



# CONSEIL MUNICIPAL DU 2 FEVRIER 2023

## SOMMAIRE DES ANNEXES AUX DELIBERATIONS

### – Troisième partie –

#### **AMENAGEMENT URBAIN ET INTERCOMMUNALITE**

20230202\_13- Annexe 1 – Convention de rétrocession des espaces communs / espaces verts par la SSCV Garden Park au bénéfice de la commune d'Eybens – p 1

20230202\_13- Annexe 2 – PC02a – Schéma de principe des réseaux – p 6

20230202\_13- Annexe 3 – PC04 – Notice descriptive – p 7

20230202\_13- Annexe 4 – PC04 – Notice descriptive paysagère – p 18

20230202\_13- Annexe 5 – PC04 – Plan masse paysage – p 24

20230202\_13- Annexe 6 – PC32 – Plan de découpage – p 25

20230202\_16- Annexe 1 – Convention Fonds de concours métropolitain aux communes dédié à l'optimisation de la gestion des déchets des services communaux – p 26

20230202\_17- Annexe 1 – Référentiel qualité logements d'Eybens – p 31

20230202\_18- Annexe 1 – Convention cadre de co-maitrise d'ouvrage entre Grenoble-Alpes Métropole, les communes de Grenoble et d'Eybens et le Syndicat Mixte des Mobilités de l'Aire grenobloise et de fond de concours entre Grenoble-Alpes Métropole et les communes de Grenoble et d'Eybens pour le projet de réaménagement de l'axe Perrot Jaurès– p 45

**Convention de rétrocession des espaces communs/espaces verts par la SCCV GARDEN PARK après achèvement des travaux dans le cadre des constructions et des aménagements réalisés sur la Commune d'EYBENS, au bénéfice de la Commune d'EYBENS en application de l'article R.431-24 du Code de l'Urbanisme**

**ENTRE**

**D'UNE PART**

La **SCCV « GARDEN PARK »** ayant son siège social à CHAMP SUR DRAC (38560) – 53, chemin du Boutey immatriculée au RCS GRENOBLE sous le numéro 92203961500013 représentée par sa gérante la société **NOVELIA RESIDENCES** ayant son siège social à EYBENS (38320) 9, rue Cure Bourse elle-même représentée par son gérant Monsieur Stéphane JOUGLARD, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé « l'opérateur »

**ET D'AUTRE PART**

Le Commune d'EYBENS représentée par son Maire Monsieur Nicolas RICHARD, autorisé par délibération du Conseil Municipal en date du 2 février 2023

Ci-après dénommée « la commune »

Ci-après dénommées ensembles « les parties »

**Préambule :**

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

L'opérateur projette de réaliser une opération immobilière sous forme de permis valant division, lieu-dit « Les Maisons Neuves » sur le territoire de la commune d'EYBENS sur une assiette foncière correspondant à la parcelle cadastrée AA n°1 d'une contenance de 3399m<sup>2</sup> et située entre l'avenue Jean Jaurès et la rue Galilée.

Le permis valant division prévoit la construction de 3 bâtiments collectifs comportant 62 appartements et 46 stationnements en sous-sol.

Ainsi que la division dudit permis en 3 tènements :

### **Tènement 1**

Composé de 2 bâtiments de 41 logements et espaces verts privatifs

### **Tènement 2**

Composé d'un cheminement piéton, espaces verts et aire de présentation des ordures ménagères

### **Tènement 3**

Composé d'un bâtiment de 21 logements

Ceci conformément à la pièce PC32 jointe au permis de construire n° PC 038 158 22 00008 déposé à cet effet.

La superficie totale des tènements concernés représente une surface de 2 595 m<sup>2</sup> environ.

## **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> : OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de définir les modalités du transfert, dans le patrimoine de la Commune, des espaces verts de l'opération et de définir les conditions dans lesquelles ils seront réalisés et réceptionnés, en application des articles R.431-24 et R.442-8 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 2 : DEFINITION DES ELEMENTS CEDEX**

Les espaces destinés à être cédés sont matérialisés sur la pièce PC32 du permis de construire -plan de découpage- annexée à la présente convention (annexe 1) :

Le tènement 2 sous teinte vert foncé qui sera cédé à la Commune après aménagements prévus au PC valant division à savoir (se référer aux notices et plans PC4 – annexe 3) : engazonnement, plantations d'arbres et massifs, ouvrages de rétention des Eaux Pluviales des bâtiments du bâtiment 3 (noues paysagères) et ceci pour une surface de 800 m<sup>2</sup> environ, végétalisation et aménagement ludique dudit bassin, espace de repos (bancs, revêtement perméable).

Il est précisé qu'il sera constitué :

- Une servitude de passage en tréfonds permettant la circulation des véhicules entre les deux parkings sous-terrain.
- Une servitude de surplomb des balcons du bâtiments A et B (tènement 1) et C (tènement 3) sur futur espace à rétrocéder (tènement 2).
- Une servitude de passage et tréfonds des ouvrages de rétentions des eaux pluviales au profit des futures copropriétés du tènement 3.

L'entretien et réparation de ces ouvrages d'eaux pluviales, seront assurés par les futures copropriétés concernées par chaque ouvrage.

La commune assurera uniquement les tontes et propreté de la surface recouvrant ces ouvrages de rétention des eaux pluviales.

L'entretien et le bon usage (présentation des poubelles uniquement les jours de collecte) de l'aire de présentation des ordures ménagère seront assurées par les futurs copropriétés concernées.

La Commune ne pourra pas être tenue pour responsable du mauvais fonctionnement ou d'un  
EYBENS – Garden Park  
Convention de rétrocession à la Commune

Janvier 2023

entretien prématuré rendu nécessaire des ouvrages du fait de l'entretien qu'elle assurera des surfaces enherbées.

## **ARTICLE 3 – TRAVAUX D'AMENAGEMENT PREVUS**

### **3.1 : Conformité des ouvrages**

L'opérateur s'engage à réaliser, sur le tènement rétrocédé, les travaux selon le programme des travaux et le plan des aménagements extérieurs joints à la demande du permis de construire.

La Commune prend acte des travaux projetés. Aucun complément, ni modifications ne pourront être apportés aux pièces précitées, sauf accord des deux parties.

L'opérateur se réserve toutefois la possibilité de faire des modifications techniques mineures ne remettant pas en cause l'économie générale de l'opération ou les caractéristiques de l'aménagement, ce que la Commune accepte dès lors que, d'une part, elle en a été préalablement informée par l'opérateur et, d'autre part, elle lui a confirmé son accord.

### **3.2 : Réception des travaux**

A l'achèvement des travaux lorsque ceux-ci sont à la charge de l'opérateur en fonction de l'article 2, le maître d'œuvre des VRD établit une attestation de fin de travaux et convoque les entreprises à la réception. L'opérateur informe la Commune de la date des opérations de réception et l'invite, par courrier recommandé avec avis de réception, à venir constater l'achèvement et assister aux opérations de réception.

Un procès-verbal de constat d'achèvement sera dressé contradictoirement entre la Commune et l'opérateur. Une copie du procès-verbal de réception des travaux des entreprises avec ou sans réserve sera communiqué à la Commune.

En l'absence de représentant de la Commune à la première invitation de constat d'achèvement, une seconde invitation sera adressée pour une constatation de l'achèvement des travaux en présence d'un huissier de justice. Un procès-verbal sera établi et sera rendu opposable. Dans ce cas, le Tènement sera considéré comme livré à la Commune sans aucune possibilité pour elle d'émettre des réserves supplémentaires à celles éventuellement constatées par l'opérateur.

L'opérateur s'engage à remettre les documents des ouvrages exécutés le jour du transfert de propriété des espaces aménagés. Ces documents comporteront les plans, les détails et les spécificités des ouvrages, en un exemplaire papier reproductible et un exemplaire sur support informatique. Les plans seront établis au format DWG.

## **ARTICLE 4 : MODALITES DE TRANSFERT DE LA PROPRIETE DES OUVRAGES**

### **4.1 : Conditions préalables**

L'engagement des travaux suscités est conditionné par l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait et à l'acquisition de l'ensemble des terrains d'assiette de l'opération.

En ce qui concerne la partie à aménager par l'opérateur :

L'opérateur s'engage à achever les travaux au plus tard dans **les trois mois** qui suivront la livraison du dernier bâtiment d'habitation.



L'opérateur entretiendra les espaces devant être transférés jusqu'au transfert effectif à la Commune (tontes, taille, propreté...).

