CONVENTION TRIPARTITE

Direction de la Planification Territoriale et de la Transition Environnementale

FONCIER

Rattachée à la délibération Db. 00/00-26

CONVENTION TRIPARTITE DE RETROCESSION DES VOIES ET RESEAUX DU LOTISSEMENT « RESIDENCE LA PRAIRIE »_ BEUZEVILLE LA GRENIER

Entre

La Commune de Beuzeville la Grenier, représentée par son maire, Monsieur François AUBER agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 22/10/2026 devenue exécutoire et annexée à la présente,

Ci-après désignée par les termes « la Commune »,

D'une part,

La Société NEXITY FONCIER CONSEIL SNC, dont le siège est à ROUEN (76173), 63 Avenue Jean Rondeaux - CS 81073, représentée par Monsieur Nicolas MARTINET, directeur d'agence spécialement habilité à signer en vertu du pouvoir délivré par Stéphane LAVRILLOUX, Maître d'Ouvrage de l'opération de lotissement,

Ci-après désignée par les termes « **L'Aménageur** »

D'une part,

Et

Caux Seine agglo dont le siège est à LILLEBONNE (Seine-Maritime) 76170, Maison de l'Intercommunalité, Allée du Châtillon, créée en application de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation de la République, et d'un arrêté de Monsieur le Préfet du Département de Seine Maritime en date du 22 décembre 2022, inscrite au répertoire prévu par le décret n°73-314 du 14 mars 1973, modifié, portant création d'un système national d'identification et d'un répertoire des entreprises et de leurs établissements sous le numéro SIREN 200 010 700, représentée par **Monsieur Christian PARIS**, **Vice-Président**, nommé à cette fonction suivant l'arrêté de délégation de la Présidente aux Vice-Présidents en date du 10 avril 2026, et spécialement habilité à agir aux présentes en vertu de la délibération 2026.22.10.02 en date du 22.10.2026, visée par la Sous-Préfecture du HAVRE, le27/10/2026.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-217600907-20261022-2026221002-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2026
Publication : 27/10/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

Ci-après désignée par les termes « **Caux Seine agglo (CSa)** »

D'autre part.

Direction de la Planification Territoriale et
de la Transition Environnementale
FONCIER

Rattachée à la délibération D. ou Db. 00/00-26 ou à la décision 00/00-26

PREAMBULE

Une opération de lotissement à usage d'habitation projetée par l'Aménageur.

Cette opération prévoit l'aménagement du terrain cadastré section AA, numéros : 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, et 195, sur une surface totale de 2ha 08a 01ca.

En vue de la réalisation de l'opération, l'Aménageur aura obtenu l'autorisation d'urbanisme référencée PA 7609024L0001.

En vertu de l'article L.318-3 du code de l'urbanisme et de l'article L.141-3 du code de la voirie routière, et dans la mesure où la voirie (incluant tout espace dédié à la circulation urbaine) est destinée à être ouverte à la circulation publique, que les réseaux sous voirie (assainissement, eau potable, électricité, communications électroniques, etc ...), les ouvrages accessoires à la voirie (éclairage, signalisation, réseaux d'eaux pluviales, arbres d'alignement, etc …), ainsi que les poteaux ou puits d'incendie, ouvrages d'assainissement accessoires à la voirie, constituent des équipements à vocation publique, l'Aménageur a sollicité la Commune et la communauté d'agglomération en vue d'organiser les modalités de leur incorporation au domaine public.

Le plan d'aménagement ainsi que la définition des travaux à réaliser dans le cadre de l'opération sont détaillés dans le dossier d'autorisation d'urbanisme cité ci-dessus.

La voirie, les réseaux sous voirie, et les autres ouvrages constituant l'accessoire de la voirie à intégrer au domaine public de la Commune, seront ci-après désignés sous la mention « les ouvrages ». Ces espaces sont identifiés sur le plan joint à la présente convention.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention a pour objet de déterminer conformément à l'article R 442-8 du code de l'urbanisme, les modalités de transfert dans le domaine public de la Commune, de la voirie et des réseaux de l'opération et de définir les conditions dans lesquelles ils seront réalisés et réceptionnés par le maître d'œuvre de l'Aménageur puis remis à la Commune et à Caux Seine agglo selon leurs compétences respectives.

