



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :  
le 26/09/2023

Publication :  
le 06/10/2023

**SEANCE DU 2 OCTOBRE 2023**

**Délibération n° D-2023-369**

Convention de rétrocession -  
Lotissement "Les Champs Pommiers"

**Président :**

**Monsieur Jérôme BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET-MAULINARD.

**Secrétaire de séance :** Aurore NADAL

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Madame Christelle CHASSAGNE

**Excusés :**

Madame Ségolène BARDET.

**Direction de la Réglementation et de  
l'Attractivité Urbaine**

**Convention de rétrocession -  
Lotissement "Les Champs Pommiers"**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, l'opérateur sollicite l'incorporation dans le domaine public des espaces communs, incluant la voirie et les espaces verts, au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ou pendant la réalisation des travaux, par l'intermédiaire d'une convention de prise en charge.

La procédure a été définie par une délibération du Conseil municipal en date du 15 septembre 2014, comportant en annexe le modèle de convention de rétrocession à utiliser.

Pour ce type de demandes, certaines dispositions du modèle de convention de rétrocession ne correspondent pas au mode de fonctionnement des opérateurs du logement social, basé sur la propriété et la gestion de leur patrimoine immobilier.

Il est demandé au Conseil municipal de se prononcer sur la mise en œuvre d'une convention de rétrocession plus adaptée aux opérateurs du logement social, appliquée à l'opération « Champs Pommiers », permis de construire n°79191 20 X 0149 M01, située rue du Fief Joly / rue Max Planck, portée par l'entreprise sociale pour l'habitat 3F Immobilière Atlantic Aménagement (IAA).

Les deux points suivants évoluent au sein de la convention :

- suppression de l'obligation de constituer une association syndicale libre (ASL), remplacée par l'engagement de l'aménageur à prendre en charge l'entretien et la gestion des espaces communs, pour le cas où les espaces communs réalisés ne se révéleraient pas conformes à l'issue des travaux et par conséquent ne seraient pas pris en charge par la collectivité, ou seulement pris en charge en partie ;
- précision en cas de vente de certains lots (obligation pour l'aménageur d'informer les futurs acquéreurs des dispositions de la présente convention qui devra être annexée aux actes de vente successifs).

Les autres articles de la convention correspondent en tout point à la convention type approuvée par la délibération du Conseil municipal en date du 15 septembre 2014, dont les dispositions sont inchangées et applicables au cas présent.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la convention de rétrocession qui concerne le lotissement « les Champs Pommiers » avec la société 3F Immobilière Atlantic Aménagement (IAA) présentée en annexe ;

- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à la signer.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

Le Secrétaire de séance

**Aurore NADAL**

Le Président de séance

**Jérôme BALOGÉ**



**NIORT**  
MAIRIE DE NIORT

**CONVENTION**  
**EN VUE DU CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC**  
**DE LA VOIRIE ET DES ESPACES COMMUNS DU PROJET de**  
**Lotissement « Champs Pommiers », permis de construire**  
**N°79191 20 X 0149 M01, situé rue du Fief Joly / rue Max Planck**

**Entre les soussignés :**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire en exercice de la Ville de Niort, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal du 2 octobre 2023,

d'une part,

Et 3F IMMOBILIERE ATLANTIC AMÉNAGEMENT, représentée par Monsieur Eric BERTHOMME, dont le siège social est situé 20 Rue de Strasbourg 79000 NIORT, dénommé l'aménageur,

d'autre part,

**Il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

**ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION**

Dans le cadre de sa politique de classement dans le domaine public des voies et espaces communs des opérations d'aménagement, la Ville de Niort envisage l'incorporation de la voirie, des espaces communs et des équipements du projet visé ci-dessus, dès la constatation de l'achèvement et de la conformité des travaux.

**ARTICLE 2 - ESPACES DESTINES A ETRE PRIS EN CHARGE**

Les espaces destinés à être cédés à la Ville de Niort sont matérialisés sur le plan annexé à la présente convention, approuvée par la collectivité, et signée par les parties.

**ARTICLE 3 - ENGAGEMENT DES PARTIES**

**1) Engagement de l'aménageur**

L'aménageur s'engage :

a) A respecter le cahier des procédures applicables au transfert dans le domaine public des espaces communs réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement ;

b) A réaliser les travaux de viabilité et d'aménagement conformément :

- Aux documents annexés à la présente convention et à l'autorisation d'urbanisme correspondant à ce projet ;
- Aux cahiers des prescriptions techniques des différents services gestionnaires des équipements, en vigueur à la date de signature de la présente convention ;

c) A prendre en charge l'entretien et la gestion des espaces communs, pour le cas où les espaces communs réalisés ne se révéleraient pas conformes à l'issue des travaux et par conséquent ne seraient pas pris en charge par la collectivité, ou seulement pris en charge en partie.

d) À céder à la Ville de Niort les espaces communs à titre gratuit.