Le transfert ne pourra, en tout état de cause, intervenir que lorsque la Commune a reçu, de la part de l'opérateur, l'ensemble des documents techniques nécessaires à l'exploitation des ouvrages et notamment le DOE ou plan de recollement.

#### **4.2 : Transfert de propriété**

En ce qui concerne les parties aménagées par l'opérateur :

A l'issue des opérations de réception et sous réserves des conditions énumérées à l'article 4.1, la Commune s'engage à acquérir à l'Euro symbolique, avec dispense de paiement, les biens visés à l'article 2 demande de l'opérateur.

Ce transfert aura lieu deux mois après la réception des aménagements.

L'opérateur aura, au préalable, fait établir par un géomètre l'ensemble des plans de bornage et documents d'arpentage nécessaires.

#### **4.3 : Conditions financières de la cession**

La Commune accepte de devenir propriétaire des espaces que l'opérateur lui cède et assure faire son affaire de la pleine gestion et entretien des biens cédés à compter du jour de leur acquisition.

La cession se fera à l'Euro symbolique.

La taxe foncière, correspondant aux espaces cédés, sera remboursée à l'opérateur au *pro rata temporis* en fonction de la date de l'acquisition par la Commune.

Les frais d'acte notarié ou acte administratif et autres frais divers de tirages ou publication seront à la charge de la Commune.

### **ARTICLE 5 : VALIDITE DE LA CONVENTION**

#### **5.1 : Durée**

La présente convention n'entrera en vigueur qu'à compter de l'approbation du permis de construire.

Celle-ci prend fin au jour du transfert de propriété de la totalité des ouvrages définis à l'article 2 dans le patrimoine de la Commune.

#### **5.2 : Clause résolutoire**

La présente convention est réalisée de plein droit en cas :

- D'annulation définitive ou de retrait du permis de construire
- De renonciation expresse de l'opérateur au projet
- De caducité du permis de construire

Les parties pourront prononcer la résiliation en cas de non-respect de l'un des engagements contractuels souscrit au titre des présentes. Cette sanction ne pourra être appliquée qu'après une mise en demeure de se conformer à ses obligations dans le délai de 15 jours.

### **5.3 : Transfert du permis**

Dans le cas d'un transfert à un tiers du permis de construire délivré à l'appui du projet, la présente convention est transférée de plein droit au dit tiers.

### **ARTICLE 6 : LITIGES**

Tout litige survenant à l'application des présentes est de la compétence des tribunaux de GRENOBLE.

### **ARTICLE 7 : DOCUMENTS CONTRACTUELS**

La présente Convention est établie en deux exemplaires. Elle se compose du corps de la présente et des modalités pratiques d'application telles que détaillées dans ses annexes, à savoir :

- Annexe 1 : Plan de découpage (PC32)
- Annexe 2 : Schéma de principe des réseaux (PC2a)
- Annexe 3 : Notice explicative, Notice explicative paysagère et plan de masse paysager (PC4)

Fait à EYBENS, le  
En deux exemplaires originaux

**L'Opérateur**  
**SCCV GARDEN PARK**  
**Stéphane JOUGLARD**

Lu et approuvé

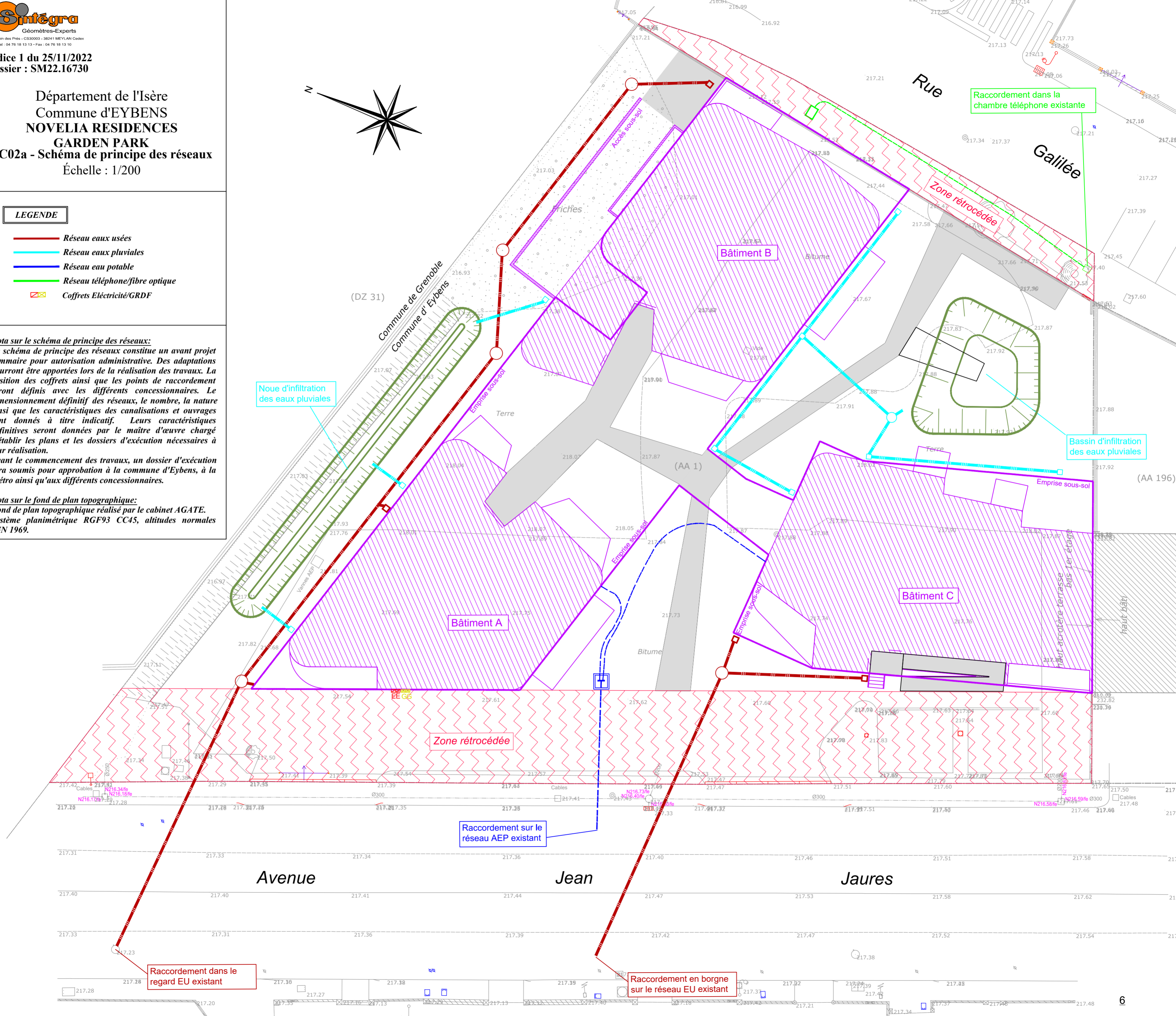
**La Commune d'EYBENS**  
**représentée par son maire Nicolas RICHARD**

Lu et approuvé

- LEGENDE**
- Réseau eaux usées
  - Réseau eaux pluviales
  - Réseau eau potable
  - Réseau téléphone/fibre optique
  - Coffrets Électricité/GRDF

**Nota sur le schéma de principe des réseaux:**  
Ce schéma de principe des réseaux constitue un avant projet sommaire pour autorisation administrative. Des adaptations pourront être apportées lors de la réalisation des travaux. La position des coffrets ainsi que les points de raccordement seront définis avec les différents concessionnaires. Le dimensionnement définitif des réseaux, le nombre, la nature ainsi que les caractéristiques des canalisations et ouvrages sont donnés à titre indicatif. Leurs caractéristiques définitives seront données par le maître d'œuvre chargé d'établir les plans et les dossiers d'exécution nécessaires à leur réalisation.  
Avant le commencement des travaux, un dossier d'exécution sera soumis pour approbation à la commune d'Eybens, à la Métro ainsi qu'aux différents concessionnaires.

**Nota sur le fond de plan topographique:**  
Fond de plan topographique réalisé par le cabinet AGATE. Système planimétrique RGF93 CC45, altitudes normales IGN 1969.







