Envoyé en préfecture le 18/04/2024
Reçu en préfecture le 18/04/2024
Publié le
ID : 035-213503279-20240417-2024_04_44-DE

ANNEXE 2 NOTE METHODOLOGIQUE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 17/04/24
Le Maire,

MAIRIE DE SERVON SUR VILAINE (35 Ille-et-Vilaine)

1.1. Méthodologie pour la conduite de l'opération

ÉTAPES PRÉALABLES AU DÉMARRAGE

Mise en place des outils de gouvernance

Dès la notification, l'aménageur contactera la commune pour arrêter un calendrier de démarrage : communication d'éléments complémentaires, programmation d'une 1ère réunion pour finaliser la configuration des instances :

- Comité de pilotage
- Comité technique sur une thématique plus spécifique, intégrant des personnes ressources extérieures : service de l'État, services de la communauté de Communes du Pays de Châteaugiron (PCC)…

Choix des maîtres d'œuvre

Il conviendra de recruter une équipe de maîtrise d'œuvre couvrant l'ensemble des compétences inhérentes aux missions demandées (et explicitées plus loin), dans le respect des textes en vigueur. **Les choix seront arrêtés en accord avec la commune.** D'autres compétences pourront s'agréger ultérieurement en cas de besoin.

Le groupement organisera la consultation conformément au Code de la Commande Publique, en proposant tout d'abord à la collectivité, un calendrier tenant compte des délais légaux, puis rédigera les documents supports de la consultation : règlement de consultation, projet de marché (acte d'engagement, cahier des charges techniques et administratifs, détail estimatif, etc.).

Les critères de sélection des candidats (expérience et propositions en matière de développement durable, prix, délais…) et leur pondération seront proposés à la commune.

Un avis reprenant les mentions légales sera également rédigé et publié dans le ou les journaux retenus en concertation avec la commune.

Puis le groupement procédera à l'analyse des offres. Il soumettra ensuite son choix à la commune, ceux-ci seront motivés à travers un tableau comparatif. À noter qu'un oral pourra permettre de départager les sociétés présélectionnées si la ville le souhaite.

Dans cette phase, le groupement mettra à profit sa connaissance des intervenants locaux, acquise au fil des années de pratique de l'aménagement dans le Pays de Rennes. Nous serons à même d'apprécier, par expérience, les candidats au regard de leur professionnalisme, du respect des engagements, de la qualité d'exécution, des capacités techniques et financières, du plan de charge …

1.1.1.ÉTUDES

Montage du dossier de réalisation

- **Le projet de programme global des constructions :**
  - Le document confirmera ou amendera le programme prévisionnel précisé dans le dossier de création en fonction du schéma final ;

Envoyé en préfecture le 18/04/2024
Reçu en préfecture le 18/04/2024
Publié le
ID : 035-213503279-20240417-2024_04_44-DE

- Il explicitera les surfaces cessibles résultant de l'aménagement, la surface de plancher potentielle (peut-être à réévaluer au regard du nombre de logements) ;
- Il mettra en évidence la conformité aux objectifs du SCOT, le respect des dispositions du PLH, en exposant les densités largement supérieures à celles exigées par ces deux documents supra-communaux. Les principes de la mise en compatibilité du PLU seront énoncés.

- **Le projet de programme des équipements publics :** ce document est une pièce importante du dossier de réalisation. Il traduit l'un des objectifs de la ZAC : la réalisation coordonnée des équipements publics rendus nécessaires par l'opération. Le programme des équipements publics sera composé :
  - D'un tableau listant les différentes composantes du projet d'aménagement (types de voies et réseaux, dispositifs d'assainissement pluvial, aménagement de carrefours éventuels, etc.) et indiquant pour chacun d'eux le Maître d'Ouvrage (aménageur, collectivité) et le gestionnaire.
  - D'une note distinguant les équipements propres à la ZAC et les équipements soumis à participation car dépassant le cadre des besoins seuls des habitants de la ZAC (voiries structurantes est et ouest notamment). La règle de proportionnalité adoptée pour déterminer la quote-part à la charge de l'aménageur sera explicitée (30% retenu à ce stade).
  - D'un plan de repérage des équipements publics, suivant leur nature.
  - D'un projet d'échéancier de réalisation de ces équipements.
  - D'un tableau exposant le financement des équipements, et notamment pour ceux qui sont soumis à participation, la quote-part à la charge de l'aménageur.

