

VEREL-PRAGONDRAN ***Opération Le Clos Palatiers***

Convention de projet

ARTICLE 1.	ELEMENTS DESCRIPTIFS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	4
1.1 -	DESCRIPTIF DU PROJET	4
1.2 -	MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMENAGEMENT	4
1.2.1 -	ETUDES PREALABLES	4
1.2.2 -	MISE EN ŒUVRE.....	4
1.3 -	PROGRAMME PREVISIONNEL	5
1.3.1 -	PARTI D'AMENAGEMENT.....	5
1.3.2 -	PROGRAMMATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS	5
1.3.3 -	PROGRAMMATION URBAINE.....	5
1.4 -	PLANNING - PHASAGE	5
ARTICLE 2.	ENGAGEMENT DE LA COMMUNE DE VÉREL-PRAGONDRAN	6
2.1 -	ORIENTATIONS DEFINIES AU NIVEAU DE L'AGGLOMERATION	6
2.1.1 -	CONTRIBUTION AUX ENGAGEMENTS DU PROJET D'AGGLOMERATION	6
2.1.2 -	CONTRIBUTION A LA REALISATION DES ORIENTATIONS ISSUES DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) COMMUNAUTAIRE.....	6
2.1.3 -	CONTRIBUTION A LA REALISATION DES ORIENTATIONS DU PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (PDU) COMMUNAUTAIRE	6
2.1.4 -	CONTRIBUTION AUX AUTRES DOCUMENTS D'ORIENTATION	6
2.2 -	SUIVI DU PROJET	7
ARTICLE 3.	ENGAGEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION	7
ARTICLE 4.	MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS	7
4.1 -	DESCRIPTIONS, MODALITES FINANCIERES ET MAITRISE D'OUVRAGE DES EQUIPEMENTS PUBLICS	7
4.1.1 -	VOIRIE.....	7
4.1.2 -	DEPLACEMENTS.....	8
4.1.3 -	RESEAUX.....	8
4.1.4 -	DECHETS.....	10
4.2 -	DELAI DE REALISATION	10
4.3 -	BILAN FINANCIER PREVISIONNEL.....	10
4.3.1 -	REFERENTIEL DE PRIX	10
4.3.2 -	ENGAGEMENTS FINANCIERS PREVISIONNELS.....	10
ARTICLE 5.	EVOLUTION DES ENGAGEMENTS FINANCIERS	11
5.1 -	BILAN FINANCIER DEFINITIF	11
5.1.1 -	SUBVENTIONS.....	11
5.1.2 -	DETERMINATION DU BILAN FINANCIER DEFINITIF	11
5.1.3 -	SEUIL DE TOLERANCE.....	11
ARTICLE 6.	MODIFICATIONS DE LA CONVENTION DE PROJET.....	11
ARTICLE 7.	RESILIATION DE LA CONVENTION DE PROJET.....	11
ARTICLE 8.	LITIGES	12

Entre

La Communauté d'agglomération, représentée par son Président ou son représentant, dûment habilité par délibération n°..... du Conseil communautaire en date du,

d'une part,

Et

La commune de Vérel-Pragondran, représentée par le Maire ou son représentant, dûment habilité par délibération n°..... du Conseil municipal en date du,

d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIV

Préambule

Plusieurs communes de la Communauté d'agglomération sont engagées dans la mise en œuvre d'opérations d'aménagement, dont l'objectif est de mener à bien des projets urbains répondant à des enjeux croisés en termes de logement, d'équipements publics, de qualité de vie, de mobilités, de paysage, etc.

Ces projets concourent à la mise en œuvre du Programme local de l'habitat adopté le 19 décembre 2013, qui définit des besoins en logements neufs importants, dans un contexte de forte tension du marché immobilier.

Pour la mise en œuvre de ces opérations d'aménagement, la Communauté d'agglomération est amenée à intervenir au titre de ses compétences, aux côtés des communes qui en assument la maîtrise d'ouvrage.

Objet de la convention

La présente convention a pour objet de préciser les engagements réciproques de la commune de Vérel-Pragondran et de la Communauté d'agglomération en ce qui concerne l'opération Le Clos Palatiers.