# PC4- NOTICE DESCRIPTIVE

## > Présentation du terrain, de ses abords et du projet:

### L'échelle urbaine et les abords du terrain :

Le projet investit une parcelle de 2668 m<sup>2</sup> à Eybens. Sa localisation lui confère une importance urbaine stratégique, située entre l'avenue Jean Jaurès et la rue Galilée, à la confluence des villes d'Eybens, de Grenoble et de Saint-Martin-d'Hères. Elle se situe à proximité du square des Maisons Neuves, place charnière de la ville d'Eybens sur sa limite Nord.

L'avenue Jean Jaurès se définit aujourd'hui comme une artère importante reliant Grenoble à la rocade Sud. Cet axe historique reliait autrefois les remparts de la ville de Grenoble au village d'Eybens. L'urbanisation environnante est extrêmement hétérogène et porte les marqueurs de différentes époques et période d'urbanisation.

Elle est constituée de pavillonnaire anciens, de locaux d'activités de différentes périodes ainsi que de logements collectifs construits à partir des années 1960 jusqu'aux opérations plus récentes, d'échelles diverses et variées.

Le tènement était occupé par une station service jusqu'au début des années 2010. En friche depuis, il rentre dans le cadre du processus de mutation et de réaménagement du secteur.

Le terrain concerne la parcelle AA 01, régie par le règlement UC1an du zonage du PLUi Grenoble Alpes Métropole.

Il n'y a actuellement pas de végétation sur le terrain, à l'exception de deux arbres sur la limite le long de la rue Galilée (non inclus dans l'emprise du PC, situés sur une partie du tènement rétrocédé à la collectivité). La dalle en béton est aujourd'hui encore présente sur la majorité de la surface du site, témoin de l'ancienne activité.

Le terrain bénéficie de vues sur le grand paysage et les massifs environnants.

Le terrain est bordé par deux voies publiques perpendiculaires, aux caractéristiques bien distinctes :

Sur sa partie Ouest, l'avenue Jean Jaurès, grand axe structurant métropolitain.

Sur sa partie Est, la rue Galilée, présentant une échelle secondaire.

Les limites Nord et Sud sont des limites séparatives privées. Des logements collectifs datant de la seconde moitié du 20ème siècle se situent derrière la limite Nord. Les bâtiments sont situés en retrait de la limite séparative.

En limite Sud, un bâtiment réalisé durant les années 2010 présente un mur borgne en pignon implanté en limite séparative.

L'enjeu du projet est donc de s'intégrer dans un contexte bâti déjà existant, de jouer le rôle de rotule urbaine à la croisée d'axes et de rues de différentes tailles.

La réflexion et le processus de projet a été portée sur les différentes échelles : De l'échelle urbaine interrogeant la forme du bâti, le rôle du paysage, du végétal, l'échelle du quartier interrogeant la place du piéton et de la nature, l'interaction du futur bâti avec son contexte environnant, jusqu'à l'échelle du logement et de la qualité de l'habitat.

# PC4



Délibération 13 - ANNEXE 3

MAÎTRE D'OUVRAGE

**SCCV GARDEN PARK**  
Représentée par NOVELIA Résidences  
53 chemin du Boutey  
CHAMP-SUR-DRAC  
Tel : 06 83 48 06 15

**novelia**  
Résidences  
DÉVELOPPER, CONSTRUIRE ET RESPECTER

ARCHITECTES

**ISIS**  
architecture & urbanisme

5, rue Taillefer 38400 St Martin d'Hères  
T. 04 76 62 89 65  
mail : isis.archi@free.fr  
www.agence-isis.com



**Le parti d'aménagement :**

Le projet consiste en la réalisation d'une opération de 62 logements répartis en 3 plots s'articulant au sein du tènement.

Les plots A et C s'implantent en alignement discontinu le long de l'avenue Jean Jaurès, le C s'adossant au mur pignon borgne en limite sud, légèrement désaxé vis à vis de l'alignement.

Un retrait progressif est ainsi créé, pouvant être planté et arboré et s'ouvrant vers l'intérieur de l'îlot. Ces 2 plots ont un gabarit en R+3+Attique.

Le 3eme plot s'implante en léger retrait de la rue Galilée. Son gabarit est en R+4+attique, situé en face d'un mur borgne de la copropriété Nord et des locaux d'activités situés à l'Est.

L'intégralité des stationnements se situera en sous-sol, qui sera surélevé de 80 cm pour des raisons géotechniques, accessibles via une rampe unique située au Nord-Est de la parcelle.

Ce choix permet de réduire l'emprise de la voitures dans le projet pour optimiser la part du végétal et du piétons.

En parallèle et conformément aux objectifs métropolitains, de nombreuses surfaces et solutions de stationnements cycles seront proposées aux futurs habitants.

Un cheminement piéton / cycle traverse le site, entre les plots A/B et le plot C (cf figure ci-contre), reliant l'avenue Jean Jaurès à la rue Galilée. Le tracé de ce cheminement se situe dans l'axe de la rue Jean-Sébastien Bach dont il devient le prolongement piétons.

Dans l'esprit du projet et pour limiter l'imperméabilisation des sols, ce cheminement sera traité dans un matériau semi-perméable. Il franchira un passage reliant les sous-sols semi enterrés entre les bâtiments A/B et le bâtiment C, via des pentes douces à 4%, et des aménagements de talus paysagés.

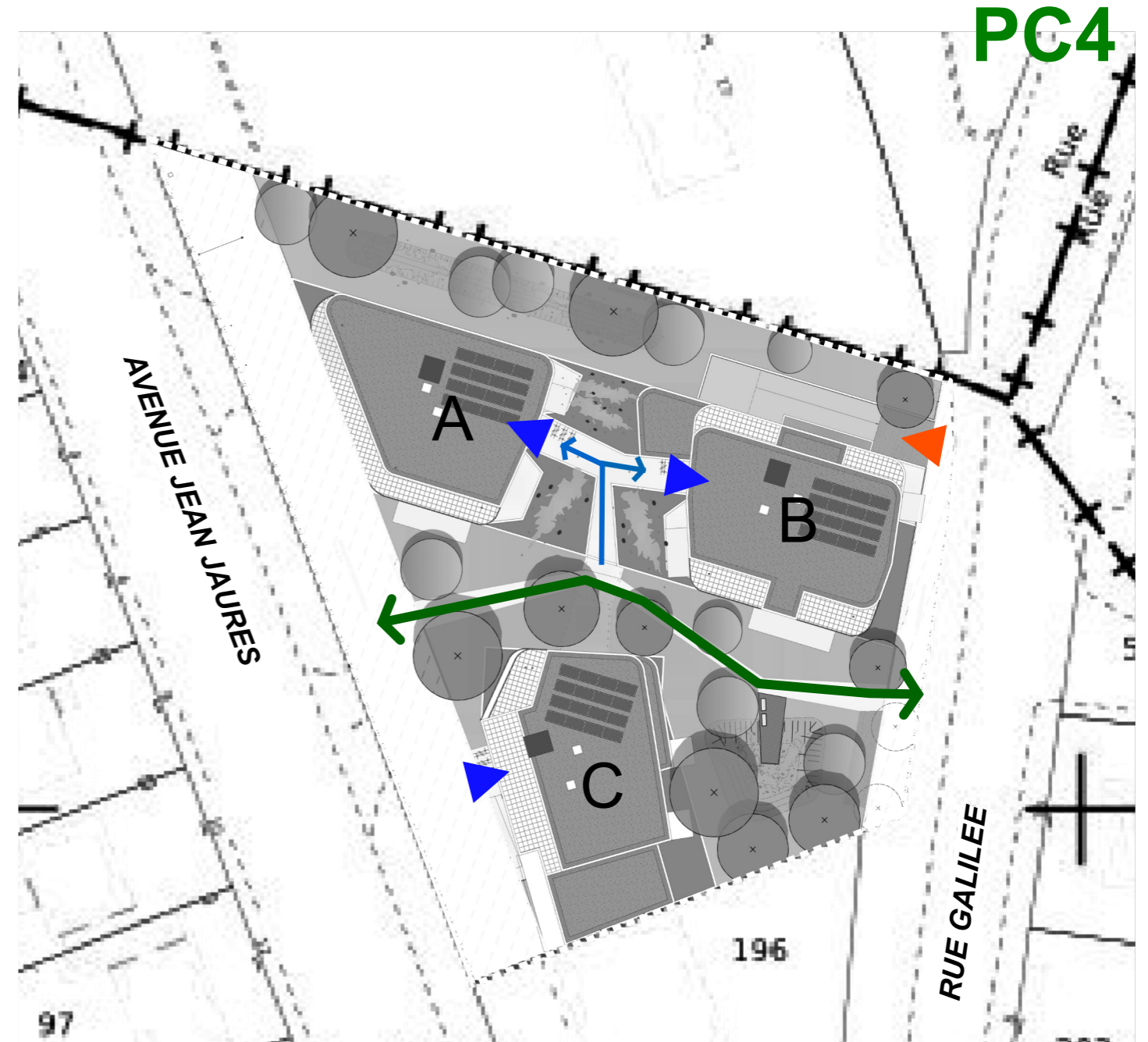
Un square paysagé sera créé au Sud-Est de la parcelle, le long de la rue Galilée. Il sera planté d'arbres de hautes tiges, et intégrera pour partie les ouvrages de gestion des eaux pluviales en surfaces. Un bassin de pluie sera ainsi aménagé, engazonné et planté ponctuellement de massifs arbustifs. Chargé en eau uniquement en cas de fort épisode pluvieux, il restera à sec la très grande majorité du temps. Il sera ainsi traité comme un espace de jeu intégré au parc paysagé qui bénéficiera d'un ponton en bois, mobilier, bancs, bornes pédagogiques de sensibilisation sur la biodiversité en ville. De nombreux arbres de hautes tiges qualifiant cet espace seront plantés, d'essences diverses et adaptées au changement climatique.