- **Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps :** il s'agit d'une estimation prévisionnelle des dépenses et des recettes de l'opération. Ce document consiste en l'élaboration d'un bilan prévisionnel d'opération assorti d'un plan de financement et d'un échéancier de réalisation sur toute la durée de réalisation du projet.

- **Complément à l'étude d'impact :** le dossier de réalisation complète l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne peuvent être connus au moment de la constitution du dossier de création. Ce complément à l'étude d'impact répondra aux insuffisances ou manques de précisions soulignés le cas échéant par l'autorité environnementale. Les éventuels compléments à cette étude seront adressés à l'autorité environnementale pour avis. Celui-ci sera joint lors de la mise à disposition du public. Le cas échéant, un bilan de cette mise à disposition interviendra avant délibération du conseil municipal (prise en considération des éventuelles observations et propositions).

- **Annexes techniques :** une note technique exposera le programme des travaux et sera accompagnée de plans schématiques des réseaux, des profils en travers, etc.

Assistance à la concertation

Bien qu'elle ne soit pas « obligatoire » au-delà de la création de la ZAC, il est proposé de poursuivre la concertation publique.

Outre la population en général, il s'agira de cibler plus particulièrement les interlocuteurs directement concernés ; à savoir les riverains, les associations, mais aussi les « prospects », les bailleurs sociaux pressentis par la commune, les constructeurs de maisons individuelles, etc.

Parmi les documents à exposer, en fonction de ces cibles, on citera notamment :

- Le plan masse de détail et le programme global des constructions ;
- Les profils en travers sur les voies ;

Envoyé en préfecture le 18/04/2024
Reçu en préfecture le 18/04/2024
Publié le
ID : 035-213503279-20240417-2024_04_44-DE

- La charte de qualité environnementale, déclinaison de l'Approche du Développement Durable dans l'opération d'aménagement ;
- Le cahier des prescriptions et/ou recommandations architecturales, paysagères et environnementales ;
- Le planning prévisionnel.

Cahier des recommandations et prescriptions architecturales, paysagères et environnementales

Le projet devra proposer une véritable qualité urbaine, s'attachant à :

- La composition urbaine générale de l'opération,
- La qualité architecturale des bâtiments et du traitement des espaces extérieurs,
- L'intégration de l'opération à son environnement, dans une approche prospective en lien avec les services de la ville.

L'architecte-urbaniste de Z.A.C. devra assurer les missions suivantes :

- Assurer la cohérence entre les aménagements du centre et les nouvelles constructions à édifier, en pilotant les réflexions du ou des architectes désignés pour la maîtrise d'œuvre des opérations, dès le dossier de réalisation.
- Développer les principes énoncés dans un cahier des recommandations architecturales et paysagères,
- Assurer le contrôle architectural des constructions en concertation avec les services de la ville, les architectes et les maîtres d'ouvrages.

Il s'agira également de veiller au respect du référentiel en matière de développement durable et de sensibiliser les futurs acquéreurs à ces préoccupations en amont des projets.

Contribution à la modification ou mise en compatibilité du PLU

Il s'agira, en vue notamment d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, de contribuer à :

- La motivation de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la maîtrise foncière et du devenir des autres terrains destinés à être urbanisés : renouvellement urbain en zones urbaines, zones 1AU...
- La rédaction du règlement : on veillera à la rédaction des articles autorisant une certaine souplesse dans l'acte de construire et facilitant la mise en œuvre de formes urbaines innovantes. Il pourrait imposer des contraintes environnementales (choix de matériaux, imposer l'utilisation d'au moins une énergie renouvelable...).
- L'amendement du document graphique : indications sur la voirie structurante, les points de piquage, le paysage, etc.
- La définition d'éventuelles servitudes : techniques, programmatiques, etc.
- L'apport d'annexes techniques : réseaux, etc.

Loi sur l'eau

Au regard de la nomenclature (rubriques 2.1.5.0 et 3.3.1.0 à minima) et compte tenu notamment de la surface objective, un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau sera élaboré. Il sera accompagné de l'étude d'impact du dossier de création et des compléments. Une fois obtenu, il sera procédé à des constats et une purge des recours.