Cette opération est inscrite comme opération structurante dans le PLH.

ARTICLE 1. ELEMENTS DESCRIPTIFS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

1.1 - Descriptif du projet

Cette opération, significative pour la commune, contribue aux orientations du PLH.

Un tel projet de 44 logements ne peut se faire que sur le secteur de Palatiers. Il n'existe pas sur la commune d'autres terrains constructibles pour recevoir cet ensemble.

Ce projet ne comprend que des habitations. Compte tenu du contexte de la commune et de la proximité de l'agglomération, il n'est pas prévu de zone pour des commerces, des bureaux ou autre équipement public.

1.2 - Mise en œuvre du projet d'aménagement

1.2.1 - Etudes préalables

Des études préalables ont été conduites suivant deux scénarios :

- Aménagement de tout le secteur Palatiers représentant plus de 3 hectares et la construction de 80 à 90 logements,
- Découpage de l'opération en deux phases d'environ 40 à 45 logements chacune.

Compte tenu de la taille de la commune qui comprend environ 200 logements existants, la deuxième hypothèse est retenue. La présente convention traite de la première phase.

1.2.2 - Mise en œuvre

Pour la mise en œuvre de ce projet, la commune de Vérel-Pragondran a intégré le projet dans son document d'urbanisme sous forme d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique (OAP Nr 3, mise en compatibilité du PLU avec déclaration de projet de construction à Palatiers).

Le foncier est tenu en grande majorité par des privés, la commune est vendeur d'une petite parcelle de 300 m² environ. L'aménageur fait l'acquisition du foncier dans sa globalité y compris la parcelle appartenant à la commune.

La commune n'intervient pas dans le montage financier de l'opération. La taxe d'aménagement est mise en place.

1.3 - Programme prévisionnel

1.3.1 - Parti d'aménagement

Le projet contribue au développement de la commune en terme de logements en accord avec les orientations du PLH.

1.3.2 - Programmation des équipements publics

Le programme des équipements publics comprend :

- La réalisation du carrefour d'accès au lotissement à partir de la route départementale RD 8. Cet aménagement est réalisé par la commune. Coût total : 70 000 Euros HT,
- La création d'une aire de jeux. Cet aménagement est réalisé par le constructeur, avec une participation de la commune de 2800 Euros HT,
- Les voiries internes de l'opération, réalisées par le constructeur et rétrocédées à la commune.

1.3.3 - Programmation urbaine

La Surface totale de plancher est de 4046 m². Cette surface est dédiée uniquement à des habitations :

- Habitations ne bénéficiant pas d'un prêt aidé : 2690 m²,
- Habitations bénéficiant d'un PLA : 233.2 m²,
- Habitations bénéficiant d'autres prêts aidés PLUS, PLS : 1121.71 m²,
- Surfaces pour stationnement clos et couvert : 670 m².

1.4 - Planning - Phasage

Le planning prévisionnel est le suivant :

- Ouverture du chantier d'aménagement du secteur : juillet 2017,
- Début de la construction des logements : Automne 2017,
- Livraison des premiers logements : juillet 2019.

ARTICLE 2. ENGAGEMENT DE LA COMMUNE DE VÉREL-PRAGONDRAN

2.1 - Orientations définies au niveau de l'agglomération

La commune s'engage à garantir que le projet Le Clos Palatiers soit réalisé en cohérence avec les dispositions de la présente convention, dans laquelle s'intègrent les objectifs portés par la Communauté d'agglomération :

2.1.1 - Contribution aux engagements du Projet d'agglomération

Le projet permettra à ce titre :

- La participation à la construction d'une agglomération solidaire avec une offre de logements variée et innovante.

2.1.2 - Contribution à la réalisation des orientations issues du Programme local de l'habitat (PLH) communautaire

En cohérence avec le Programme local de l'habitat, l'opération intégrera 20 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements en accession sociale et abordable.

Cette programmation en logements permet de favoriser la mixité sociale et d'encourager les parcours résidentiels des habitants, notamment par le programme d'accession aidée à la propriété.