Les plots A et B se situent en retrait de la limite Nord. Un ouvrage de gestion des eaux pluviales de type noue paysagère sera aménagée le long de cet espace créé. Celle-ci sera généreusement plantée : végétation multistrata, arbres de haute tiges. Ce espace jouera également le rôle de zone verte tampon.

A l'échelle de l'habitat, l'organisation et l'articulation de ces 3 plots permet d'offrir de nombreuses qualités aux futurs logements : double, ou triple orientations solaires depuis les séjours qui sont pour la plupart configurés en angle, ouverts sur les espaces verts et offrant des vues sur le grand paysage et les massifs environnants.

Par ailleurs, certaines salles de bain profitent également d'ouverture sur l'extérieur et de ventilations naturelles.

L'organisation en plot favorise la ventilation naturelle et la circulation de l'air à l'échelle de la parcelle dans le quartier. Associée à un aménagement fortement végétalisé (nombreux arbres de haute tige, grande proportion de pleine terre), cette organisation participera à lutter contre l'effet d'îlot de chaleur en préservant une certaine fraîcheur en période estivale.



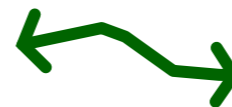
**Accès et cheminements**



Accès unique rampe sous-sol



Accès entrées bâtiments



Cheminement mode doux :  
 - Cheminement public  
 - Accès aux bâtiment A et B  
 - Accès au parc paysagé



Ces avantages bénéficieront à la fois aux futurs habitants du projet, mais également aux habitants de quartier, s'inscrivant en cela dans les enjeux de la « ville parc ».

**Le parti architectural :**

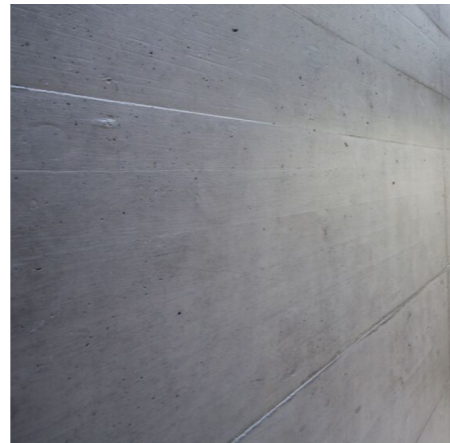
La perception finale reposera autant sur le végétal que sur le bâti, les deux matières principales du projet. Dans cette perspective, sa perception d'ensemble, va être suffisamment forte pour que l'architecture reste assez sobre dans ses effets et dans la déclinaison des matériaux mis en œuvre. Le traitement des angles arrondis et les biais de façades vont adoucir la perception des bâtiments et assouplir les vis à vis, tout en affirmant le caractère organique du projet, conçu comme trois « rochers » émergeant d'un massif d'arbres...

Les volumes sont travaillés comme des masses parfois évidées (retraits de façades en RDC, ou en fausses loggias d'angle, retraits d'attiques...) et parfois ponctuées d'émergences (balcons...). Le projet joue également sur l'ambiguïté des matériaux, le blanc cassé des dentelles de serrureries de garde-corps prolongeant celui des enduits de façades. Ces dernières sont ponctuées de surfaces traitées en béton lasurés ton bois s'insérant dans le quadrillage de la trame des ouvertures. Une ligne de soubassement en béton sablé ancre les volumes dans le sol sur les 80 cm de surélévation prévu pour les trois plots et la placette d'accueil des bâtiments A et B.

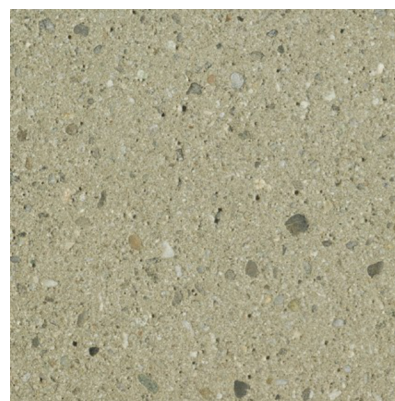
Garde-corps serrurerie (illustration du motif principe)