Archéologie préventive

- **Le diagnostic :** il a pour objectif de détecter, caractériser, circonscrire et dater d'éventuels vestiges archéologiques par sondage, à la pelle mécanique, de la surface du projet d'aménagement. Il est rappelé que la DRAC a été consultée et n'a pas indiqué la présence

Envoyé en préfecture le 18/04/2024
Reçu en préfecture le 18/04/2024
Publié le
ID : 035-213503279-20240417-2024_04_44-DE

de sites au niveau du périmètre d'étude. Aucune prescription n'a été requise. Or il convient de souligner l'importance de connaître le plus en amont possible le résultat d'un diagnostic. En effet, il vise surtout à déterminer si d'éventuels vestiges donneront lieu à des fouilles préventives ultérieures. À la suite du rapport de diagnostic archéologique, une commission statuera et déterminera le périmètre de l'éventuelle fouille préventive. Dès ce stade, on pourra estimer le coût que pourra représenter cette dépense supplémentaire qui peut s'avérer décisive dans le bilan.

- **Les éventuelles fouilles préventives** : le diagnostic est "positif", si des vestiges ont été découverts sur tout ou partie de l'emprise du projet. Si l'État juge leur intérêt scientifique et leur état de conservation suffisant, il peut décider de la réalisation d'une fouille archéologique ou de la modification du projet d'aménagement. Après la prescription de fouille, l'aménageur projetant des travaux consulte auprès de toute personne de droit public ou privé dont la compétence scientifique est garantie par un agrément délivré par l'État. Le contrat passé entre la personne projetant d'exécuter les travaux et la personne chargée de la réalisation des fouilles fixe notamment le prix et les délais de réalisation de ces fouilles. Il convient ici de souligner l'importance de l'anticipation dans la mesure où il faut composer avec les propriétaires et les exploitants, lorsqu'il n'y a pas maîtrise foncière de l'emprise (accord pour pénétrer sur les parcelles, prise en compte des cultures...). La charge financière d'éventuelles fouilles devra être intégrée au bilan lorsqu'elle sera connue en fonction des modalités de calcul de prise en charge par le FNAP.

Au stade actuel de l'offre, une enveloppe a été provisionnée dans le bilan.

1.1.2.ACQUISITIONS FONCIÈRES

Pour les terrains déjà maîtrisés par les collectivités (propriété communale ou portage par l'EPF Bretagne), l'acquisition par l'aménageur interviendra après délibération de celles-ci, au moment convenu par les deux parties. Pour les terrains qui ne sont pas encore maîtrisés, la maîtrise foncière pourra intervenir de différentes manières.

Par voie amiable

Le groupement s'attachera à acquérir par voie amiable les terrains situés dans le périmètre de la ZAC, nécessaires à l'opération d'aménagement, et restant à acquérir. Cette démarche sera menée en concertation avec la commune, notamment au sujet des prix d'acquisitions qui devront être compatibles avec sa politique foncière.

Pour conforter sa position, il est souhaitable que la commune actualise, le cas échéant, les estimations de France Domaines fournies, pour connaître l'estimation des prix en fonction de la situation des terrains au regard du PLU et de leur niveau d'équipement (voie d'accès, réseaux...). Les parcelles bâties feront l'objet d'un examen poussé pour conforter la destination (revente/réhabilitation ou désamiantage/déconstruction).

Aussi, il est souhaitable que le concessionnaire, dans ces négociations avec les propriétaires, préserve les prix de référence pour l'achat de terrains, ce qui n'exclut pas des modalités type « dations ».

Notre groupement a une grande expérience en matière de négociation foncière. La négociation nécessite de la persévérance si l'on ne veut pas faire déraper vers une hausse des prix, qui deviennent alors de nouveaux prix de référence. Dans le cadre de sa mission, le groupement s'engage à tenir régulièrement informé la collectivité de ses démarches foncières.

Cette maîtrise foncière amiable permettra en outre :

- De faciliter la négociation avec les autres propriétaires, par la tenue de principes fermes et constants ;
- De repousser, jusqu'au dernier recours, l'usage de la procédure d'expropriation.

Envoyé en préfecture le 18/04/2024
Reçu en préfecture le 18/04/2024
Publié le
ID : 035-213503279-20240417-2024_04_44-DE

- De tenir les délais et notamment d'engager un diagnostic archéologique rapidement (l'autorisation du propriétaire est requise).
- De disposer de prix de référence, dans le cas où la procédure d'expropriation s'avérerait nécessaire pour la maîtrise de certaines parcelles.

Le groupement s'engage à s'emparer du sujet de l'indemnisation des locataires agricoles (« Protocole Expropriation » établi par la Chambre d'Agriculture) et urbains (libération des immeubles, contribution au relogement des locataires).

