas soumis à la présente convention :

- |                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| ▪ Réseau basse tension        | Gestionnaire Enedis            |
| ▪ Réseau de télécommunication | Gestionnaire France Télécom    |
| ▪ Réseau Eau potable          | Gestionnaire Syndicat des eaux |
| ▪ Réseau eaux usées           | Gestionnaire Syndicat des eaux |

## **ARTICLE 2**

### Phase étude

Le maître d'œuvre, sera chargé par le maître d'ouvrage d'accomplir la mission de maîtrise d'œuvre de l'opération. Il fera les études, établira les marchés, assurera la surveillance et assistera le maître d'ouvrage à la réception des travaux en concertation et selon les directives des services techniques concernés : Mairie, Enedis, France Télécom, AEP.

La commune contrôlera les études effectuées par le Maître d'œuvre pour l'établissement des dossiers ci-après, qu'elle visera :

ELEMENT	COMMUNE	DELAI DE REPONSE
Dossier de conception (Projet)	Pour visa	15 jours
Dossier de consultation des entreprises (DCE)	Pour visa	15 jours

### Phase de préparation des marchés :

Le Maître d'ouvrage communiquera à la commune toute modification apportée au dossier après validation du D.C.E par la commune. Ces modifications feront l'objet d'un visa dans les mêmes conditions que le D.C.E.

ELEMENT	COMMUNE	DELAI DE REPONSE
Modifications apportées au DCE	Pour visa	15 jours

### Phase d'exécution des travaux :

Le maître d'ouvrage devra procéder aux contrôles de qualité et de quantité nécessaires et prendre toutes initiatives utiles pour la bonne réalisation des ouvrages dans le respect des dispositions de l'avant-projet détaillé et des pièces contractuelles.

La commune contrôlera les opérations nécessaires à l'établissement du ou des procès-verbaux de réception avec ou sans réserve, qu'elle visera.

Il est bien précisé que le contrôle communal, tel que décrit par le présent article, ne se

substitue en rien à la fonction du Maître d'Œuvre. Celui-ci conserve donc toutes ses attributions et responsabilités telles qu'elles sont déterminées par les textes régissant la profession, il reste notamment l'interlocuteur unique des entreprises.

Cette mission de contrôle ne recouvre également en rien les responsabilités du Maître de l'Ouvrage notamment en ce qui concerne la direction d'investissement et la conduite d'opération.

### **ARTICLE 3**

Afin de faciliter l'exercice du contrôle communal, le Maître de l'Ouvrage constituera à l'intention de la commune un dossier comprenant :

- Les pièces constitutives des marchés et les pièces contractuelles postérieures à leur conclusion
- Le dossier technique complet (réalisation, qualités des matériaux, fiches techniques, ...)
- La copie de toutes autres pièces utiles au contrôle qu'elles soient établies par l'Entrepreneur, le Maître d'ouvrage ou le Maître d'œuvre dans le cadre des droits et obligations qui incombent à chacun d'entre eux pour l'exécution des marchés.

### **ARTICLE 4**

Les observations ou réserves formulées par la commune à l'occasion du contrôle, que ce soit au stade des études, de la passation des marchés ou de l'exécution des travaux, seront adressées par écrit au Maître d'Ouvrage.

### **ARTICLE 5**

Pour assurer sa mission de visa, la commune pourra se faire assister soit par ses propres services techniques, soit par le technicien public ou privé qu'elle aura désigné. La commune sera invitée régulièrement à des points de chantier et réceptions partielles et définitives.

### **ARTICLE 6**

Le contrôle, la réception des travaux, objet de cette convention, à savoir : voirie, espaces verts, eau potable et protection incendie, eaux usées, eaux pluviales, et uniquement ceux-là, seront assurés par les représentants de la ville de Monts et les concessionnaires.

La rétrocession sera formalisée par acte notarié, à l'euro symbolique, les frais d'acte étant à la charge de La Commune.

Concomitamment à la signature de l'acte de rétrocession, il sera établi un acte formalisant la création d'une servitude de passage de réseaux privés sous voirie publique conformément aux plans de réseaux.

#### **ARTICLE 7**

Après complet achèvement des travaux, le Maître d'Ouvrage organisera une réunion spécifique d'état des lieux et de réception des ouvrages en présence de la commune.

#### **ARTICLE 8**

En contrepartie du contrôle communal de l'opération et dans la mesure où la réception des travaux aura été validée par les deux partis, la commune s'engage à mettre en œuvre le classement desdits ouvrages et réseaux dans le domaine communal et à prendre en charge l'entretien dès la rétrocession.

#### **ARTICLE 9**

A compter de la date d'acquisition des ouvrages par la commune, celle-ci en aura la pleine propriété.

A ce titre, elle supportera seule les frais d'entretien de la voirie, des espaces verts, des réseaux et des autres équipements réalisés.