Lasures béton ponctuels



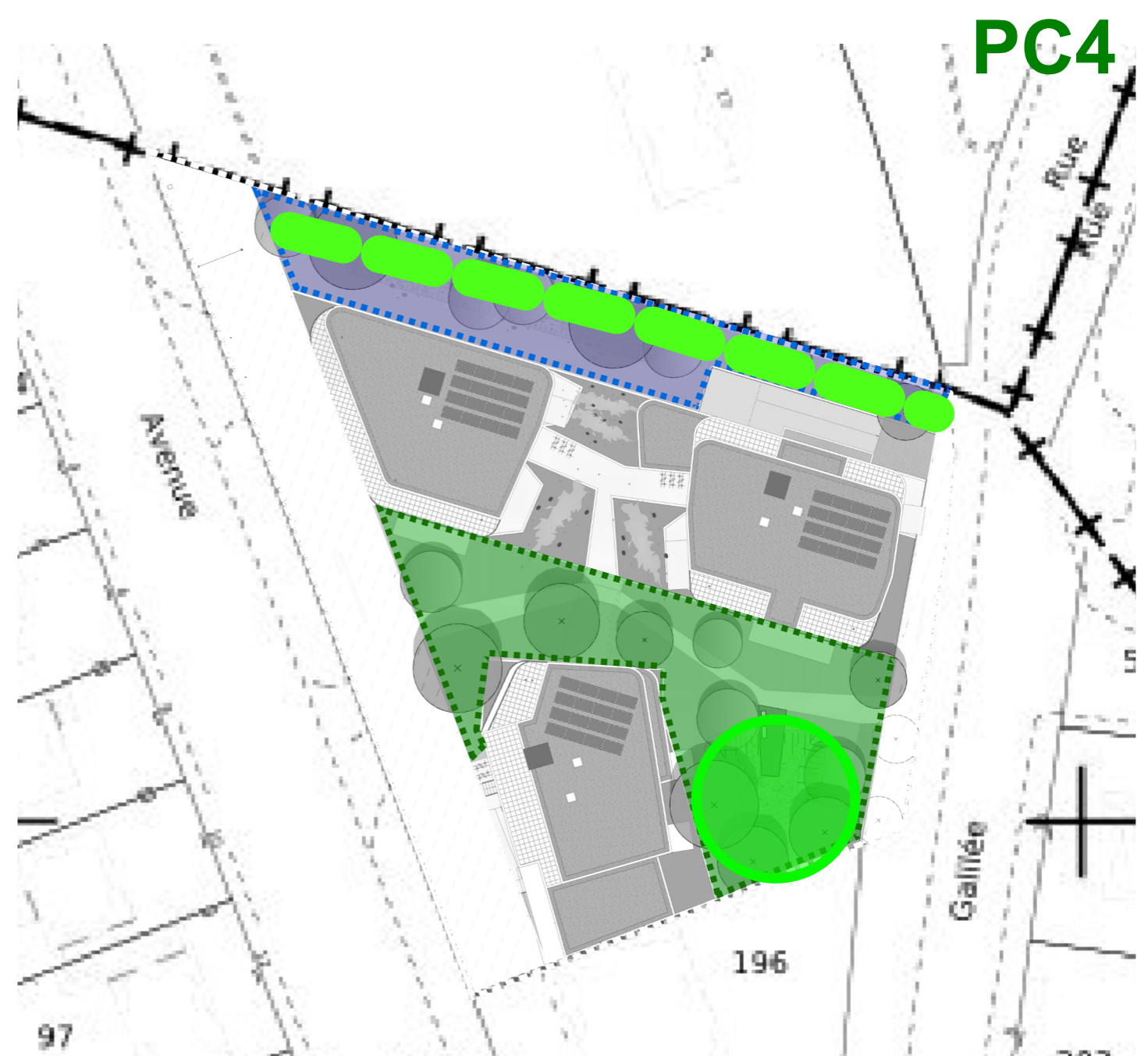
Soubassement en béton sablé



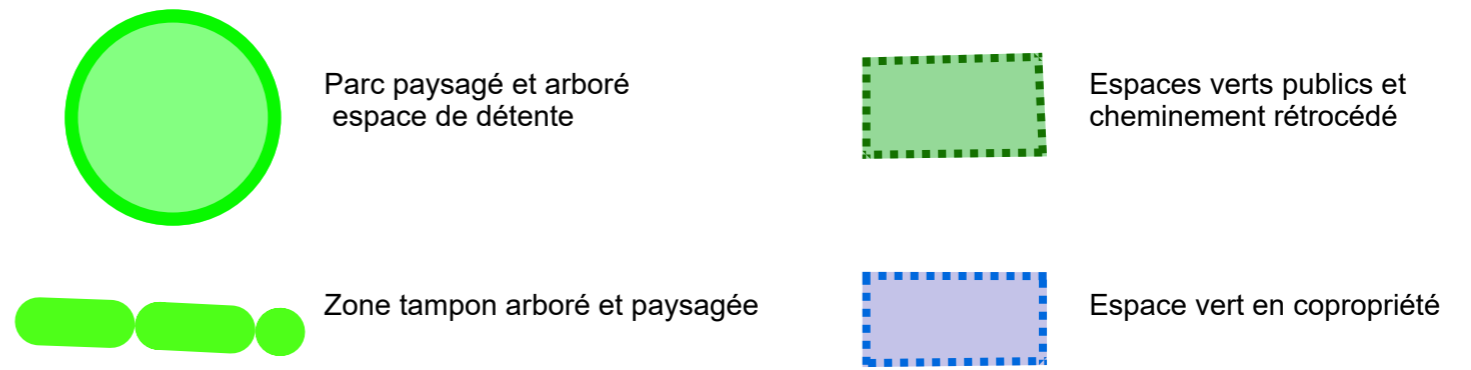
Toitures végétalisées à fortes épaisseurs de terre



Traitement fermeture façade des locaux vélo de type reglite



**Attribution et rôle des espaces verts libres**



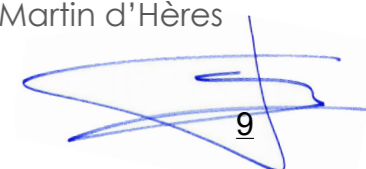
MAÎTRE D'OUVRAGE

**SCCV GARDEN PARK**  
Représentée par NOVELIA Résidences  
53 chemin du Boutey  
CHAMP-SUR-DRAC  
Tel : 06 83 48 06 15



ARCHITECTES

**ISIS** architecture & urbanisme  
5, rue Taillefer 38400 St Martin d'Hères  
T. 04 76 62 89 65  
mail : isis.archi@free.fr  
www.agence-isis.com





**Architecture et matérialité :**

- Les enduits de façade seront appliqués sur maçonnerie, ton pierre blanc cassé, finition frotté fin. Les nez de dalles seront soulignés par des joints creux, soulignant l'architecture courbe et organique des plots. Ponctuellement, des remplissages en béton lasuré animeront les façades. La teinte des lasures se rapprocheront des ton ocres.
  - Les toitures sommitales seront végétalisées. La végétalisation sera de type intensive (cf plan paysager en annexe), rendue possible par un substrat de terre d'une épaisseur de 50 cm.
  - Les gardes-corps des balcons seront en serrurerie métallique à motif (découpe laser) Ils seront thermolaqués ton blanc cassé, teinte similaire au fond de façade.
  - Menuiseries extérieures : PVC ton blanc cassé.
  - Les surfaces vitrées des locaux vélos donnant sur l'avenue Jean Jaurès seront traitées dans un matériaux translucide de type reglite.
  - Descentes EP : Zinc laquage blanc cassé RAL similaire garde-corps
  - Les jardinières béton sur dalle du sous-sol seront végétalisées. La végétalisation sera de type intensive (cf plan paysager en annexe), rendue possible par un substrat de terre d'une épaisseur de 50 cm.
  - Le socle du sous-sol semi enterré sera traité en finition béton sablé.
  - Les panneaux photovoltaïques répartis sur les 3 toitures sommitales seront posés sur bacs lestés sur la toiture végétalisée. La combinaison entre les panneaux photovoltaïques et la végétation en toiture permet d'optimiser le rendement des panneaux solaires.
- Les dispositions techniques et les panneaux photovoltaïques ne seront pas visibles de puis l'espace public du fait des garde-corps béton techniques pour l'entretien des toiture.
- Le choix des matériaux, des références et des nuanciers sera soumis aux services techniques et urbanisme de la commune en phase chantier, pour validation.

**- Clôtures**

Seuls le lot intégrant les bâtiment A et B sera clôturé (cf PC32). Les clôtures le long de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Galilée sera assuré par un muret de 40 cm de hauteur, doublé d'une clôture en serrurerie métallique à barraudage de hauteur 105 cm. La teinte du laquage sera ton gris clair, similaire au sablage béton du socle. L'ensemble mesurera 145 cm de hauteur.

**- Aménagements des stationnements et des circulations piétonnes**

En dehors des espaces verts, un soin particulier a été porté sur la nature des revêtements de sols des aménagements. Le cheminement sera traité dans un matériau semi-perméable.

**- Plantations et espaces verts**

Se référer aux « intentions de l'aménagement paysager » pour plus d'infos, en lien avec l'OAP paysager et biodiversité du site et au document « Plan paysager ».



# BILAN STATIONNEMENTS



## STATIONNEMENTS AUTOS:

**Places de stationnements logements Réglementaire:**

**Habitation**

Places de stationnement pour les véhicules :

- Pour la zone S3 : 0.7 place par logement locatif social
- Pas d'obligation pour les logement très sociaux (PLAI ou équivalent)
- Logement en accession : 1 place pour les premiers 150 m<sup>2</sup> de SP, puis 1 place minimum pour 70 m<sup>2</sup> de SP.

**-Calcul réglementaire :**

- 25 logements locatifs sociaux
  - 15 logements sociaux = 10.5 = 11 places minimum
  - 10 logements sociaux PLAI = 0 places
  - 37 logements en accession libre
  - SP Accession = 2165 m<sup>2</sup>, soit 31 places minimum
- = Soit un minimum réglementaire de 42 places.

**Projet : 46 places couvertes sont prévues dont 3 places aménagées PMR.**

## STATIONNEMENTS VÉLOS:

Réglementaire:  
 2 places pour les premiers 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher + 1 place par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
 1 place équivaut à 1.5 m<sup>2</sup>.