- ✓ Equipements communs dont la prise en charge est envisagée par la Commune et soumis à la présente convention :
  - Terrassement / voirie
  - Réserve incendie
  - Réseau éclairage public souterrain
  - Espaces verts
  - Espaces pour collecteurs de collecte sélective des déchets
  - Génie civil téléphonique
  - Précâblage fibre optique

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-217600967-20261022-2026221602-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2026
Publication : 27/10/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

- ✓ Equipements communs dont la prise en charge est envisagée par Caux Seine agglo et soumis à la présente convention :
  - Réseau d'assainissement eaux usées
  - Réseau assainissement eaux pluviales
- ✓ 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 : ENEDIS

- Réseau eau potable : STGS

La présente convention est conclue en application des articles R 431-24 et R 442-8 du code de l'urbanisme pour les opérations d'aménagement réalisées dans le cadre de permis de construire valant division ou de permis d'aménager.

Article 2 – PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS POUR LES FUTURS ESPACES PUBLICS

Les espaces publics, voiries, espaces communs et réseaux réalisés sous voirie à remettre à la Commune et à Caux Seine agglo seront réalisés selon la note descriptive sommaire et les plans présents en annexe (notice VRD, notice assainissement, plans synoptiques réseaux, transmis à titre indicatif). Les plans d'exécution définitifs seront transmis et devront recevoir les avis de chaque concessionnaire et validé par Caux Seine agglo.

Pour la pleine information de la Commune et de Caux Seine agglo, l'Aménageur devra lui transmettre le dossier de consultation des entreprises (DCE), qui sera établi conformément à la notice descriptive et aux plans annexés à la présente convention, et respecteront les orientations et préconisations techniques relatives aux réseaux humides et ouvrages destinés à être intégrés au domaine public présentes dans le cahier des prescriptions des lotissements, et le règlement de voirie en vigueur, annexé à la présente.

Article 3 – DEROULEMENT DES ETUDES ET SUIVI DES TRAVAUX

La Commune et Caux Seine agglo seront consultées pour avis à chaque phase d'étude, notamment en phases PRO et DCE, et disposeront d'un délai de 21 jours ouvrés pour faire part de leurs éventuelles observations. Leurs observations sont à intégrer pour l'élaboration des plans d'exécution et des choix des équipements. Les éléments fournis devront recevoir l'accord technique de chaque concessionnaire occupant du domaine public.

La Commune et Caux Seine agglo seront associées au suivi des travaux notamment en étant invitées aux réunions de chantier et en étant destinataires des comptes-rendus de ces réunions. Les concessionnaires et les occupants de droit seront également convoqués par l'Aménageur pour valider la mise en œuvre de leur réseau.

La Commune et Caux Seine agglo pourront s'entourer de toute personne qu'elles jugeront utile pour les accompagner dans le suivi des travaux et la rétrocession des espaces publics et réseaux.

Article 4 – OUVRAGES A INTEGRER AU DOMAINE PUBLIC

Les ouvrages destinés à être cédés à la Commune comprennent la voirie à vocation publique et les réseaux implantés dans leurs emprises ainsi que les équipements connexes qui en constituent l'accessoire, notamment les ouvrages d'assainissement, accessoires à la voirie, sous réserve des particularités ci-dessous :

4.1 Emprise à intégrer au domaine public

l'Aménageur réalise son opération conformément à l'autorisation d'urbanisme susvisée sous préambule et plus spécifiquement conformément au plan d'aménagement joint au dossier de permis.

Un plan est joint en annexe à la présente convention, lequel identifie précisément les espaces devant intégrer le domaine public, en l'espèce les parcelles cadastrées AA177,182,193,194,195.

Toute modification à cet égard donne lieu à avenant à la présente convention.

4.2 Réseaux concédés

L'Aménageur veille à soumettre les documents d'exécution des ouvrages concernés au concessionnaire, pour approbation préalable à tout début d'exécution des travaux.

a) Infrastructures de communications électroniques

Les infrastructures de gaines dédiées aux communications électroniques et les chambres de tirage ou de visite, ouvrages connexes qui y sont associés ou plus généralement tout ouvrage dédié à

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-217602...-20251002-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2026
Publication : 27/10/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

l'accueil de câbles de communications électroniques sont transférés à la Commune, qui procède à leur intégration dans son domaine public.

b) Le réseau d'alimentation électrique

Le réseau d'alimentation électrique comprenant les câbles d'alimentation et les coffrets de branchement sera transféré à la Commune qui l'intégrera dans son domaine public.

c) Parcelles de voirie

La propriété des terrains d'assiette des ouvrages est transférée à la Commune en même temps que celle des ouvrages.