Elle pourra autoriser éventuellement les raccordements d'autres constructions sur l'ensemble de ces ouvrages.

#### **ARTICLE 12**

A défaut de règlement amiable, tout litige qui pourrait provenir selon la présente convention, ou bien de l'interprétation ou de l'exécution de cette même convention, sera soumise par la partie la plus diligente au tribunal administratif d'Orléans.

### **ARTICLE 13**

La convention entrera en vigueur à la date de signature et sous réserve de l'obtention de l'autorisation construire par le promoteur. La Commune ne pourra être rendue responsable de la non-réalisation de ce projet si le promoteur ne remplit pas toutes les conditions de constructibilité ainsi que du non-respect des lois en vigueur et/ou de la présente convention.

Le

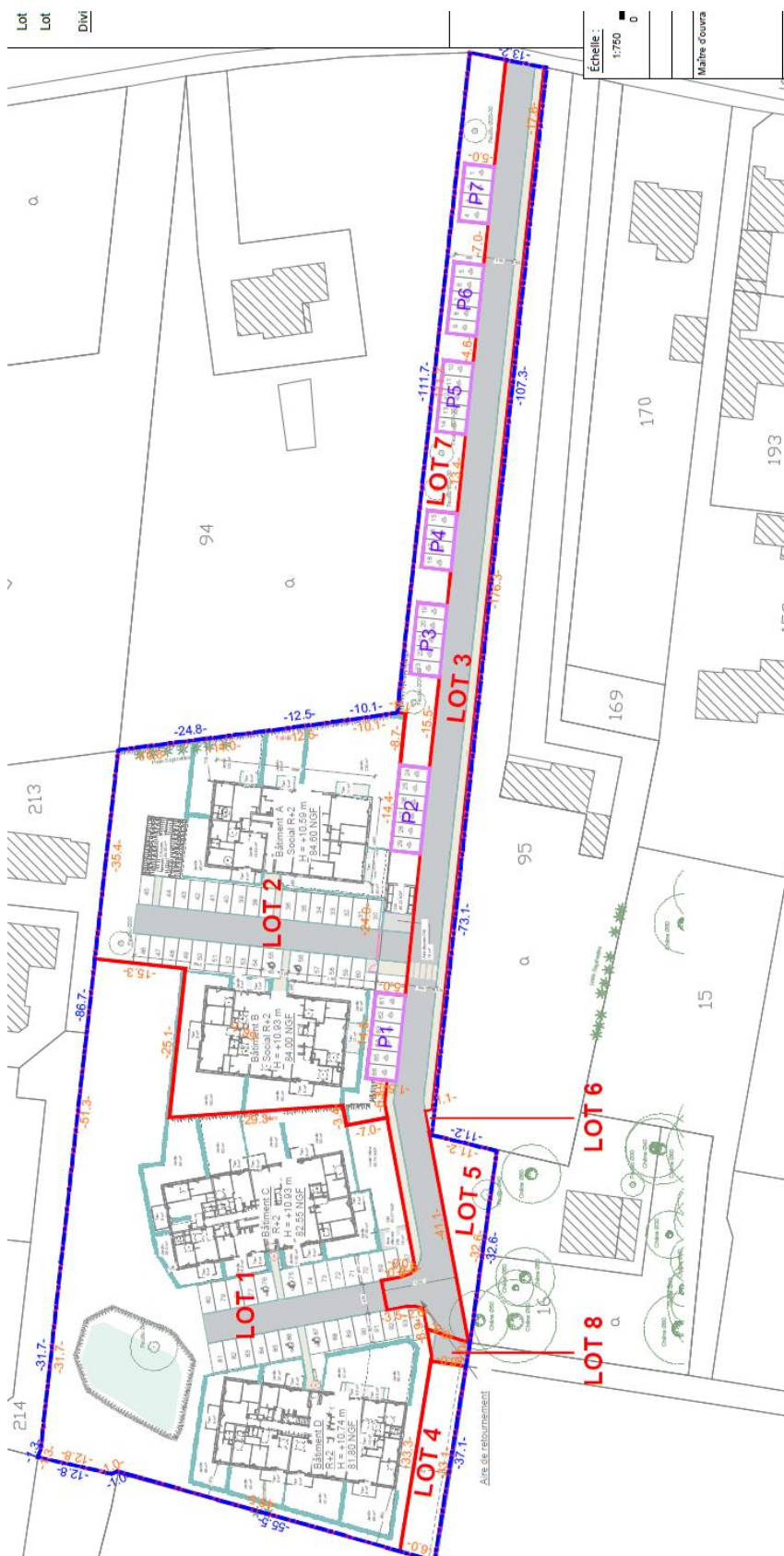
A MONTS

Laurent RICHARD

A SAINT HERBLAIN

Yann BLONDELLE

Annexe 1 : Extrait du plan de division (PC32)





### Annexe 3 : Plan des réseaux EU et EP