**-Calcul réglementaire :**

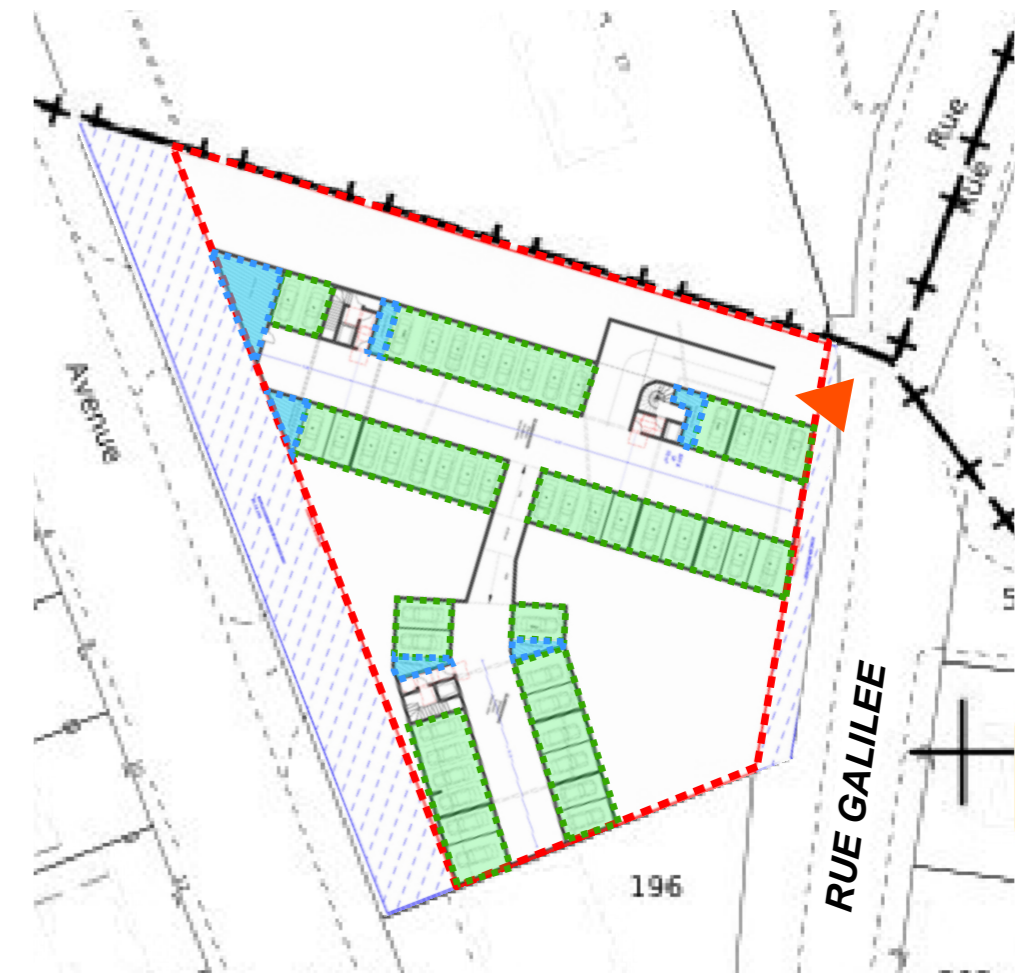
SP TOTALE OPÉRATION = 3915 m<sup>2</sup>  
 $[(3915 - 150) / 35] + 2 \text{ places} = 107.57 + 2 = 109.57 = 110 \text{ places}$   
 110 places = 165 m<sup>2</sup> de local vélo minimum

**Projet : 165 m<sup>2</sup> de local vélo est prévu et réparti dans le projet :**



- 83 m<sup>2</sup> de local vélo situé en rez-de-chaussée
- 82 m<sup>2</sup> de local vélo en sous-sol
- 16 arceaux en extérieur (en supplément du calcul réglementaire)






Plan de RDC

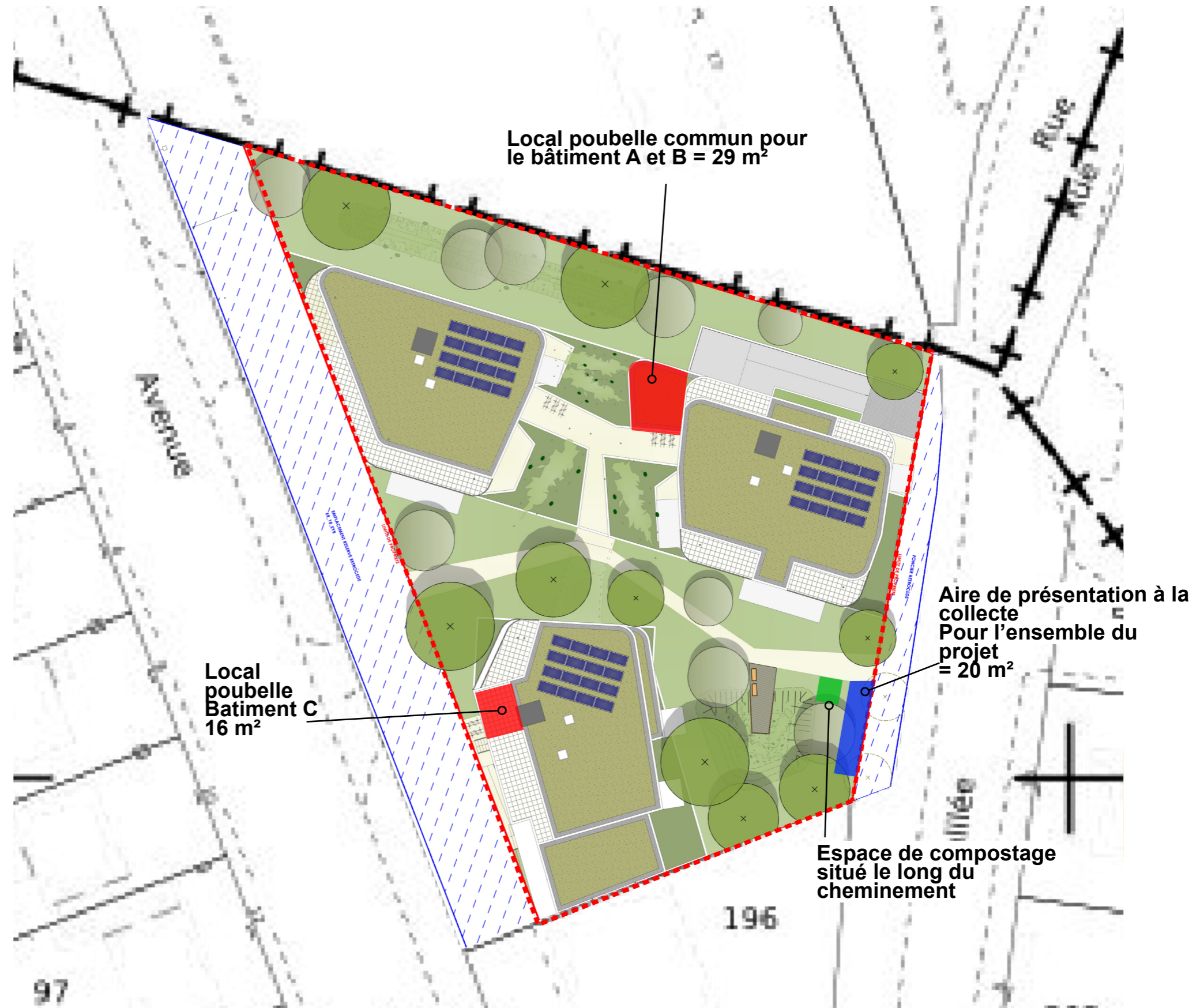


Plan de Sous sol

-  46 Stationnements véhicules couvert
-  82 m<sup>2</sup> de local vélos en sous-sol / 82m<sup>2</sup> de locaux vélos en RDC

# GESTION DES ORDURES MÉNAGÈRES ET COMPOSTAGE

-  Aire de collecte ouverte sur voie publique
-  Aire de compostage sur espace public ouvert
-  Local de stockage des ordures ménagères



MAÎTRE D'OUVRAGE

**SCCV GARDEN PARK**  
Représentée par NOVELIA Résidences  
53 chemin du Boutey  
CHAMP-SUR-DRAC  
Tel : 06 83 48 06 15

**novelia**  
Résidences  
DÉVELOPPER, CONSTRUIRE ET RESPECTER

ARCHITECTES

**ISIS**  
architecture & urbanisme  
5, rue Taillefer 38400 St Martin d'Hères  
T. 04 76 62 89 65  
mail : isis.archi@free.fr  
www.agence-isis.com



# BILAN DES PLANTATIONS

## Plantations:

PLUi : « Pour tout espace de pleine terre d'une surface supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, un arbre au moins sera planté par tranche de 100m<sup>2</sup> de pleine terre, en se référant aux modalités de plantation et aux choix des essences présentes dans l'OAP Paysage et Biodiversité »

1008 m<sup>2</sup> de pleine terre = 10.08 = 11 arbres à planter

PLUi : « Les aires de stationnements extérieurs doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnements »  
Il n'y a pas de stationnement en extérieur

Projet = 19 arbres de haute tige sont plantés

Les essences d'arbres seront conformes aux prescriptions de l'OAP Paysage et Biodiversité.

Le document « Plan paysage » en annexe précise l'ensemble de ces essences et les plantations.