Préemption

Le groupement pourra exercer le droit de préemption dans les conditions fixées par les articles L.211-1 et suivants L.213-1 et suivants du code de l'urbanisme et par délégation de la commune, à l'intérieur du périmètre de la ZAC et en vue de la réalisation des missions confiées.

Procédure d'expropriation

S'il advenait qu'une ou plusieurs personnes, propriétaires de biens et/ou droits immobiliers ou détentions de droits réels ou personnels relatifs à des biens immobiliers inclus dans le périmètre de la ZAC, s'opposent à céder amiablement leurs biens ou droits au concessionnaire, la commune pourra, sur demande expresse de l'aménageur, engager une procédure d'expropriation.

Le dossier de DUP étant monté, et en cours d'instruction, l'aménageur établira, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'enquête parcellaire. Il fera établir par le géomètre, un dossier d'enquête parcellaire portant sur les secteurs à acquérir par voie d'expropriation, au vu des difficultés rencontrées dans les acquisitions amiables. Il comprendra :

- Un plan parcellaire, mettant en évidence les parcelles visées ;
- Un état parcellaire reprenant pour chaque parcelle les renseignements issus de la recherche : nom des propriétaires, contenance de la parcelle, occupant/exploitant.

Le groupement maîtrise parfaitement la procédure d'expropriation. Il suivra l'ensemble des étapes pour le compte de la collectivité. Il se fera assister par un avocat (dont le choix devra être validé par la commune), notamment pour la phase judiciaire.

La procédure ordinaire d'expropriation comporte deux phases.

- La phase administrative : c'est la phase au terme de laquelle interviennent deux actes importants : la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité, précédés respectivement d'une enquête préalable et d'une enquête parcellaire (menées conjointement).
- La phase judiciaire : au cours de celle-ci, le transfert de propriété est effectué par ordonnance. Puis interviennent la fixation et le paiement de l'indemnité, suivis de la prise de possession.

1.1.3.COMMUNICATION / COMMERCIALISATION

Communication

Le groupement apportera sa contribution à toute publication presse (municipale, régionale) pendant la durée du projet. Outre la tenue de réunions d'information préalables au lancement officiel de la commercialisation, le groupement élaborera différents supports en vue de la commercialisation :

- Plaquette de commercialisation (commune, notaires, agences immobilières…)
- Flyers à distribuer dans les communes environnantes
- Panneau commercial sur le site ou ses abords

Envoyé en préfecture le 18/04/2024
Reçu en préfecture le 18/04/2024
Publié le
ID : 035-213503279-20240417-2024_04_44-DE

- Publicité dans la presse spécialisée (notaire…)
- Communication sur internet (site des associés, le bon coin et sites spécialisés)
- Panneau sur lot (facilitant le repérage des lots restants à vendre)

Ces différents supports seront soumis à l'avis de la commune.

La chargée de communication assurera le suivi régulier de l'opération :

- Suivi de la consultation du site internet : évènements marquants (démolition, lancements travaux…),
- Information du site destinée aux prescripteurs (constructeurs de maisons individuelles…) avec fourniture de codes d'accès,
- Mise en ligne sur les sites grand public (Leboncoin, Ouest-France Immo, etc.) et spécialisés.

En outre, Lamotte et Espacil présenteront l'opération dans les manifestations type « salon de l'immobilier » environnants.

Commercialisation

Le groupement assure le suivi des ventes depuis les premiers contacts jusqu'à la signature des ventes.

Chaque année, l'aménageur informe la collectivité publique co-contractante des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé. La commune et l'aménageur définissent d'un commun accord les modalités de consultation, les critères de désignation et de sélection des attributaires de biens immobiliers.

L'aménageur communique à la commune, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires, la nature du programme, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Par ailleurs, la commune pourra demander à l'aménageur la copie des compromis de vente, contrats de location ou actes de vente.

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis à destination des utilisateurs sont définies par un cahier des charges de cession de terrain (CCCT) indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de planchers dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges doit être approuvé par le Maire ou son représentant à chaque cession en application de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme.

Les responsables commerciaux du groupement assisteront les clients jusqu'à la signature de l'acte authentique.

Pour ce faire, ils renseigneront sur les modalités d'obtention du permis de construire et des prêts bancaires. Par ailleurs, ils les informeront sur le calendrier intervenant entre la signature du compromis de vente et la signature de l'acte.

En outre, les responsables commerciaux joueront le rôle de conseil quant au choix du lot à bâtir et ses particularités comme l'orientation, la zone constructible, la surface de plancher, les aspects règlementaires (hauteur, emprise, etc.). Enfin, ils s'imprègneront du cahier des recommandations et des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales pour en expliquer les enjeux aux clients.

