



**CONVENTION DE REMISE D'OUVRAGE
ESPACES VERTS COMMUNS
(Article R442-8 du code de l'urbanisme)**

Lotissement : Venise 2

Route d'Ahuy et rue de Bruges
Commune de Dijon

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

D'UNE PART

- La Ville de Dijon, représentée par son Maire en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil municipal **en date du 27 juin 2022, et ci-après dénommée – La Ville de Dijon,**

ET D'AUTRE PART

- **Les sociétés Edouard Denis et 4S immo, représentées par Madame/Monsieur Xxx, en qualité de xxx, et ci-après dénommé(e) L'Aménageur,**

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

Cette convention concerne les espaces verts communs et leurs accessoires tels que mobilier, jeux, végétation,... du lotissement dénommé Venise 2, situé route d'Ahuy et rue de Bruges à Dijon, ci-après dénommé : l'Opération, qui fait l'objet d'un permis de construire groupé valant division .

L'Aménageur a sollicité, conformément à l'article R442-8 du code de l'urbanisme, qu'une fois les espaces verts communs achevés, celles-ci soient transférées à la Ville de Dijon.

La Ville de Dijon a accepté cette demande, sous réserve du respect des dispositions de la présente convention, dont l'objectif est de garantir la qualité des ouvrages destinés à être transférés et leur compatibilité avec la politique d'aménagement et d'exploitation de ses espaces publics.

Pendant toute la durée de cette convention dont le terme est prévu le jour de la cession effective, l'Aménageur est et reste propriétaire et gestionnaire (y compris exploitation) de ces installations.

Au terme de la convention, l'Aménageur cédera gratuitement les espaces verts communs à la Ville de Dijon.

Article 1 - Définitions générales et objet de la convention

Dans la suite de la présente convention, on entend par :

- **site** : le périmètre à aménager, concerné par la présente convention.
- **lot** : un lot à bâtir viabilisé du lotissement.
- **installations** : ce terme désigne les espaces verts communs faisant l'objet de l'accord de transfert et de leurs accessoires. Il s'agit notamment, dans les limites des espaces transférés ;
 - des mobiliers urbains : bancs, jeux, potelets, bornes, barrières, arceaux vélos, corbeilles,
 - des ouvrages nécessaires à la collecte et la dispersion des eaux pluviales
 - de l'éclairage public.

La présente convention a pour objet de fixer :

- les modalités administratives, techniques et financières relatives à la réalisation et à la cession des espaces verts communs de l'Opération
- les modalités d'entretien, de gestion et d'utilisation des installations appartenant à l'Aménageur, pendant la durée de la convention
- les modalités de transfert à la Ville de Dijon des installations.

Le plan en annexe 1 délimite le périmètre géographique des installations concernées par la présente convention.

Article 2 – Responsabilités

Les parties à la présente convention font leur affaire des conséquences pécuniaires des accidents corporels ou des dommages matériels de tout ordre qui pourraient être causés du fait ou à l'occasion des travaux dont elles auront respectivement la responsabilité, que ceux-ci soient effectués par leur personnel ou par les entreprises travaillant pour leur compte.

L'Aménageur souscrit une assurance couvrant sa responsabilité et les dégâts qui pourraient être occasionnés aux installations par toute cause de destruction accidentelle ou malveillante.

Toute extension ou modification des installations donnera lieu à la rédaction d'un avenant à la présente convention.

Article 3 – Propriété et exploitation des réseaux

Les installations restent la propriété de l'Aménageur durant la convention, et ce jusqu'à la cession

effective de celles-ci à la Ville de Dijon.

Article 4 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tout acte,

- l'Aménageur fait élection de domicile à xxx (21 xxx), xxx,
- la Ville de Dijon fait élection de domicile à l'Hôtel de Ville de Dijon – CS 73310 – 21033 DIJON CEDEX

Article 5 - Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de la date de notification à l'ensemble des contractants. Elle prend fin à la signature de l'acte authentique de cession, ou du dernier acte authentique de cession, des installations à la Ville de Dijon.

Article 6 – Validation du projet

En vue de leur transfert, les installations prévues dans le cadre de l'Opération, devront répondre aux exigences de la Ville de Dijon, telles que définies dans les annexes 3 - Charte des espaces publics et 4 – référentiel de travaux, et au programme de travaux de l'opération annexé à la présente convention.

En signant cette convention, l'Aménageur est réputé avoir pris connaissance de ces documents, les avoir acceptés dans leur intégralité sans modifications et s'engage à les appliquer dans le cadre de son projet.

