

**CONVENTION TRIPARTITE RELATIVE AU PROJET D'AMENAGEMENT DU
TENEMENT SITUE COTE DU VERNAT A SERRIERES**

ENTRE

La commune de Serrières,
Sise 15 rue Jean Vernet – 07340 Serrières,
Représentée par Laurent TORGUE, Maire,

La communauté d'agglomération Annonay Rhône Agglo,
Sise Domaine de la Lombardière – 07430 Davézieux
Représentée par Simon PLENET, Président,

Et Habitat Dauphinois,
Sise 20 rue Balzac – 26000 Valence,
Représentée par Pascal POULY, Directeur général délégué

Préambule

La présente convention a pour but de clarifier le rôle de chacune des parties prenantes, en vue de concrétiser le travail réalisé depuis plusieurs années sur la Côte de Vernat entre la Commune de SERRIERES et la société HABITAT DAUPHINOIS, travaux partagés depuis 2023 avec la communauté d'agglomération Annonay Rhône Agglo et les services de l'Etat.

Le projet consiste en la réalisation sur le site du Vernat, au sud de la commune de Serrières, par HABITAT DAUPHINOIS, d'un aménagement d'ensemble comprenant différents équipements et logements individuels et collectifs. A ce jour HABITAT DAUPHINOIS est l'unique opérateur de ce projet.

HABITAT DAUPHINOIS a déjà signé avec un bon nombre des propriétaires une promesse unilatérale de vente sur le secteur de la Côte de Vernat et est donc titré sur une grande partie du tènement. La présente convention permet de clarifier le rôle de chacun et les modalités partenariales en vue d'aboutir à une pleine maîtrise foncière du tènement objet du projet.

La présente convention vient également préciser les modalités d'implication d'Annonay Rhône Agglo dans le projet, notamment en matière d'évolution du document d'urbanisme (PLUIH), et de partage des coûts relatifs aux études nécessaires à l'établissement d'une déclaration de projet.

Article 1 : Tènement global objet de la convention

Le tènement objet de la présente convention concerne les parcelles cadastrales suivantes situées à SERRIERES (07340) – Lieudit Côte du Vernat :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	198	COTE DU VERNAT	00 ha 08 a 70 ca
B	199	COTE DU VERNAT	00 ha 07 a 90 ca
B	200	COTE DU VERNAT	00 ha 16 a 34 ca
B	201	COTE DU VERNAT	00 ha 02 a 10 ca
B	202	COTE DU VERNAT	00 ha 07 a 82 ca
B	203	COTE DU VERNAT	00 ha 07 a 57 ca
B	204	COTE DU VERNAT	00 ha 07 a 63 ca
B	205	COTE DU VERNAT	00 ha 11 a 22 ca
B	206	COTE DU VERNAT	00 ha 15 a 00 ca
B	207	COTE DU VERNAT	00 ha 10 a 80 ca
B	208	COTE DU VERNAT	00 ha 29 a 50 ca
B	209	COTE DU VERNAT	00 ha 15 a 30 ca
B	210	COTE DU VERNAT	00 ha 14 a 60 ca
B	216	COTE DU VERNAT	00 ha 05 a 72 ca
B	217	COTE DU VERNAT	00 ha 05 a 70 ca
B	218	COTE DU VERNAT	00 ha 05 a 98 ca
B	219	COTE DU VERNAT	00 ha 03 a 66 ca
B	220	COTE DU VERNAT	00 ha 03 a 18 ca
B	221	COTE DU VERNAT	00 ha 03 a 20 ca
B	222	COTE DU VERNAT	00 ha 01 a 20 ca
B	223	COTE DU VERNAT	00 ha 08 a 00 ca
B	224	COTE DU VERNAT	00 ha 03 a 31 ca
B	225	COTE DU VERNAT	00 ha 03 a 07 ca
B	226	COTE DU VERNAT	00 ha 03 a 02 ca
B	227	COTE DU VERNAT	00 ha 03 a 70 ca
B	228	COTE DU VERNAT	00 ha 15 a 16 ca
B	229	COTE DU VERNAT	00 ha 13 a 48 ca
B	230	COTE DU VERNAT	00 ha 28 a 29 ca

