

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION

08/06/2023

AFFICHEE LE :

08/06/2023

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE : 29

PRÉSENTS : 25

VOTANTS : 28

DATE D’AFFICHAGE DE LA LISTE DES DÉLIBÉRATIONS

15 JUIN 2023

L’an deux mil vingt-trois, le 14 juin, à 20 h 00

Le Conseil municipal de la ville de MONDEVILLE, dûment convoqué, s’est réuni dans la Salle du Conseil Municipal sous la présidence de Madame Hélène BURGAT, Maire.

PRÉSENTS : Hélène BURGAT, Josiane MALLET, Axelle MORINEAU, Mickaël MARIE, Maryline LELEGARD-ESCOLIVET, Serge RICCI, Emmanuelle LEPETIT, Dominique MASSA, André VROMET, Claude REMUSON, Georgette BENOIST, Thierry TAVERNEY, Didier FLAUST, Laurence FILOCHE-GARNIER, Gilles SEBIRE, Denis LE THOREL, Christophe LEGENDRE, Annick LECHANGEUR, Laetitia POTTIER-DESHAYES, Guillaume LEDEBT, Kévin LEBRET, Joël JEANNE, Nicolas BOHERE, Sylvain GIRODON, Corine RAYMONDE

ABSENTS : Bertrand HAVARD, Fabienne KACZMAREK, Véronique VASTEL, Chantal HENRY

PROCURATIONS : Bertrand HAVARD à Hélène BURGAT, Fabienne KACZMAREK à Georgette BENOIST, Véronique VASTEL à Joël JEANNE,

Monsieur Kévin LEBRET a été désigné comme secrétaire de séance et a accepté cette fonction.

OPÉRATION GUY LIARD - RÉTROCESSION DES VOIES ET ESPACES COMMUNS, ÉCLAIRAGE PUBLIC, DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE ET AIRES DE JEUX : CONVENTION TRIPARTITE AVEC CAEN LA MER ET INOLYA

DELIBERATION N° **DELIB/2023/069**

RAPPORTEE PAR : Monsieur Serge RICCI

Le bailleur social INOLYA réalise une opération d'aménagement sur l'emprise de l'ancien collège Guy Liard. Un permis d'aménager a été délivré par la ville le 26 octobre 2022 pour un nombre maximal de 8 lots comprenant 216 logements. Le démarrage des travaux d'aménagement est prévu au 3^{ème} trimestre 2023 pour un achèvement d'ici 2027.

INOLYA va procéder à la réalisation effective et à ses frais des voies nouvelles et des espaces communs de son opération.

Une fois ceux-ci réalisés, INOLYA sollicitera la rétrocession des voiries et espaces communs à la Communauté urbaine Caen la mer d'une part et des ouvrages liés à l'éclairage public, la défense extérieure contre l'incendie et les aires de jeux à la ville d'autre part.

La Commune de Mondeville ayant conservé les compétences « éclairage public », « défense extérieure contre l'incendie » et « aires de jeux », il convient de conclure une convention tripartite entre la Communauté Urbaine de Caen La Mer pour les espaces publics, INOLYA et la Commune afin de prévoir la rétrocession des voies et espaces communs, conformément au projet ci-joint.

Par conséquent,

Vu le projet de convention tripartite annexé à la présente délibération,

Après consultation de la Commission Urbanisme et Transition Écologique du 30 mai 2023,

Le Conseil municipal de MONDEVILLE décide

- **D'APPROUVER** les termes de la convention tripartite avec le bailleur social INOLYA et la communauté urbaine Caen la mer ci-jointe ;
- **D'AUTORISER** Madame la Maire ou son représentant à signer cette convention ainsi que tout acte se rapportant à la présente délibération.