Ils pourront, en outre, s'appuyer sur des supports mis à la disposition des clients, édités par le CLE, l'ADEME, etc.

Le dossier commercial comprend, en plus de la plaquette :

- Le compromis de vente,
- Le cahier des charges de cession de terrains et ses annexes,

Envoyé en préfecture le 18/04/2024
Reçu en préfecture le 18/04/2024
Publié le
ID : 035-213503279-20240417-2024_04_44-DE

- Le cahier des prescriptions/recommandations architecturales, paysagères et environnementales,
- Le cahier de prescriptions techniques et le tableau de limites de prestations entre aménageur, acquéreurs et concessionnaires de réseau,
- Le plan de vente établi par le géomètre,
- L'état des risques.

Et à titre indicatif,

- Le rapport d'étude géotechnique (réalisé à partir de quelques points de sondages de la ZAC),
- Le rapport relatif à l'éventuelle remise en état des sols (remblaiement, EQRS...).

Cession de charges foncières des logements collectifs, intermédiaires, maisons groupées. Dans ce cadre, le groupement :

- Assistera la commune dans les relations préparatoires avec les opérateurs : programme, taille de logements, contraintes de stationnement, délais...)
- Se chargera de régulariser les compromis de vente avec les acteurs
- Se fera présenter les avant-projets qu'il analysera
- Assistera l'architecte-conseil dans le cadre du suivi architectural
- Assurera l'interface entre les opérateurs et la collectivité pour évoquer les difficultés éventuelles rencontrées dans le montage et de l'état d'avancement du chantier

Le choix d'un groupement intégrant un bailleur foncier

Le groupement a une connaissance du financement du logement social. Par expérience, nous recommandons à la collectivité de prendre contact très en amont avec les opérateurs sociaux, pour anticiper ainsi les contraintes inhérentes à leur activité (délais de consultation interne d'architectes, marchés publics, mobilisation des financements d'État). Sans revendiquer l'exclusivité de la production du logement social, Espacil, par son implication très en amont de la réflexion et déjà présent sur la commune, estime pouvoir réaliser au moins 50% des logements aidés, dont une partie sous forme de maisons adaptées pour personnes vieillissantes et/ou résidences intergénérationnelles.

Fixation des prix de vente

Le groupement échangera avec la commune pour arrêter le prix de vente avant la mise en commercialisation de chaque nouvelle tranche. Ce prix pourra être modulé en fonction des caractéristiques suivantes : taille des lots, environnement, etc. Dans l'objectif de favoriser l'accession à la propriété de familles, de jeunes couples, de seniors, etc. ; il pourrait être envisagé de vendre quelques lots parmi les plus petits à un prix au mètre carré contenu, dans une fourchette de prix convenue avec la collectivité (lots régulés). **Notre but est de proposer des prix de vente raisonnables, en accord avec la collectivité et ce, dans la perspective de favoriser le parcours résidentiel du plus grand nombre.**

1.1.4.RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Conclusion et suivi des marchés

Le maître d'œuvre, dans le cadre de sa mission d'assistance aux contrats de travaux (ACT) procédera au montage des dossiers de consultation des entreprises (DCE) qui seront soumis à l'avis de la commune avant mise en concurrence.

Envoyé en préfecture le 18/04/2024
Reçu en préfecture le 18/04/2024
Publié le
ID : 035-213503279-20240417-2024_04_44-DE

Le groupement devra informer le concédant du nom du ou des titulaire(s) ainsi que le montant du ou des contrats(s) d'exécution de la concession d'aménagement.

Conduite des travaux

- **Présentation des projets d'exécution et réalisation des travaux d'équipements :** les travaux d'équipements de la ZAC prévus à la charge du concessionnaire feront l'objet d'avant-projets établis après avis des services concernés et, le cas échéant, des concessionnaires des services publics intéressés. Ces avant-projets seront soumis pour accord à la commune, qui disposera d'un délai d'un mois à compter de leur réception pour faire connaître sa position. Les projets d'exécution devront être conformes aux avant-projets approuvés. Toute modification qui leur sera apportée devra avoir préalablement reçu l'approbation de la commune. La commune et ses mandataires seront autorisés à suivre l'exécution des travaux et ils auront à tout moment accès aux chantiers, mais ils ne pourront présenter d'observations qu'au seul concessionnaire, à l'exclusion des entrepreneurs directement. Pour assurer sa mission de contrôle, la commune pourra se faire assister soit par ses propres services techniques, soit par le technicien public ou privé qu'elle aura désigné. Le concessionnaire sera seul responsable de la bonne exécution des travaux.
- **Exécution des travaux d'équipement :** la commune et le concessionnaire devront avant le 1er janvier de chaque année arrêter ensemble le programme et l'échéancier des travaux compris dans la ou les tranche(s) en cours. Le concessionnaire veillera à ce que les travaux d'équipements de la ZAC soient exécutés et achevés dans les délais prévus. Des réunions auront lieu entre le concessionnaire et la commune pour examiner l'état d'avancement des travaux d'équipements de la ZAC et apprécier l'éventuelle modification de l'échéancier. Ces réunions feront l'objet de comptes rendus de chantier établis par le concessionnaire qui les transmettra à la commune.