Les Services Techniques de la Ville de Dijon devront être associés aux différentes phases de validation du projet (AVP, PRO, etc.), l'Aménageur devant intégrer leurs recommandations et autres préconisations dans l'élaboration de son projet, dans la mesure où il souhaite in fine transférer les installations à la Ville de Dijon.

Article 7 – Réalisation des installations

Les installations seront réalisées conformément aux Règles de l'Art, au CCTG travaux et aux préconisations de la Ville de Dijon.

La Ville de Dijon n'intervient pas dans l'organisation des travaux. Toutefois, des représentants des services techniques peuvent passer sur le chantier spontanément ou à la demande de l'Aménageur. Le cas échéant, la Ville de Dijon formule ses observations à l'Aménageur.

L'Aménageur est libre d'envoyer ou non à la Ville de Dijon les comptes de rendu de chantier. Toutefois cette transmission n'engage en rien la Ville de Dijon, elle est réputée sans objet vis à vis de la recevabilité ultérieure des installations.

Les travaux seront conformes aux dimensionnement et plans établis en phase Étude (cf. art. 6) et validés par la Ville de Dijon. Toute modification de ces documents suite à des contraintes techniques de chantier, ou pour toutes autres raisons inhérentes au projet, devront faire l'objet préalablement d'une demande de validation écrite par l'Aménageur et d'une validation expresse par la Ville de Dijon. Toute modification non soumise à validation préalable sera considérée comme refusée et pourra entraîner la non cession des installations à la Ville de Dijon.

Les entreprises mandatées par l'Aménageur pour réaliser les travaux devront justifier des qualifications nécessaires et les modèles de mobilier urbain devront être préalablement agréés par la Ville de Dijon.

En ce qui concerne les espaces verts et les plantations, l'Aménageur conclura un contrat d'entretien avec garantie de reprise pendant 2 années suivant la réception par ses soins des marchés d'espaces verts et de plantations. Ce contrat sera transféré à la Ville de Dijon au moment de la cession des installations.

Article 8 – Recevabilité des installations

La recevabilité a pour objet d'acter entre les parties le bon achèvement des installations, elle n'a par contre pas d'effet sur la responsabilité des parties vis à vis des installations.

La recevabilité des installations pourra avoir lieu en plusieurs phases telles qu'elles résultent du phasage de l'opération décrit à l'article 12, sous réserve que chaque phase ait une cohérence fonctionnelle notamment en matière de maintenance et d'exploitation.

Achèvement :

Les Installations seront réputées achevées, pour chaque phase, lorsque seront exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipements prévus au permis d'aménager et au dossier PRO ainsi qu'à leurs éventuelles adaptations.

La procédure de recevabilité s'effectue de la façon suivante, pour chaque phase :

1 – Le Maître d'Ouvrage invitera la Ville de Dijon à des visites préalables, à l'occasion desquelles des observations pourront être formulées en vue de permettre l'achèvement et la recevabilité.

2 - Une fois les Installations de la phase concernée achevées, le Maître d'Ouvrage notifiera à la Ville de Dijon au moins 15 jours à l'avance son invitation à constater cet achèvement. Pour que cette notification soit valable, elle devra être accompagnée des pièces prévues à l'article 10.

La constatation de l'achèvement est relatée dans un Procès Verbal d'achèvement attestant de l'état des ouvrages, signé par les deux parties (l'Aménageur et la Ville de Dijon). La signature de ce procès verbal n'a pas d'effet sur la responsabilité des parties vis à vis des installations.

Contestation sur l'Achèvement – les réserves – la levée des réserves :

En cas de contestation sur l'Achèvement, la Ville de Dijon et l'Aménageur conviennent de s'en remettre à un expert désigné d'un commun accord ou, à défaut d'un tel accord, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien saisi à la requête de la partie la plus diligente.

S'agissant de l'Achèvement, l'expert sera chargé de déterminer si l'équipement concerné est achevé ou non, et en cas de non-achèvement, de définir la nature des travaux à réaliser pour parvenir à cet achèvement, permettant la remise en gestion.

Les frais et honoraires de l'expertise seront supportés par celle des parties dont la position aura été contredite par l'expert. En cas de contradictions partielles, les frais seront supportés par moitié.

Article 9 – Cession des installations

Au terme de la convention, après signature du Procès Verbal d'achèvement, l'Aménageur cédera gratuitement les installations à la Ville de Dijon, les frais d'établissement des documents parcellaires et de cession étant à la charge de l'Aménageur.

Dès lors, la Ville de Dijon assurera la gestion et l'exploitation des installations, et se substituera à l'Aménageur pour l'application des garanties et recours qui y sont liés. L'Aménageur transmettra aux Services Techniques de la Ville de Dijon les éléments nécessaires à cette passation.