	POUR	CONTRE	ABST.	NE PREND PAS PART AU VOTE
VOTE	28	0	0	0

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits,
Pour extrait conforme,

La Maire,
Hélène BURGAT

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

16 rue Rosa Parks – CS 52700
14027 CAEN

COMMUNE de MONDEVILLE

Mairie – 5 rue Chapron
14120 MONDEVILLE

INOLYA

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU CALVADOS
7 Place Foch CS 20176
14010 CAEN CEDEX

Viabilisation d'un terrain de 8 lots
Rue Albert BAYET
14120 MONDEVILLE

CONVENTION DE RETROCESSION DE VOIES ET ESPACES COMMUNS

Entre les soussignées :

La Communauté urbaine Caen la mer

Représentée par son vice-Président, Monsieur Patrick LECAPLAIN, dûment autorisé à signer la présente convention en vertu de l'arrêté portant délégation de fonctions en date du 16 juillet 2020 et par délibération du bureau Communautaire en date du.....

La Commune de Mondeville

Représentée par son Maire, Madame Hélène BURGAT dûment autorisée à signer la présente convention par délibération du conseil municipal en date du.....

D'une part,

L'Office public de l'habitat du Calvados, INOLYA, domiciliée à CAEN, 7 place Foch,
Représentée par Monsieur/Madame Christophe BUREAU,
Dûment habilité à cet effet en vertu de.....,

D'autre part,

Lesquelles exposent ce qui suit:

EXPOSE

La Communauté urbaine Caen la mer a été créée au 1er janvier 2017 par arrêté préfectoral du 28 juillet 2016.

Depuis cette date, plusieurs compétences exercées jusqu'alors par les communes relèvent désormais de la Communauté urbaine Caen la mer, notamment en termes de création, aménagement et entretien de la voirie et des espaces verts.

INOLYA projette la réalisation d'une opération de Viabilisation de 8 lots sur la Commune de Mondeville.

Dans ce cadre, INOLYA va procéder à la réalisation effective et à ses frais des voies nouvelles et des espaces communs de son opération. Une fois ceux-ci complètement réalisés et entièrement achevés, en concertation avec les services de la Ville de Mondeville et conformément aux prescriptions techniques des services de Caen la Mer, INOLYA sollicitera la rétrocession des voiries et espaces communs à la Communauté urbaine Caen la Mer, ainsi que des ouvrages liés à l'éclairage public et à la défense extérieure contre l'incendie (DECI).

Il est ici précisé que la Commune de Mondeville a conservé les compétences "éclairage public" et "défense extérieure contre l'incendie (DECI)".

Ceci exposé, il est passé à la convention objet des présentes.

I – OBJET DE LA CONVENTION

A – ACQUISITION DE L'ASSIETTE FONCIERE

INOLYA ci-dessus dénommée est titulaire de droits sur des terrains situés rue Albert BAYET à MONDEVILLE (Calvados), cadastrés section CB numéros 0120 et 0121, pour une superficie totale d'environ 17.236 m².

B – OBTENTION D'UNE AUTORISATION D'URBANISME

Ladite société a procédé, en concertation avec la commune de Mondeville, au dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme sur les parcelles susnommées, pour un programme immobilier de 216

logements collectifs ou individuels minimum pour l'aménagement de 8 terrains à bâtir, le 31/05/2022 sous le numéro PA 014 437 22 D0002.

C – CONDITIONS

Les parties entendent par la présente convention définir les conditions de prise en charge de la gestion, de l'entretien et de la rétrocession des voiries et espaces communs de l'opération, tels que décrits dans le permis d'aménager/de construire ci-dessus référencé et également:

- les réseaux EU, EP, AEP
- les réseaux d'éclairage public
- les ouvrages de défense extérieure contre l'incendie (DECI)
- et la signalisation lumineuse et tricolore

Concernant les emprises et équipements ayant vocation à être rétrocédés, ceux-ci devront être réalisés suivant les prescriptions techniques émises par la Communauté urbaine et la Commune.

Il est rappelé que le réseau de distribution d'eau potable n'a pas vocation à assurer la défense incendie. En cas d'impossibilité de l'assurer, l'opérateur devra prévoir une défense incendie complémentaire en concertation avec le SDIS.

Dans le cadre de la création des réseaux destinés à être classés dans le domaine public, il sera exigé le respect de tous les articles du règlement d'assainissement de la Communauté urbaine Caen la mer, du règlement d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais et des Cahiers de Prescriptions techniques pour les réseaux d'assainissement et pour le réseau d'eau potable (ces documents sont consultables et téléchargeables sur les sites internet de Caen la mer et d'Eau du Bassin Caennais.).