B	231	COTE DU VERNAT	00 ha 11 a 10 ca
B	232	COTE DU VERNAT	00 ha 01 a 50 ca
B	233	COTE DU VERNAT	00 ha 01 a 56 ca
B	234	COTE DU VERNAT	00 ha 14 a 50 ca
B	235	COTE DU VERNAT	00 ha 13 a 08 ca
B	236	COTE DU VERNAT	00 ha 16 a 00 ca
B	237	COTE DU VERNAT	00 ha 02 a 66 ca
B	238	COTE DU VERNAT	00 ha 05 a 90 ca
B	239	COTE DU VERNAT	00 ha 08 a 55 ca
B	240	COTE DU VERNAT	00 ha 14 a 80 ca
B	241	COTE DU VERNAT	00 ha 07 a 72 ca
B	242	COTE DU VERNAT	00 ha 06 a 81 ca
B	243	COTE DU VERNAT	00 ha 03 a 80 ca
B	250	COTE DU VERNAT	00 ha 56 a 00 ca
B	251	COTE DU VERNAT	00 ha 00 a 25 ca
B	252	COTE DU VERNAT	00 ha 11 a 95 ca
B	253	COTE DU VERNAT	00 ha 12 a 05 ca
B	254	COTE DU VERNAT	00 ha 00 a 66 ca
B	255	COTE DU VERNAT	00 ha 39 a 20 ca
B	256	COTE DU VERNAT	00 ha 17 a 32 ca
B	257	COTE DU VERNAT	00 ha 21 a 20 ca
B	258	COTE DU VERNAT	00 ha 05 a 61 ca
B	259	COTE DU VERNAT	00 ha 25 a 90 ca
B	260	COTE DU VERNAT	00 ha 03 a 80 ca
B	261	COTE DU VERNAT	00 ha 03 a 20 ca
B	262	COTE DU VERNAT	00 ha 11 a 39 ca
B	263	COTE DU VERNAT	00 ha 02 a 34 ca
B	265	COTE DU VERNAT	00 ha 06 a 87 ca
B	266	COTE DU VERNAT	00 ha 04 a 39 ca
B	267	COTE DU VERNAT	00 ha 09 a 00 ca
B	269	COTE DU VERNAT	00 ha 01 a 11 ca
B	270	COTE DU VERNAT	00 ha 10 a 90 ca
B	271	COTE DU VERNAT	00 ha 09 a 90 ca
B	272	COTE DU VERNAT	00 ha 04 a 90 ca
B	276	COTE DU VERNAT	00 ha 26 a 00 ca
B	277	COTE DU VERNAT	00 ha 13 a 00 ca
B	278	COTE DU VERNAT	00 ha 04 a 43 ca
B	279	COTE DU VERNAT	00 ha 15 a 80 ca
B	280	COTE DU VERNAT	00 ha 10 a 50 ca
B	775	COTE DU VERNAT	00 ha 00 a 60 ca
B	816	COTE DU VERNAT	00 ha 11 a 73 ca
B	838	COTE DU VERNAT	00 ha 06 a 15 ca
B	839	COTE DU VERNAT	00 ha 06 a 15 ca
B	840	COTE DU VERNAT	00 ha 07 a 44 ca
B	841	COTE DU VERNAT	00 ha 06 a 26 ca
B	882	COTE DU VERNAT	00 ha 05 a 50 ca
B	884	COTE DU VERNAT	00 ha 06 a 13 ca

L'ensemble de ces parcelles correspond à une surface cadastrale totale de : 07 ha 46 a 76 ca.

Article 2 : Conditions suspensives liées à l'acquisition du tènement

L'acquisition par la société HABITAT DAUPHINOIS du tènement complet est soumise à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes en la faveur d'HABITAT DAUPHINOIS :

1. Obtention d'un permis d'aménager

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention d'un permis d'aménager purgé de tout recours et retrait administratif comprenant au moins :

- 10 villas seniors
- 11 villas locatives sociales
- 1 bâtiment de 7 logements intermédiaires
- 16 lots à bâtir
- 1 EHPAD
- 1 zone d'activité pouvant accueillir la Gendarmerie

Le permis d'aménager pourra être déposé dès lors qu'une majeure partie des parcelles cadastrales de la zone seront maîtrisées soit par EPORA, soit par la commune de SERRIERES ou par HABITAT DAUPHINOIS.

HABITAT DAUPHINOIS assurera l'affichage du permis d'aménager sur le terrain une fois celui-ci obtenu.

2. Nature du sol

La présente convention est consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages ci-dessus indiqués, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

3. Etude géotechnique

En application des dispositions de l'article R 112-7 du Code de la construction et de l'habitation, les parties conviennent qu'une étude géotechnique de conception de type G2 devra être préalablement établie pour le projet à réaliser, et ce aux frais d'HABITAT DAUPHINOIS.

Cette étude ne devra pas révéler des dispositions techniques constructives exorbitantes à mettre en œuvre dans le processus de construction des bâtiments projetés.

Le caractère exorbitant résultera de la nécessité de recourir à des méthodes d'exécution particulières pour les ouvrages géotechniques, méthodes impliquant des délais et coûts d'exécution incompatibles avec l'économie de l'opération.

Si de telles contraintes venaient à être révélées, et à défaut de renonciation à cette condition suspensive par HABITAT DAUPHINOIS, les présentes seraient caduques.

4. Participation financière limitée

L'obtention de l'autorisation ci-dessus prévue en condition suspensive ne devra pas comporter de cession au profit de la collectivité locale autre que celle prévue éventuellement par la loi ; et devra ne pas faire l'objet d'une participation financière (taxe d'aménagement) excédant le taux de 5% prévu par le cadre réglementaire.