Si l'acte authentique de cession est proposé à la signature de la Ville de Dijon plus de 2 mois après la signature du Procès Verbal d'achèvement, ou si des dégradations particulières ont eu lieu après la signature de ce procès verbal, la Ville de Dijon se réserve la possibilité de solliciter un remise en état par l'Aménageur et la signature d'un nouveau procès verbal d'achèvement.

Article 10 – Pièces à fournir pour toute demande de mise en service anticipée ou de recevabilité

Pour toute demande de cession, l'Aménageur devra obligatoirement joindre les pièces techniques définies ci-après.

L'ensemble des prestations nécessaires à l'élaboration de ces pièces est à la charge de l'Aménageur.

Toute intervention sur les installations entrant dans le périmètre de la cession et ne figurant pas dans les pièces fournies devra être signalée par écrits à la Ville de Dijon avant la date effective de la cession.

En cas d'absence d'une de ces pièces, les installations ne pourront être considérées comme conformes et ne pourront être cédées à la Ville de Dijon.

PIECES A FOURNIR PAR L'AMENAGEUR

Les plans seront remis en 3 exemplaires papier et un support numérique au format dwg spécifié par la Ville de Dijon.

Les autres documents seront remis en 1 exemplaire papier et un au format pdf gravé sur CD ou DVD.

Documents généraux

- liste des entreprises ayant réalisé les ouvrages cédés,
- procès-verbaux de réception des travaux par la Maîtrise d'Ouvrage (y compris PV des opérations préalables à la réception et le cas échéant PV de levée des réserves éventuelles),
- note de calcul des ouvrages (chaussées, ouvrages d'arts, réseaux, massifs,...),
- contrats d'entretiens en cours,
- contrats et conventions de tous ordres relatifs aux ouvrages, notamment les conventions d'occupation,
- note précisant les modalités et les coûts d'entretien des ouvrages.

Topographie

- plan de récolement avec coordonnées x, y et z, conforme au cahier des charges de la Ville de Dijon en vigueur au moment de la cession

Voirie

- profils type des voiries réalisées
- plans et coupes des ouvrages spéciaux et génie civil,
- résultats des essais de portance en fond de forme (1 tous les 20m)
- résultats des essais de pénétromètre avant la couche de roulement (1 tous les 20m si longueur de la voirie inférieure à 100 m, 1 tous les 25 m sinon)
- carottage de structure aléatoire par un bureau externe (max 1/50m) sous contrôle de la Ville de Dijon
- liste des matériaux avec leur qualité et leur provenance
- fiches techniques des mobiliers (références, fournisseurs, RAL)
- formulation des matériaux spéciaux
- dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Béton

- formulation du béton et granulats

Réseaux

- nature et diamètre des réseaux installés
- cotes du fil d'eau et du terrain naturel y compris chute d'eau amont/aval
- fiches techniques des ouvrages en béton armé (regards, bouche d'eau)
- coupe des ouvrages types
- détail des masques des regards
- l'état de chaque alvéole (libre ou occupée) et le nom de l'opérateur (ainsi que la convention éventuelle)
- essais de caméra dans les réseaux (datant de moins d'un an)
- essais d'étanchéité à l'air et à l'eau
- dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

NB : La rétrocession des systèmes pluviaux à la Ville de Dijon se base sur la présentation d'un document tel que défini dans l'article 8.3 - Contrôle et réception des travaux et 8-4 - remise des ouvrages du Cahier des charges relatif à l'aménagement de zones urbanisées ou à urbaniser - construction de réseaux d'eau potable et d'assainissement de la Ville de Dijon, complété par le cahier des charges recollement de la Ville de Dijon.

Eclairage public

- les caractéristiques des ouvrages cédés
- le rapport de vérification technique et certificats de conformité électrique (date et prestataire à donner)
- constat du contrôle des mesures d'éclairage au sol (facultatif, fournit uniquement à la demande expresse d'une des deux parties)
- documentation des ouvrages cédés
- dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Installations et équipements particuliers, mobilier

- notices de fonctionnement et d'entretien
- dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage

Espaces Verts

- fiches techniques du matériel et mobilier posés
- analyse des terres mises en place à 5 endroits différents, par un laboratoire indépendant (doit être conforme à 95% au fascicule 35 du CCTG travaux ou d'une autre référence à définir en commun par les parties)
- réalisation d'un constat photographique en vue de la réception intermédiaire des fosses et des fonds de forme avant mise en place des terres, avec présence d'un mètre repère pour la profondeur et identification de la fosse
- dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage
- réalisation d'un constat photographique en vue de la réception intermédiaire des niveaux de terres avec les plantations, avant la mise en place des paillages, avec présence d'un mètre repère
- plan de plantation avec nom des espèces et variétés et densités
- passeport phytosanitaire des végétaux, validé par le Maître d'œuvre à la réception des végétaux
- cahier d'entretien des espaces végétalisés
- contrat d'entretien avec garantie de reprise pendant 2 années suivant la réception par l'Aménageur des marchés de plantations et d'espaces verts. Ce contrat sera transféré à la Ville de Dijon (ou, à la demande de la Ville de Dijon, à la commune) au moment de la cession des installations.