19 arbres de haute tige - conformes aux essences prescrites OAP Paysage et Biodiversité

MAÎTRE D'OUVRAGE

SCCV GARDEN PARK  
Représentée par NOVELIA Résidences  
53 chemin du Boutey  
CHAMP-SUR-DRAC  
Tel : 06 83 48 06 15

novelia  
Résidences  
DÉVELOPPER, CONSTRUIRE ET RESPECTER

ARCHITECTES

ISIS  
5, rue Taillefer 38400 St Martin d'Hères  
T. 04 76 62 89 65  
mail : isis.archi@free.fr  
www.agence-isis.com



# BILAN PLEINE TERRE ET ESPACE VÉGÉTALISÉ OU PERMÉABLE

## Pleine terre et espaces végétalisés ou perméables

PLUi - UC1an:

Surface parcelle = 2668 m<sup>2</sup>

30 % de pleine terre minimum = 801 m<sup>2</sup> minimum

60% d'espaces végétalisés ou perméables = 1601 m<sup>2</sup> minimum

Projet =

- 996 m<sup>2</sup> de pleine terre
- 760 m<sup>2</sup> de toiture terrasse végétalisée de 50 cm d'épaisseur  
> soit 532 m<sup>2</sup> avec coefficient 0,7
- 90 m<sup>2</sup> de toiture terrasse végétalisée entre 20/50 cm d'épaisseur  
> soit 45 m<sup>2</sup> avec coefficient 0,5
- 78 m<sup>2</sup> de toiture terrasse végétalisée inférieure à 20 cm d'épaisseur  
> soit 23,4 m<sup>2</sup> avec coefficient 0,3
- 136 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs réalisés en matériaux perméables ou semi-perméables avec revêtement pour partie minéral  
> soit 27,2 m<sup>2</sup> avec coefficient 0,2

Soit 996 m<sup>2</sup> de pleine terre  
et 1623,6 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés ou perméables



MAÎTRE D'OUVRAGE

SCCV GARDEN PARK  
Représentée par NOVELIA Résidences  
53 chemin du Boutey  
CHAMP-SUR-DRAC  
Tel : 06 83 48 06 15

**novelia**  
Résidences  
DÉVELOPPER, CONSTRUIRE ET RESPECTER

ARCHITECTES

**ISIS**  
architecture & urbanisme  
5, rue Taillefer 38400 St Martin d'Hères  
T. 04 76 62 89 65  
mail : isis.archi@free.fr  
www.agence-isis.com

# OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

## PC4

### > Les intentions de l'aménagement paysager:

Le terrain du projet est concerné par le carnet de paysage « Confluences Grenobloises » et l'ambiance paysagère « Ambiance Ville parc ». Le projet sera compatible avec cette OAP Paysages et Biodiversité et prend en compte les spécificités du site.

Conformément à l'ambition général du projet de s'inscrire dans des objectifs élevés de qualité environnementale, le végétal et les aménagements paysagers sont des composantes essentielles, une "matière du projet", au même titre que les bâtiments.

Le traitement paysager repose sur la plantation d'arbres, d'arbustes, de bosquets d'essences différentes, le long des constructions et des voies afin d'accompagner la composition architecturale. Une attention particulière sera portée quant au choix des essences (à feuilles caduques, arbres de haute tige).

#### CHARPENTE PAYSAGÈRE : Confluences Grenobloises

##### 1- Structure naturelle

- Orientation 1 : Composer le projet avec les éléments existants du site et du paysage.

La localisation du projet, le long de l'avenue Jean Jaurès lui confère un caractère stratégique. Le projet devient partie intégrante de la séquence paysagère de cet axe structurant reliant Eybens à Grenoble. Il s'insère dans la trame arborée préexistante et à venir du quartier.

Le plan de composition du projet par l'articulation de 3 bâtiments de type « plots » et d'espaces ouverts arborés s'intègre le long de cet axe comme une nouvelle séquence, ouvrant sur un cheminement traversant le cœur d'ilôt.

- Orientation 2 : Mettre en valeur la présence de l'eau, image de la plaine irriguée.

La gestion des eaux pluviales est un des éléments principaux orientant les principes du projet : son architecture ainsi que l'aménagement paysager. Les toitures végétalisées des bâtiments participent en premier lieu au tamponnage des eaux pluviales tandis que la gestion au sol de celles-ci se fera par le biais d'ouvrages ouverts de type noue (le long de la limite Nord) et de bassin sec (au niveau de l'espace central arboré).

Ces dispositifs prennent partis et participent à l'aménagement des différents zones du projet (choix de la végétation multistrates le long de la noue, plantes vivaces, etc).

- Orientation 3 : Intégrer la rue dans la trame végétale.

Le projet n'est pas concerné par cette orientation, ne créant pas de voirie en son cœur.

Néanmoins l'aménagement participera à requalifier les abords de l'avenue Jean Jaurès ainsi que de la rue Galilée par la plantation d'arbres de hautes tiges.

- Orientation 4 : Développer les continuités naturelles et les mobilités douces du cœur aggloméré jusqu'au milieu naturel et agricole.

Le projet se situe entre l'avenue Jean Jaurès et la rue Galilée, à proximité du square des Maisons Neuves.

La place de la voiture y est forte et peut parfois se faire au détriment du piéton (contraintes physiques, passages piétons restreints, rues, copropriétés fermées contraignant l'utilisateur de la rue à des détours, etc). Le projet développe le maillage des continuités douces entre les espaces publics et s'insère dans le maillage urbain comme une faille végétal donnant d'avantage d'espace au piéton.

##### 2- Limites & transitions entre espaces bâtis et espaces naturels ou agricoles

- Orientation 5 : Orienter et composer le projet pour dessiner la lisière du cœur de l'agglomération. Le projet n'est pas concerné par cette orientation.

##### 3- Axes de découverte des paysages et entrées de ville

- Orientation 6 : Qualifier les espaces perçus depuis la rocade. Le projet n'est pas concerné par cette orientation.

- Orientation 7 : Donner de la place à la ripisylve le long de l'A480. Le projet n'est pas concerné par cette orientation.

- Orientation 8 : Retrouver une promenade sur l'axe Lesdiguières. Le projet n'est pas concerné par cette orientation.

- Orientation 9 : Qualifier les routes accès aux massifs.

Le projet est défini comme une des séquences de l'avenue Jean Jaurès, débouchant sur une route d'accès au massifs de Belledonne et de l'Oisans. Les plantations d'arbres le long de l'avenue Jean Jaurès ouvrant sur le cœur d'ilôt participe à cette séquence.

- Orientation 10 : Qualifier les entrées de ville

Le projet n'est pas concerné par cette orientation, s'inscrivant dans un continuum bâti hétérogène le long de l'avenue Jean Jaurès. Il marque néanmoins la limite de la ville d'Eybens pour Grenoble.

##### 4- Sites emblématique

MAÎTRE D'OUVRAGE

SCCV GARDEN PARK  
Représentée par NOVELIA Résidences  
53 chemin du Boutey  
CHAMP-SUR-DRAC  
Tel : 06 83 48 06 15

novelia  
Résidences  
DÉVELOPPER, CONSTRUIRE ET RESPECTER

ARCHITECTES

ISIS  
architecture & urbanisme

5, rue Taillefer 38400 St Martin d'Hères  
T. 04 76 62 89 65  
mail : isis.archi@free.fr  
www.agence-isis.com



- Orientation 11 : Mettre en valeur les forts.

Le projet n'est pas concerné par cette orientation.

- Orientation 12 : Préserver les vues sur la vallée depuis la tour sans Venin.

Le projet n'est pas concerné par cette orientation.

## **AMBIANCE PAYSAGÈRE : Ambiance ville parc**

### **1- Implantation**

- Orientation 1 : Assurer les continuités végétales et écologiques de la rue jusqu'au cœur d'îlot.

L'implantation du projet est conçue pour permettre des continuités végétales de la rue vers le cœur d'îlot. Le cheminement piéton traverse le site de part en part donnant accès sur un espace arboré rendu public.

De nombreux arbres de haute tiges sont prévus.

L'ensemble des toitures du projet (toitures sommitales, etc) seront végétalisées.

- Orientation 2 : Animer et mettre en réseau les espaces ouverts et partager les vues sur le grand paysage.

Les espaces clôturés sont volontairement limités. Seul l'espace central entre les bâtiments A et B et la zone végétale tampon en limite Nord sont délimités et résidentialisés. La clôture en serrurerie métallique permet cependant des échappées visuelles depuis l'espace public vers l'intérieur des espaces privatifs et arboré.

Le reste des espaces est laissé libre, ouvert et sera rendu public. Les vues sur le grand paysage seront maintenues. Le cheminement piéton public pourra accueillir une diversité d'usage (circulation piétonne, valorisation des modes doux, stationnements cycles, détente, espace de gestion des eaux pluviales, etc).