5. Obtention de l'agrément de l'Etat pour les logements sociaux

HABITAT DAUPHINOIS devra obtenir l'agrément d'Etat pour la réalisation des logements locatifs sociaux nécessaires à l'opération.

6. Obtention de la Garantie Financière d'Achèvement

HABITAT DAUPHINOIS devra obtenir une garantie d'achèvement pour les lots, ou cautionnement bancaire.

7. Signature d'une convention entre EPORA et la commune de SERRIERES

Il est précisé qu'une convention entre la commune de SERRIERES et EPORA a été signée, permettant à EPORA d'acquiescer le foncier et de le porter le temps nécessaire afin de le maîtriser totalement d'une part, et d'avoir les autorisations administratives liées au projet d'autre part.

8. Maîtrise complète du tènement (Expropriation)

En cas de blocage par certains propriétaires de parcelles indispensables à la réalisation du projet, une procédure d'expropriation devra être lancée.

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'aboutissement de cette procédure et la maîtrise complète du tènement par EPORA et la commune de SERRIERES.

9. Etude d'impact

Les conclusions de l'étude d'impact environnementale, qui va être réalisée dans le cadre de la demande de la DREAL, ne devront pas empêcher la réalisation du projet.

Dans le cas contraire, les parties chercheront en priorité à adapter le projet aux contraintes réglementaires posées par les autorités compétentes.

Article 3 : Prix d'acquisition

La vente, en cas de réalisation, aura lieu au prix maximum de 15€/m² (certaines parcelles ayant été signées moins chères).

Le prix définitif fera l'objet d'un accord préalable entre la commune de SERRIERES, EPORA et HABITAT DAUPHINOIS.

Article 4 : Engagements d'Annonay Rhône Agglo pour la réalisation du projet

Annonay Rhône Agglo a pu, via sa régie eau / assainissement, finaliser les travaux de construction de la nouvelle station d'épuration Limony-Serrières, qui pourra absorber la production de nouveaux effluents, notamment ceux du tènement objet de la présente convention. En tant que de besoin, les réseaux et installations seront directement adaptés par Annonay Rhône Agglo, via sa Régie.

En vue de permettre la bonne réalisation du projet, le PLUIH objet d'une délibération du conseil communautaire du 10 avril 2025 devra faire l'objet d'une évolution par modification ou déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUIH. Celle-ci sera engagée réglementairement dès lors qu'il sera attesté le dépôt de l'étude d'impact auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), en vue de déterminer le contenu de la déclaration de projet ou modification du PLUIH à envisager par Annonay Rhône Agglo.

Article 5 : Etudes liées au projet

Dans le cadre du projet, plusieurs études devront être réalisées par HABITAT DAUPHINOIS. Pour les études qui seront également nécessaires à l'établissement de la déclaration de projet ou modification du PLUIH qui sera conduite par Annonay Rhône Agglo (étude hydraulique notamment), les parties conviennent qu'HABITAT DAUPHINOIS pourra refacturer à Annonay Rhône Agglo 50% du montant de celle-ci, sur le périmètre objet de la déclaration de projet ou modification du PLUIH, et traité dans le cadre de l'étude.

A date de signature de la présente convention, ceci concerne l'étude hydraulique nécessaire pour le dossier loi sur l'eau.

L'ensemble des études environnementales réalisées pour l'élaboration de l'étude d'impact et le dossier unique environnemental seront mises à disposition d'Annonay Rhône Agglo pour la réalisation de l'évaluation environnementale de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUiH (ou de la modification du PLUiH), dès le règlement des 50% du montant des études nécessaires à cette procédure, et initialement commandés par Habitat Dauphinois.

Article 6 : Calendrier prévisionnel du projet

Le conseil communautaire du 10 Avril 2025 donnera lieu à présentation au vote des élus communautaires du nouveau PLUiH, et de la présente convention. L'opposabilité du PLUiH devrait ainsi entrer en vigueur autour du 15 mai 2025.

A la finalisation de l'étude d'impact par l'aménageur prévue au 2^{ème} trimestre de l'année 2025, l'Agglo engagera la procédure de modification du PLUiH (ou déclaration de projet), avec une délibération relative au lancement de la procédure à prévoir au conseil communautaire de juin prochain. La durée prévisionnelle de l'ensemble de cette procédure est de 9 à 12 mois.

Le premier trimestre de l'année 2026 permettra ensuite de définir entre les parties prenantes le calendrier idoine de dépôt du projet d'aménagement, de façon à le traiter dans de bonnes conditions.

Article 7 : Faculté de substitution

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes pourra avoir lieu soit au profit d'HABITAT DAUPHINOIS soit au profit de 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, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Etant ici précisé que cette substitution pourra être totale ou partielle.

A Le

Pour Habitat Dauphinois
Pascal Pouly, Directeur général délégué

Pour la commune de Serrières
Laurent Torgue, Maire

Pour Annonay Rhône Agglo
Simon Plénet, Président