- En cas de vente, l'aménageur informera les futurs acquéreurs des dispositions de la présente convention qui devra être annexée aux actes de vente successifs.
- L'aménageur donne son accord sur le principe de l'incorporation de la voirie et des espaces communs dans le domaine privé communal, préalablement à l'incorporation dans le domaine public.

## **2) Engagement de la Ville de Niort**

La Ville de Niort s'engage à :

a) Prendre en charge l'entretien et la gestion de la voirie et des espaces communs dès que l'ensemble des conditions suivantes sera rempli :

- Délivrance de la non opposition à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) relative à l'autorisation d'urbanisme.
- Signature de l'acte notarié transférant les espaces concernés dans le domaine privé communal.

b) Incorporer le terrain désigné à l'article 2 dans le domaine public.

## **ARTICLE 4 - DISPOSITIONS DIVERSES**

L'aménageur fera son affaire de la prise en charge des différents réseaux (eau, assainissement eaux usées et pluviales, électricité, télécommunications, gaz), auprès des concessionnaires concernés.

## **ARTICLE 5 - MODALITES DE REALISATION**

a) La procédure de constat d'achèvement des travaux sera organisée à la demande de l'aménageur (envoi de la DAACT), par la Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine avec consultation des services gestionnaires des équipements.

b) L'aménageur aura à sa charge les frais liés au transfert de propriété dans le domaine privé de la Ville de Niort concrétisé par un acte notarié ainsi que les éventuelles formalités administratives et juridiques liées à ce transfert.

La Ville de Niort procédera ultérieurement à l'incorporation dans le domaine public.

## **ARTICLE 6 - FORCE OBLIGATOIRE**

La présente convention ne devient exécutoire qu'après transmission au représentant de l'Etat et notification à l'aménageur.

Fait à Niort, en triple exemplaires, le

L'Aménageur représenté par  
M. Eric BERTHOMME

Pour Monsieur le Maire de Niort,  
L'Adjoint délégué

Thibault HEBRARD

Liste des documents annexés :

- plan délimitant les espaces à céder
- plan des VRD



**EMPRISE RETROCESSION**

**COMPLEMENT EVENTUEL selon solution compensatoire**

**RECAPITULATIF DES SURFACES DE RETROCESSION**

- surface totale : env. 1462 m<sup>2</sup>
- voirie : env. 907 m<sup>2</sup>
- cheminements piétons : env. 283 m<sup>2</sup>
- espace de stationnement : env. 13, m<sup>2</sup>
- espaces verts : env. 317 m<sup>2</sup>
- complément éventuel : env. 249 m<sup>2</sup> (espaces verts)



Construction de 28 maisons individuelles groupées

CHAMPS POMMIERS rue du Fiel Joly 75000 NOIRY

Projet  
ind. A - 14/04/2022  
MARCHÉ 1 - Plan masse  
1:200

**Matériaux et plantations**

Voie: enrobé / stationnements: enrobé, coloris différencié.  
Cheminements piétons: béton désactivé.  
Bandes stériles périphériques autour des bâtiments.  
Clôtures: treillis métallique + remplissage lames bois. (---)

Talus plantés: tapis de plantes au sol + plantations inspirées des haies bocagères locales + arbres de petit développement.  
Arbres de moyen à grand développement plantés le long de la voirie et dans l'espace commun créé.  
Limite sur emprise publique: plantation d'une haie bocagère.

PROJET VRD = DESSIN DE PRINCIPES donnés à titre illustratif, à confirmer selon études détaillées. En conformité avec les cahiers des charges techniques de la Ville de Noiry sur l'emprise rétro-cédée.

Réseaux et raccordements: voir Plan de réseaux (Alterra)

VOIRIE ET STATIONNEMENT  
MARCHÉ 1 - Plan masse

VOIRIE ET STATIONNEMENT  
MARCHÉ 1 - Plan masse

VOIRIE ET STATIONNEMENT  
MARCHÉ 1 - Plan masse

VOIRIE ET STATIONNEMENT  
MARCHÉ 1 - Plan masse

BOULEVARD ARCHITECTES  
20 rue de Strasbourg  
93000 NOISY-LESEC  
01 47 37 11 16

BULLE ARCHITECTES  
11 rue de la République  
93000 NOISY-LESEC  
01 47 37 11 16

ALTERRA  
Bureau de Projets  
65 rue de Paris - 93000 NOISY-LESEC  
01 47 37 11 16

— voirie — stationnement — espace de stationnement — espaces verts — complément éventuel