Il est rappelé que les emprises de la voie doivent être définies par des parcelles cadastrales distinctes du reste du foncier, non démembrées et dûment matérialisées sur le terrain par des bornes.

Les superficies et délimitations cadastrales seront connues après bornage des différents lots du lotissement, à la charge de l'Aménageur.

d) Réseaux humides

- Réseau d'assainissement et gestion des eaux pluviales

Les ouvrages à intégrer au domaine public comprennent les réseaux d'assainissement et leurs accessoires (conduites, regards de visite, branchements, …) et les équipements électromécaniques qui y sont associés en cas de création de station de pompage, ainsi que les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales (puisards de rue, noues, fossés, bassins à ciel ouvert, ...).

- Réseau d'eau potable et point d'incendie

Les ouvrages à intégrer au domaine public comprennent les réseaux d'eau potable et leurs accessoires (conduites, vannes, ventouses, vidanges, ...) notamment les branchements qui y sont associés, ainsi que les points d'eau incendies publics (PI, puits, réserves…) destinés à la défense extérieure contre l'incendie.

Dans tous les cas, une demande de raccordement est à instruire auprès du service Eaux et Assainissement de Caux Seine agglo ou ses délégataires de service public pour l'alimentation générale de l'ensemble de l'opération par l'intermédiaire d'un compteur général.

Cette demande doit être effectuée par l'Aménageur du lotissement et un contrat d'abonnement est ouvert à son nom, éventuellement transféré à une ASL le temps de l'achèvement des construction, tant que l'ensemble du réseau d'eau potable n'est pas rétrocédé.

e) Réseau d'éclairage public

L'éclairage public constitue une compétence communale sur l'ensemble du territoire de Caux Seine agglo. Sa propriété peut en revanche être transférée directement à la Commune, sur la base d'un accord négocié entre l'Aménageur et la Commune. Si la Commune le souhaite, elle peut être invitée par l'Aménageur aux réunions de chantiers et de réception des travaux, préalablement au transfert des ouvrages à son profit.

f) Espaces verts

Les espaces verts, les équipements du type square, aire de jeu, haies et ilots plantés qui ne peuvent être qualifiés de voirie, ne seront pas transférés à Caux Seine agglo.

L'Aménageur, s'il le souhaite, pourra prendre l'attache de la Commune afin d'en assurer la reprise. Il pourra également, s'il préfère, en confier la propriété à une association syndicale libre.

Accusé de réception en préfecture
076-217600907-20261022-2026221002-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2026
Publication : 27/10/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

Article 5 – QUALITE ET RECEPTION DES OUVRAGES

1/ Dispositions générales

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

Le contrôle éventuellement exercé par la Commune et/ou Caux Seine agglo, tel que décrit par la présente convention, est ainsi réalisé en sa seule qualité de futur propriétaire des ouvrages. L'Aménageur ne peut par conséquent se prévaloir d'aucune carence ou défaillance de la Commune et/ou de Caux Seine agglo dans l'exercice de son droit de contrôle, lequel, puisque facultatif, n'est destiné qu'à préparer et faciliter le transfert des ouvrages dans son patrimoine.

2/ Conformité des ouvrages

Les ouvrages doivent se conformer à la réglementation en vigueur et au cahier des prescriptions techniques (PLU, règlement de voirie, règlement d'assainissement, collecte des déchets ménagers...).

En cas de réalisation de l'opération par tranches successives, l'Aménageur peut solliciter auprès de la Commune ou Caux Seine agglo 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 doivent être dimensionnés pour répondre aux fonctionnalités arrêtées dans le permis d'aménager ou de construire.

L'Aménageur s'engage à communiquer à la Commune et/ou à la communauté d'agglomération les avant-projets (AVP) et les projets ou dossiers de consultation des entreprises (DCE) en amont de la commande passée par l'aménageur auprès de ces derniers. La collectivité peut solliciter tout autre document utile selon les prescriptions techniques annexées à la présente convention. L'Aménageur s'engage à donner suite à toute demande qui lui est proposée en ce sens, par écrit, dans un délai de 10 jours calendaire.

La collectivité peut, dans un délai de 21 jours ouvrables après la communication desdits documents, formuler toute observation qu'elle jugera utile à faciliter le classement projeté des espaces dans le domaine public.