Dans ce cadre, l'exécution des travaux ne pourra intervenir qu'à partir du moment où l'opérateur ou son maître d'œuvre ait obtenu toutes les autorisations nécessaires (agrément, accord technique, autorisation de raccordement,...) auprès des différents gestionnaires de réseaux.

II – REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux à la charge d'INOLYA seront exécutés en 2 phases, afin d'éviter les dégradations inhérentes à la construction des logements :

- 1^{ère} phase :
Terrassements des différentes plateformes ;
Réalisation des empièvements de voiries ;
Réalisation des réseaux divers ;
- 2^{ème} phase :
Réalisation des empièvements des différents cheminements piétons ;
Réalisation des bordurations
Réalisation des revêtements de voiries et cheminement ;
Réalisation des espaces verts ;

Pour les travaux spécifiques aux réseaux, l'opérateur devra informer par écrit la Communauté urbaine Caen la mer et Eau du Bassin Caennais de l'ouverture du chantier au moins 30 jours à l'avance, afin de contrôler les travaux durant leur exécution et d'assister aux essais de contrôle.

Durant les travaux du réseau, le représentant de Caen la mer et d'Eau du Bassin Caennais aura libre accès au chantier. Au cas où le représentant de Caen la mer et d'Eau du Bassin Caennais constate quelque omission ou malfaçon d'exécution susceptible de nuire au bon fonctionnement du service, il les signalera au maître d'œuvre pour rectification.

III – PRISE EN CHARGE DE LA GESTION, DE L'ENTRETIEN ET RETROCESSION DES VOIRIES ET ESPACES COMMUNS

La Communauté urbaine Caen la mer s'engage à prendre en charge la gestion et l'entretien de toutes les parties communes et équipements de l'opération relatifs à ses compétences après constat du complet et parfait achèvement de l'ensemble des travaux prescrits et délivrance de la non opposition à la déclaration attestant la conformité et l'achèvement des travaux (DAACT) ainsi qu'à l'issue de la réalisation des constructions du programme.

Cette prise en charge entrera en vigueur par la concrétisation de l'acte notarié de transfert de propriété visé à l'article B des présentes. Le procès-verbal d'état des lieux sans réserve, visé à l'article A des présentes, devra être annexé à l'acte.

Dès le transfert de propriété opéré, la Communauté urbaine Caen la mer s'engage à classer ces parties communes et équipements dans le domaine communautaire.

INOLYA s'engage pour sa part à assurer la maintenance, l'entretien et le fonctionnement des ouvrages jusqu'au transfert de propriété par acte notarié et la prise en charge de leur gestion et de leur entretien par Caen la mer.

A – MODALITE DE PRISE EN CHARGE DE LA GESTION DE L'ENTRETIEN

Cette prise en charge aura lieu après le plein accomplissement des conditions suivantes :

- Visite contradictoire d'état des lieux qui pourra être simultanée à la réception définitive des travaux de l'ensemble des parties communes et des équipements. Cette visite fera l'objet d'un procès-verbal de remise des ouvrages. A l'issue de cette visite contradictoire, les éventuelles réserves seront consignées en annexe au procès-verbal, et **la réception ne pourra être prononcée qu'à l'issue d'une visite conclue par un procès-verbal sans réserves.**
- Chaque équipement devra être déclaré conforme par l'entité qui prendra en charge son fonctionnement et sa maintenance lorsque cet équipement intégrera son patrimoine. En particulier, INOLYA fournira à Caen la mer et aux différents concessionnaires les plans de récolement des réseaux et les pièces suivantes:
 - **Plan de récolement général (*) sur lequel figurent les voiries, espaces verts, mobilier urbain, signalisation horizontale et verticale permettant d'identifier précisément les espaces communs à rétrocéder.**
 - **DOE Voiries**
 - Coupes et profils en travers des voiries
 - Description des structures et couches de roulement (épaisseur et nature des matériaux)
 - Essais de déflexion des chaussées
 - Plan de récolement géoréférencé
 - listes des mobiliers installés, fournisseurs, RAL
 - **DOE SLT**
 - Plan du carrefour (SLT, marquages, panneaux,...)
 - Plan de câblage (type, section, nombre, N°,....)
 - Dossier carrefour complet : localisation, plan d'aménagement, descriptif des lignes et d'entrées / sorties, définition du programme (phasage, matrice, diagramme, équations,...) liste du matériel (sous forme de tableau), plan d'équipement complet de l'armoire SLT,....
 - Fichier programmation (clé USB)