- Ouvrage d'art

- plans et coupes (y compris plan de ferrailage, de coffrage, détails divers)
- liste et détails des équipements composants l'ouvrage (plan, caractéristiques, qualité, provenance,...)
- résultat des essais, contrôles et points d'arrêt réalisés lors de la constructions
- méthodologie de construction
- formulation des bétons
- essais, inspection, épreuve de convenance et point zéro avant mise en service
- pour les ouvrages d'art existants, rapports d'inspection détaillée et liste des travaux réalisés
- DIUO (dossier d'intervention ultérieur sur les ouvrages)

Article 11 – Mise en service anticipée de tout ou partie des réseaux et de leurs ouvrages

Dans certains cas, la mise en service de tout ou partie des installations doit avoir lieu avant la remise des installations et nécessite un raccordement anticipé aux installations de la Ville de Dijon ou de Dijon métropole. Cela peut concerner notamment la collecte des eaux pluviales et l'éclairage public.

L'Aménageur devra alors présenter une demande de raccordement anticipé, dans les mêmes formes que les demandes de recevabilité décrites à l'article 8.

La Ville de Dijon ou Dijon métropole fera connaître son accord sous forme d'un courrier précisant les conditions du raccordement anticipé. Toutefois, cet accord ne vaut en aucun cas remise des installations, l'Aménageur restant propriétaire et responsable des ouvrages jusqu'à la date de cession des installations à la Ville de Dijon.

S'il le souhaite, l'Aménageur pourra contracter auprès des prestataires de la Ville de Dijon ou de Dijon métropole, un contrat en vue de l'exploitation des réseaux jusqu'à leur remise à la Ville de Dijon.

Si l'Aménageur souhaite assurer seul ou confier cette exploitation à un prestataire autre, il conviendra de vérifier préalablement que les intervenants sont agréés par la Ville de Dijon ou de Dijon métropole pour ce type de prestation.

Les intervenants travaillant pour le compte de l'Aménageur devront respecter les consignes de gestion du réseau public et respecter les directives données par la Ville de Dijon, Dijon métropole ou leur prestataire.

Pour mémoire, l'ouverture au public des espaces entraîne de fait leur soumission aux pouvoirs de Police du Maire, et ce indépendamment de la présente convention.

Article 12 – Phasage

La cession des installations dans le cadre de l'Opération est envisagée :

en une seule phase

Article 13 - Contestation

A défaut de règlement amiable, tout litige qui pourrait provenir du manquement par l'une des quelconque des parties aux obligations qui lui incombent selon la présente convention, ou bien de l'interprétation ou de l'exécution de cette même convention, sera soumise par la partie la plus diligente devant la juridiction compétente.

Article 14 - Modifications

Toute modification à la présente convention fera l'objet d'un avenant signé par l'ensemble des contractants.

Le propriétaire s'engage à informer des modifications à la présente convention, les personnes qui ont ou qui acquièrent des droits sur le site, notamment en cas de transfert de propriété ou de changement de nature juridique de la voie sous laquelle les installations sont implantées.

Article 15 - Changement de statut

En cas de changement de statut juridique de l'une des parties à la présente convention, celle-ci sera transféré de plein droit à la nouvelle entité juridique.

Article 16 - Résiliation

En cas d'inexécution par l'une des deux parties de ses obligations et après mise en demeure par l'autre partie de remédier aux causes de ladite inexécution, par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet un mois après sa notification, la partie plaignante peut résilier de plein droit la présente convention.

Fait à Dijon, le

Pour l'Aménageur,
xxx
Qualité
Madame/Monsieur Xxx

Pour la Collectivité,
LA VILLE DE DIJON
Son Maire
Monsieur François REBSAMEN

Liste des annexes

Annexe 1 : Plan des espaces verts à transférer

Annexe 2a : Plan masse

Annexe 2b : Programme des travaux et caractéristiques des installations

Annexe 3 : Charte des espaces publics de Dijon métropole

Annexe 4 : Référentiel technique