L'Aménageur désigne au sein de sa maîtrise d'œuvre, un référent contact privilégié chargé de centraliser et de communiquer toute pièce ou document utile à la mise en œuvre des dispositions de la présente convention, notamment la transmission des AVP, DCE et DOE en fin de travaux, tels que listés dans la fiche procédure jointe à la présente convention.

3/ Exécution et suivi des travaux

L'Aménageur assure la direction, le contrôle et la réception des travaux. Il veille à procéder aux test et contrôles sollicités par les services techniques de la communauté d'agglomération, détaillés dans la fiche procédure jointe à la présente convention, et les transmets à Caux Seine agglo.

Les services techniques de Caux Seine agglo peuvent participer aux réunions de chantier et de réception de travaux, s'ils le jugent utile. A cet égard, l'Aménageur s'engage à informer la communauté d'agglomération de la progression du chantier. Caux Seine agglo devra être conviée à toutes les réunions de chantier organisées par les différentes parties concernées, et peut ainsi, si elle le juge utile, participer aux réceptions de chaque phase de travaux. La collectivité sera destinataire des comptes-rendus de chaque réunion.

Article 6 – MODALITES DE TRANSFERT DE LA PROPRIETE DES OUVRAGES

Le transfert de propriété des ouvrages ne peut intervenir avant que l'ensemble des lots ne soient bâtis pour éviter la détérioration des voies et réseaux. Néanmoins, si le lotissement possède plusieurs tranches, le transfert de propriété des ouvrages pourra se faire à l'issue des constructions des lots de chaque tranche. Pour cela, un état des lieux sera effectué à chaque phase du lotissement. L'Aménageur restera toutefois redevable du bon état des ouvrages jusqu'à la dernière construction de la dernière tranche du lotissement.

Le transfert de propriété des ouvrages ne peut intervenir que lorsque l'ensemble des conditions suivantes sont toutes remplies :

1. L'Aménageur sollicite officiellement la Commune et Caux Seine agglo afin de constater la bonne réalisation des ouvrages. Sur invitation par l'Aménageur, les services des collectivités participent aux visites des opérations préalables à la réception (OPR) et de réception des ouvrages. A l'occasion des

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-217600907-20261022-2026221002-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2026
Publication : 27/10/2026
Pour l'autorité habilitée par délégation

OPR sont pointés les travaux et prestations restant à réaliser pour la mise en conformité avec les prescriptions, le cas échéant.

2- Une fois ces travaux et prestations réalisés, un Procès-Verbal de livraison attestant de l'état des ouvrages est dressé et signé par les trois parties (l'Aménageur, la Commune et Caux Seine agglo), au jour de la réception.

Sont annexés à ce PV les éléments suivants :

- Listing des réserves restant à lever avant l'acte notarié de rétrocession,
- Planning prévisionnel de réalisation de ces travaux,
- Listing des garanties d'entretien et de reprise en cours de validité et pour lesquelles les entreprises restent responsables vis-à-vis du lotisseur / aménageur ainsi que la date d'échéance de ces garanties
- Plans de récolement des ouvrages dont les essais disponibles au moment de remise.

La signature du PV de livraison vaut constat réception des ouvrages et achèvement des travaux.

3- Avant le dépôt de la DAACT le maître d'ouvrage doit fournir à la collectivité un dossier complet des ouvrages exécutés (DOE), ainsi que tous les éléments listés dans la fiche procédure jointe à la présente convention. Caux Seine agglo émet alors un avis préalable à la rétrocession à la Commune.

4- Le transfert de propriété des ouvrages sera formalisé dans un acte de vente, à la charge de l'AMENAGEUR, au prix de l'euro symbolique, après approbation de l'acquisition et du classement dans le domaine public par délibération du conseil municipal de la Commune.

Si les parcelles destinées à intégrer le domaine public ne sont pas libres de toutes charges, servitudes ou hypothèques, l'Aménageur s'engage à prendre en charge les frais d'acte notarié nécessaires à la régularisation de ces transferts de propriété.

Les garanties sur les ouvrages rétrocédés et les documents relatifs à ces garanties sont transférés à la collectivité avec le transfert de propriété.

Article 7 – CREATION D'UNE ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

L'Aménageur s'engage à créer une association syndicale libre (ASL) 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 d'accords négociés avec la Commune et en application de la présente convention.

Article 8 - GARANTIES

L'Aménageur déclare s'engager à prendre toutes dispositions utiles pour garantir aux collectivités la réalisation des travaux conformément aux dispositions des annexes aux présentes.