- Réception et levée des réserves : le service SLT de Caen la mer assurera en présence si nécessaire de son prestataire de maintenance, d'une opération préalable à la réception (OPR) de l'ouvrage.
- Attestation de conformité électrique de l'armoire (CONSUEL)

➤ **DOE des Ouvrages d'Art et leurs équipements**

➤ **DOE Assainissement Eaux Usées et eaux pluviales**

- La procédure de réception des ouvrages devra se conformer aux prescriptions du chapitre III du Cahier de Prescriptions Techniques du règlement d'assainissement de Caen la mer.

➤ **DOE Eau Potable (AEP)**

La procédure de réception des ouvrages se déroule en deux phases. Le dossier de réception devra être conforme aux exigences énumérées dans le chapitre 4 et le chapitre 5 du Cahier des Prescriptions Techniques du règlement Eau potable d'eau du Bassin Caennais

- Réception hydraulique
La mise en eau et l'exploitation du réseau ne sera possible qu'une fois le réseau réceptionné hydrauliquement et accepté par Eau du Bassin Caennais. La réception hydraulique interviendra sur convocation du maître d'œuvre adressée au SYNDICAT D'EAU au moins deux semaines avant la date retenue.
La réception hydraulique devra respecter les prescriptions reprises à l'article 1.6 du Cahier de Prescriptions Techniques du règlement d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais
- Réception définitive
La réception définitive des ouvrages ne pourra avoir lieu qu'une fois la voirie achevée et les organes affleurant du réseau d'eau potable mis à niveau. Celle-ci permettra de s'assurer du bon état et du bon fonctionnement de chaque élément.
La réception définitive devra respecter les prescriptions reprises à l'article 1.8 du Cahier de Prescriptions Techniques du règlement d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais

➤ **DOE Espaces verts**

- Définition et délimitation des espaces transférés
- Plan de gestion différencié des espaces verts défini en fonction des espaces (ex: fréquence et matériel d'entretien des noues, en définissant le niveau souhaité)
- Plan masse des plantations avec liste des végétaux

➤ **DOE Eclairage**

- Réseau d'éclairage public rétrocédé à la Commune ou la Communauté urbaine avec remise du DOE (dossier des ouvrages exécutés) comprenant:
 - géo-référencement du réseau
 - vérification électrique des installations
 - descriptif du matériel avec date de pose (supports, lanternes, sources lumineuses)

- Génie civil télécom géo*référéncé, si non rétrocedé à l'opérateur, à rétroceder à la Communauté urbaine après contrôle et remise du certificat de conformité.
- Réseau basse tension géo-référencé rétrocedé à ENEDIS
- Réseau gaz géo-référencé rétrocedé à GRDF

(*) le géo-référencement des réseaux sera transmis sur CD-Rom ou clé USB au format dwg.

Deux dossiers complets des pièces ci-dessus listées sur format papier seront remis aux référents techniques MEP du secteur et un dossier au format numérique.

➤ **DOE DECI**

- Contrôle des hydrants

Les réseaux d'incendie relèvent du pouvoir du maire et ne font pas l'objet d'essais de réception.

Dans tous les cas, dans le cadre d'opération d'ensemble la réception de la défense incendie comprendra:

- PV débit-pression des hydrants ;
- L'ensemble de tous les documents liés à la défense incendie complémentaire (bâche, cuve, surpresseur,...).
- Liste du matériel (type de matériel, fournisseurs...).