Entretien des travaux d'équipements

Jusqu'à la réception des travaux d'équipements réalisés par le concessionnaire, en application du contrat de concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état d'entretien par les soins dudit concessionnaire, au frais de l'opération. Postérieurement à cette opération, cet entretien sera assuré par la commune.

Réception des travaux d'équipements / rétrocession

Lorsque les équipements de la ZAC prévus par la convention sont achevés, le concessionnaire le fait savoir à la commune en lui indiquant la date de la réception. La commune participe aux opérations de réception.

La signature du procès-verbal de réception vaut constat de l'achèvement des travaux. Dès ce moment la commune entre de plein droit en possession des équipements concernés et en assure la garde, le fonctionnement et l'entretien.

Toutefois, si la commune formule des réserves au moment de la réception, la prise de possession est différée jusqu'au moment de la levée de ces réserves.

Dans ce cas, l'entretien des équipements demeure à la charge du concessionnaire jusqu'à ce que les réserves formulées par la commune aient été satisfaites.

Dès la prise de possession des équipements par la commune, celle-ci aura seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code Civil.

Envoyé en préfecture le 18/04/2024
Reçu en préfecture le 18/04/2024
Publié le
ID : 035-213503279-20240417-2024_04_44-DE

Lors de la réception, le concessionnaire fournira à la commune une collection complète des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés (dossier des ouvrages exécutés – D.O.E.), ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle (Dossier d'Interventions Ultérieures sur les Ouvrages - D.I.U.O.).

Par ailleurs, le concessionnaire demandera au géomètre de la ZAC, agréé par la commune, et retenu à l'issue d'une consultation, de procéder à l'élaboration des plans de récolement des équipements à la charge du concessionnaire tels que décrit dans le programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC.

Le concessionnaire s'engage à fournir ou à faire fournir par le géomètre de ZAC à la commune, sous forme numérique, le relevé de l'ensemble des réseaux effectués en fond de fouille (tranchée ouverte). Au moment de la réception des travaux un plan topographique avec l'indication du traitement des surfaces et du tracé des réseaux souterrains sera réalisé.

Par ailleurs, le concessionnaire devra remettre les rapports d'inspection télévisée du réseau et les tests d'étanchéité du réseau et des regards pour les eaux usées, et le rapport d'inspection télévisée du réseau pour les eaux pluviales.

Le concessionnaire proposera et présentera à la signature de la commune un acte authentique constatant le transfert de propriété des terrains d'assiette des équipements de la zone (voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements) qui devra être régularisé dans un délai maximum de 3 mois à compter de la réception par la commune dudit projet d'acte.

La réception sans réserve des équipements ci-dessus, leur classement dans le domaine public communal et le transfert de propriété s'opèreront tranche par tranche.

1.1.5.CLÔTURE DE LA ZAC

L'achèvement de la zone est constaté lorsque les conditions ci-après sont remplies :

- La condition physique : l'achèvement de la zone résulte de réalisation et de la réception des équipements publics prévus au programme approuvé par la ville.
- La condition juridique : la concession d'aménagement entre l'aménageur et la ville doit être arrivée à son terme.

Le groupement établira un rapport comportant notamment :

- Un bilan foncier des acquisitions ;
- Un bilan des commercialisations en surfaces de foncier et en surfaces de planchers ;
- Un bilan financier de clôture
- La suppression de la ZAC au sens du code de l'urbanisme interviendra au terme d'une délibération du conseil municipal.
-

1.1.6.SYNTHÈSE DE LA MODALITÉ D'ASSOCIATION DE LA COMMUNE

CF tableau MODALITÉS D'ASSOCIATION DE LA COMMUNE