En outre, il s'engage à fournir, au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de l'entrée en vigueur des présentes :

- La liste des entreprises mandatées pour les travaux ainsi que leurs garanties décennales
- Une attestation d'assurance couvrant ses risques professionnels et en particulier sa qualité de constructeur non réalisateur,
- La justification de la garantie financière d'achèvement des travaux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-217600907-20261022-20261021902-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2026
Publication : 27/10/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

Article 9 - VALIDITE

1/ Entrée en vigueur

La présente convention entre en vigueur à l'approbation du permis d'aménager ou à la date de signature de la présente si cette date est postérieure à celle de l'autorisation de construire ou d'aménager.

2/ Durée de validité

La présente convention prend fin au jour du transfert de propriété dans le patrimoine de la Commune et de la communauté d'agglomération de la totalité des ouvrages identifiés en annexe, comme destinés à intégrer le domaine public.

3/ Clause résolutoire

La présente convention est résiliée de plein droit dans les cas suivants :

- Annulation définitive ou retrait de l'autorisation d'urbanisme (PC ou PA)
- Renonciation expresse de l'Aménageur au projet
- Caducité du permis
- Avis défavorable du dossier loi sur l'eau, les cas échéants

La Commune ou la communauté d'agglomération peut prononcer la résiliation de la présente convention en cas de non-respect par l'Aménageur de l'un des engagements contractuels souscrit au titre de la présente convention. Cette sanction ne peut toutefois être appliquée qu'après mise en demeure, adressée à l'Aménageur, d'avoir à satisfaire à ses obligations contractuelles dans un délai raisonnable compte tenu de la nature du manquement, délai qui ne saurait en tout état de cause être inférieur à 15 jours calendaires à compter de la réception de la mise en demeure.

En cas de résiliation de la présente convention, l'Aménageur doit :

- Soit constituer une Association Syndicale Libre (ASL) formée des acquéreurs de lots, à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des espaces et équipements communs (en application de l'article R 442-7 du code de l'urbanisme),
- Soit attribuer les espaces et équipements communs en propriété aux acquéreurs des lots (en application de l'article R 442-8 du code de l'urbanisme).

Quelle que soit l'hypothèse ayant conduit à la résiliation de la présente convention, l'Aménageur ne peut exiger de la Commune ni de la communauté d'agglomération le remboursement des frais qu'il aura engagés dans l'opération (tant pour la phase administrative que pour la réalisation de travaux) ni de façon générale, le paiement d'une quelconque indemnité, quelle qu'en soit la nature.

Article 10 – TRANSFERT DE PERMIS

Dans le cas d'un transfert à un tiers du permis délivré à l'appui des présentes, l'Aménageur invite le futur bénéficiaire du permis à solliciter un avenant à la présente convention et à en respecter les principes.

Article 11 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

La faculté de substitution permet à l'Aménageur de substituer toute personne, physique ou morale, notamment à l'ASL qui aura été créée et qui garantira la continuité de représentation et de responsabilité de la maîtrise d'ouvrage jusqu'au terme de la présente convention.

Article 12 – DOCUMENTS CONTRACTUELS

La présente convention est établie en 3 exemplaires originaux. Elle se compose du corps des présentes et des modalités pratiques d'application tels que détaillées dans ses annexes, à savoir :

- Annexe 1 : fiche procédure
- Annexe 2 : Guide des prescriptions techniques
- Annexe 3 : Plan détaillé des ouvrages destinés à intégrer le domaine public

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-217600907-20261022-0026221003-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2026
Publication : 27/10/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

- Annexe 4 : Plan des limites de propriété (domaine public/privé)
- Annexe 5 : Programme des travaux
- Annexe 6 : Liste des pièces à remettre en fin de travaux
- Annexe 7 : Liste des services référents et contacts utiles.

Fait en 3 exemplaires originaux,

à LILLBONNE, le XX/XX/2026

Pour l'Aménageur	Pour la Commune	Pour Caux Seine agglo
Nom – Prénom – Fonction – signature *(Précédé de la mention « lu et approuvé »)*	**François AUBER** **Maire** *(Précédé de la mention « lu et approuvé »)*	**Christian PARIS** **Vice-Président** *(Précédé de la mention « lu et approuvé »)*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
076-217600907-20261022-2026221002-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2026
Publication : 27/10/2026
Pour l'autorité compétente par délégation