2.1.3 - Contribution à la réalisation des orientations du Plan de déplacements urbains (PDU) communautaire

Le projet participe à l'optimisation ou la réduction des déplacements véhicules développant un projet de renouvellement urbain en centre bourg offrant un habitat dense, renforçant la centralité communale.

2.1.4 - Contribution aux autres documents d'orientation

Plan climat énergie territorial : le plan d'aménagement du projet favorise la prise en compte de la problématique énergétique en termes de formes urbaines et de déplacements. La dimension bioclimatique est privilégiée dans les projets de construction. Accessibilité : en cas d'existence d'une commission communale pour l'accessibilité aux personnes handicapées, la commune s'engage à lui soumettre pour avis le programme d'équipements publics relevant de sa maîtrise d'ouvrage le plus en amont possible. En cas de dérogations aux dispositions relatives à l'accessibilité, la commune s'engage à soumettre le programme à la sous-commission départementale pour l'accessibilité relevant de la préfecture.

2.2 - Suivi du projet

La commune veillera au respect des engagements pris en cohérence avec les dispositions de la présente convention.

Elle s'engage à associer la Communauté d'agglomération à toute modification du projet et/ou de son programme et lui transmettra sans délai les dossiers de demandes d'autorisation d'urbanisme déposés par les constructeurs.

ARTICLE 3. ENGAGEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

La Communauté d'agglomération s'engage à mettre en œuvre les actions complémentaires suivantes en dehors du programme des équipements publics de l'opération.

Les opérations de construction de logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété bénéficient ainsi des aides déléguées par l'Etat mais aussi des subventions accordées aux constructeurs par la Communauté d'agglomération au titre de son budget propre dans le cadre de sa compétence « équilibre social de l'habitat ».

La communauté d'agglomération s'est engagée, pour ses aides propres, à assurer le financement de l'opération sur une base estimée de 9 logements locatifs sociaux et de 9 logements en accession sociale et abordable (décisions 2016-151D et 2016-086D).

ARTICLE 4. MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS

4.1 - Descriptions, modalités financières et maîtrise d'ouvrage des équipements publics

4.1.1 - Voirie

- Equipements

Les voiries à l'intérieur du programme sont communales.

Un tourne-à-gauche est aménagé sur la RD8, voirie classée d'intérêt communautaire, avec un ilot en dur, pour sécuriser le carrefour et l'accès aux nouveaux logements.

- Financement

Les modalités de financement par la Communauté d'agglomération sont définies sur la base de la délibération du Conseil de communauté n°157-07C du 15 novembre 2007 sur les voiries d'intérêt communautaire. Elle indique les modalités de financement pour le

renouvellement des ouvrages transférés et pour la création ou le réaménagement de nouvelles voiries.

- Maîtrise d'ouvrage publique

Pour cette opération, la Communauté d'agglomération transfère de manière temporaire à la commune de Vérel-Pragondran la réalisation des études et travaux relatifs aux équipements publics visés dans les présentes et relevant de sa compétence. Les modalités de ce transfert de maîtrise d'ouvrage seront définies par une convention faisant référence à l'article 2 de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985 dont il sera conventionnellement fait application. Cette convention sera approuvée par accord des parties après signature de la présente convention.

La réalisation des travaux sur ces voiries n'emporte pas incorporation dans le patrimoine de la Communauté d'agglomération. Une fois réceptionnée, la gestion de ces ouvrages relève de la Communauté d'agglomération, suivant les règles habituelles de la compétence.

4.1.2 - Déplacements

Aucun aménagement n'est prévu dans le cadre de ce projet.

4.1.3 - Réseaux

- Equipements

Eau potable :

Le secteur est déjà desservi par les réseaux publics. Le raccordement est à la charge des constructeurs dans le respect des normes en vigueur, en tant qu'équipements propres.

Eaux pluviales :

Un principe d'infiltration / rétention avec rejet à débit limité est à valider en fonction des études de sol. Les travaux sont à la charge des constructeurs, en tant qu'équipements propres. L'opération devra respecter le schéma directeur des eaux pluviales de la Communauté d'agglomération.

Eaux usées :

Le raccordement est à la charge des constructeurs, en tant qu'équipements propres, dans le respect du règlement d'assainissement et du cahier des charges du Service des Eaux.