B – RETROCESSION

INOLYA procédera après le constat du complet et parfait achèvement des travaux des espaces communs et équipements de l'ensemble immobilier ainsi qu'après réalisation des constructions de l'opérations, aux formalités de rétrocession à titre gratuit au profit de Caen la mer.

Le coût desdites formalités de rétrocession (*acte notarié, frais et taxes, frais de géomètre pour réalisation du document d'arpentage, Etc...*) sera à la charge d'INOLYA.

Conformément au plan joint, la rétrocession porte sur une emprise d'environ 6.500m², sous réserve du document d'arpentage définitif, issue des parcelles actuellement cadastrées section CB numéros 120 et 121.

Le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération est le suivant:

Etapes réalisation opération	Dates prévisionnelles
Obtention PA/PC	31 septembre 2022
Début des travaux	Avril 2023
Durée du chantier	Phase n°1 : 6 mois + Phase n°2 : 4 mois
Réception des travaux	Octobre 2025
Signature acte notarié transfert propriété	Novembre 2025

IV – REMISE OUVRAGE A LA COMMUNE: ECLAIRAGE PUBLIC ET DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

A- Eclairage

La Commune de MONDEVILLE s'engage à prendre à sa charge la mise en service, le décompte de l'éclairage public de l'opération, et l'entretien après que la conformité de l'installation ait été validée par un organisme agréé et après constat du complet et parfait achèvement des travaux prescrits pour l'ensemble des parties communes et des équipements communs et régularisation de l'acte de rétrocession.

En accord avec la Commune, l'acte notarié de rétrocession ci-dessus visé ne sera signé que par l'opérateur privé et la Communauté urbaine Caen la mer. La signature préalable de la Commune sur le procès-verbal de réception des travaux emportera accord sur la rétrocession et transfert des ouvrages et équipements d'éclairage public dans son patrimoine.

B- Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Tout ouvrage assurant la DECI est de maîtrise d'ouvrage de la collectivité compétente en la matière.

La collectivité compétente, commune de MONDEVILLE s'engage à prendre à sa charge la mise en service de ces ouvrages, et leur entretien, après que la conformité des installations ait été validée par un organisme agréé et après constat du complet et parfait achèvement des travaux prescrits pour ces ouvrages et régularisation de l'acte de rétrocession.

En accord avec la Commune, l'acte notarié de rétrocession ci-dessus visé ne sera signé que par l'opérateur privé et la Communauté urbaine Caen la mer. La signature préalable de la collectivité compétente sur le procès-verbal de réception des travaux emportera accord sur la rétrocession et transfert des ouvrages et équipements de DECI dans son patrimoine.

C- Autres

La Commune de Mondeville s'engage à prendre à sa charge la mise en service, l'entretien des aires de jeux, city stade et des jardins partagés éventuels prévus dans l'opération d'aménagement le cas échéant. L'OPH INOLYA procédera après le constat du complet et parfait achèvement des travaux desdits espaces communs et équipements aux formalités de rétrocession à titre gratuit, et à ses frais, au profit de la Commune et s'engage à procéder à la division parcellaire à ses frais.

V – FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit par INOLYA ci-dessus dénommée aux présentes, soit par toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée.

Cette faculté de substitution pourra être exercée à charge d'en informer la Communauté urbaine de Caen la mer par lettre adressée à la Direction des affaires foncières et de l'information géographique.

VI – ELECTION DE DOMICILE

Pour la réalisation des présentes et de leurs suites et conséquences, les parties font élection de domicile :

- En ce qui concerne Caen la mer, en son siège, 16 rue Rosa Parks à CAEN,
- En ce qui concerne la Commune de MONDEVILLE en sa mairie,
- En ce qui concerne INOLYA en ses bureaux,

VII – ABSENCE D'ENREGISTREMENT

Les parties n'entendent pas requérir l'enregistrement de la présente convention.

Fait sur huit (8) pages en 3 exemplaires originaux

A CAEN, le

La Communauté urbaine **CAEN LA MER**

La Commune de **MONDEVILLE**

L'office public de l'habitat du Calvados **INOLYA**

PROJET