- Financement

Aucune modalité de financement n'est applicable sur les réseaux relevant d'équipements propres à l'opération.

Les travaux de renforcement de réseau d'eau potable et/ou de création de maillage réalisés au titre de la défense incendie n'ouvrent aucune modalité de financement de la part de la Communauté d'agglomération, ces travaux relevant de la compétence de la commune.

Le financement de l'extension du réseau public d'assainissement des eaux usées nécessaires à l'opération, non inclus dans la présente convention, demeure assuré en l'état par le régime de participation pour le financement de l'assainissement collectif, instauré par délibération n° 084-12C du 12 juillet 2012, dans le cadre des dispositions des articles L.1331-7 du code de la santé publique.

- Maîtrise d'ouvrage publique

Sans objet.

4.1.4 - Déchets

- Equipements

Le point de regroupement est à la charge des constructeurs, en tant qu'équipements propres.

- Financement

L'aménagement de points de regroupements équipés de conteneurs grand volumes pour la gestion des déchets dans le cadre d'une opération immobilière, afin d'assurer la collecte de ces nouvelles habitations, est entièrement pris en charge par les constructeurs (fourniture, pose et génie civil) en tant qu'équipements propres.

Seuls les remplacements de conteneurs individuels existants par des silos enterrés sont subventionnés selon les modalités définies par la décision du bureau n°273-09 du 26 novembre 2009.

- Maîtrise d'ouvrage publique

Sans objet.

4.2 - Délai de réalisation

En l'absence d'équipement réalisé sous maîtrise d'ouvrage intercommunale, la Communauté d'agglomération n'est pas engagée sur un délai de réalisation des équipements publics.

4.3 - Bilan financier prévisionnel

4.3.1 - Référentiel de prix

Le montant prévisionnel des équipements publics (études et travaux) est établi sur une précision de niveau PROJET.

4.3.2 - Engagements financiers prévisionnels

PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS	Montant total prévisionnel Etudes et Travaux	Participation de la Communauté d'agglomération
RD8 Création d'un tourne-à- gauche	69 998,50 € H.T.	Env. 32 800 € H.T.

ARTICLE 5. EVOLUTION DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

5.1 - Bilan financier définitif

5.1.1 - Subventions

Chaque partie s'engage à communiquer le montant des subventions obtenues ultérieurement à l'établissement de la présente convention afin de réévaluer la participation financière des parties prenantes à l'opération (privées et/ou publiques).

5.1.2 - Détermination du bilan financier définitif

Les parties de la présente convention s'engagent à actualiser le bilan financier à minima aux étapes suivantes :

- Lancement de la consultation des travaux (estimation maîtrise d'œuvre),
- Signature des marchés de travaux (chiffrage des entreprises retenues),
- Achèvement des travaux (décompte général et définitif des entreprises), permettant d'établir le bilan financier définitif.

5.1.3 - Seuil de tolérance

En cas d'écart à la hausse du bilan financier actualisé ou définitif par rapport au bilan financier prévisionnel, la commune communiquera à la Communauté d'agglomération tous les justificatifs nécessaires.

ARTICLE 6. MODIFICATIONS DE LA CONVENTION DE PROJET

Toutes modifications de la présente convention pourront faire l'objet d'avenants conclus selon les mêmes formalités en particulier en cas de modification significative de l'opération.

ARTICLE 7. RESILIATION DE LA CONVENTION DE PROJET

En cas de manquement grave ou répété par l'une des parties aux engagements réciproques inscrits dans la présente convention de projet, l'une ou l'autre des parties pourra solliciter la résiliation de la convention aux torts de celle-ci, à charge pour elle de réparer les dommages subis par l'autre partie, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

ARTICLE 8. LITIGES

Tous litiges auxquels pourrait donner lieu l'exécution de la présente convention seront de la compétence du Tribunal Administratif de Grenoble.

Fait à, le

Pour la Communauté d'agglomération,

Pour la commune de Vérel-Pragondran,

ANNEXES :

- Plan de synthèse du programme d'équipements publics
- Bilan financier prévisionnel du programme d'équipements publics