### **2- Végétal**

- Orientation 3 : Composer la végétalisation des espaces en confortant l'existant et en développant la biodiversité.

La végétalisation des espaces environnant propre à la Ville parc (alignement ponctuel d'arbres, végétalisation des copropriété, plantations des espaces publics, privé, etc) se retrouve dans le projet comme élément central et déterminant du plan de composition. Les compositions multistrates sont privilégiées, notamment le long de la limite Nord en traitement de la limite séparative et sur l'espace central en accompagnement du bassin de gestion des eaux pluviales et de l'aire de détente.

Tout les sols laissés en pleine terre seront végétalisés.

- Orientation 4 : Développer la strate arborée.

Le projet compte de nombreux arbres de haute tiges, d'essences diverses et variées, sélectionnées afin de répondre et de s'adapter au changement climatique. Le travail du plan de composition de l'îlot, les retraits, désaxements des éléments bâtis, les dégagements d'espaces seront mis à profil pour créer des séquences paysagères remarquables et diversifiées depuis la rue et au sein de l'îlot.

- Orientation 5 : Organiser un aspect naturel des plantations.

Dans une logique de « renaturation » et en réponse au statut actuel de cet espace laissé en friche (dalle béton existante de l'ancienne station essence), il sera privilégié l'aspect naturel des plantations. Celles-ci prendront plusieurs aspects, arbres isolés, bosquets d'arbres d'essences variées, haies multistrates, massifs arborés et vivaces en masses ponctuellement au niveaux des espaces de gestion des eaux pluviales.

Le choix des sources lumineuses et leur position le long du cheminement piéton sera optimisé afin de ne pas gêner la faune et garder le caractère naturel des espaces plantés. Les installations de types bornes lumineuses seront privilégiées.

### **3- Clôture**

- Orientation 6 : Implanter la clôture dans une diversité de formes végétales.

Les clôtures en serrureries présenteront un espacement des barraudages plus larges que l'épaisseur des montants. Les clôtures seront doublées de végétalisation arbustives multistrates, le long des limites côté avenue Jean Jaurès et rue Galilée, et entre les bâtiments A et B.

### **4- Desserte et stationnement**

- Orientation 7 : Intégrer le stationnement dans le parc arboré.

Le projet n'est pas concerné par cette orientation. L'intégralité des bâtiments est situé en sous-sol.

- Orientation 8 : Intégrer les cheminements dans la trame végétale.

Les linéaires de cheminements seront accompagnés d'arbres de haute tiges, d'essences variées afin d'accompagner et de créer des séquences paysagères riches.

Les cheminements sur dalle entre les bâtiments A et B seront délimités par les jardinières et la végétalisation sur dalle de type intensive, rendue possible par une épaisseur de substrat de 50 cm d'épaisseur. Les points lumineux de type borne seront privilégiés.

Le cheminement central piéton / cycle sera réalisé dans un matériau semi-perméable.

L'aire de présentation à la collecte pour les ordures ménagères, ainsi que l'aire d'attente d'accès à la rampe seront réalisés en pavés drainants.

### **5- le bâti**

- Orientation 9 : Construire toutes les façades y compris la toiture et soigner les rez-de-jardin.

Des locaux vélos sont positionnés en rez-de-chaussée surélevé du côté avenue Jean Jaurès.

Ils sont matérialisés par des ouvertures de type reglites animant la façade sur sa partie basse le long de la rue. Certaines terrasses se situent en Rdc surélevé, mettant en recul les ouvertures du logement vis à vis de l'espace public et se combinant avec une végétation en jardinière agissant comme tampon visuel.

Une attention toute particulière a été portée sur les différentes toitures du projet, considérée comme

« 5eme façade » à part entière. En cohérence avec un traitement des surfaces au niveau du sol très majoritairement plantées et arborées, toutes les toitures du projet seront végétalisées, d'épaisseurs de substrat différentes (voir schéma bilan synthèse surface végétalisée).

- Orientation 10 : Développer la biodiversité à travers la construction.

Les toitures sommitales seront végétalisées, avec une épaisseur de substrat de 50 cm. Elles participeront au tamponnage de l'eau de pluie, au confort d'été et renforceront la biodiversité. L'ajout de matière variées (sable, gravier, etc) permettra le développement de la petite faune.

Concernant l'aménagement paysager du projet, des nichoirs (oiseaux, chauves souris, ec) seront mis en place, ainsi qu'un hôtel à insecte à proximité de l'aire de détente.

## 1. Etat initial du terrain et de ses abords

Le terrain, situé au 1 avenue Jean Jaurès, en limite de la ville de Grenoble, est le site d'une ancienne station essence ENI. C'est une parcelle de 3000 m<sup>2</sup> de surface, à double entrée, qui présente un potentiel intéressant pour créer un lien entre l'Avenue Jean Jaurès et la Rue Galilée, mais aussi pour renforcer la trame paysagère et développer la biodiversité dans ce secteur. Le tènement est actuellement vierge d'élément paysager ou environnemental majeur, en dehors de 2 Erables situés le long de la rue Galilée. Au nord de la parcelle, une grande haie monospécifique délimite la copropriété voisine et forme un mur végétal dense.

Autour de la parcelle, on remarque la présence d'espaces verts qui accompagnent un bâti varié, alternant entre zone résidentielle, immeubles collectifs et une usine, située Rue Galilée, de faible hauteur, qui permet de dégager une belle ouverture sur la chaîne de Belledonne.

## 2. Le projet

### a- Constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de propriété

Le projet est composé de 3 plots d'immeubles collectifs. Cette implantation permet de dégager un maximum d'espaces verts d'un seul tenant dans le but de créer une ambiance parc, et de respecter les prescriptions de l'OAP paysage et biodiversité.

L'espace clôturé sera limité aux espaces privatifs des bâtiments A et B afin d'ouvrir l'espace au maximum et de mettre en réseau l'Avenue Jean Jaurès et la Rue Galilée. Les clôtures seront constituées d'un muret surmonté d'une clôture afin de créer une continuité avec les clôtures existantes, tant côté Avenue que le long de la rue Galilée.

Un portail double permettra l'accès ponctuel côté Avenue Jaurès pour l'entretien des espaces verts du projet mais également pour la taille de la haie de la copropriété voisine. Les clôtures sur muret et portails auront une hauteur de 1m50 dans une teinte gris anthracite.

Des arbres seront plantés en limite de propriété à la jonction des circulations afin de créer une ponctuation paysagère qui rappelle l'implantation d'autres bâtiments le long de l'avenue et pour développer le maillage végétal, tout en assurant l'intimité des usagers et des habitants. Ces arbres seront accompagnés de massifs composés de vivaces, graminées et arbustes de petite taille pour encadrer les échappées visuelles entre les bâtiments.



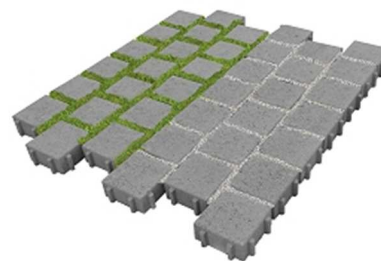
Clôture barreaudage sur muret



Portail double pivotant barreaudé



Une aire de collecte des ordures ménagères est prévue côté Rue Galilée, Les bacs n'étant pas en permanence sur l'aire, celle-ci sera discrète, avec un revêtement perméable en Pavés à joints drainants avec remplissage gravillons, ceinturés d'une bordure haute type sans joints afin d'éviter que les bacs ne soient éparpillés en cas de vent tout en permettant l'écoulement des eaux de pluies dans les espaces verts en cas de fortes précipitations. L'aire de collecte sera encadrée d'un massif arbustif afin de le rendre le plus discret possible.



Pavés à joints drainants  
remplissage gravillons

**RUE GALILEE**

<p><b>Poubelle grise</b> Ordures ménagères</p>  <p><b>Lundi - Vendredi</b> Collecte du vendredi 11/11/2022 (férié) maintenue le vendredi 11/11/2022</p>	<p><b>Poubelle verte "Je trie"</b> Emballages et papiers</p>  <p><b>Mercredi</b></p>	<p><b>Poubelle marron</b> Déchets alimentaires</p>  <p><b>Mercredi</b></p>
--	---	---

De même, l'espace d'attente pour accéder à la rampe de stationnement sera réalisée en pavés à joints drainants.

### b- Stationnements

Les stationnements sont souterrains, pour conserver un maximum d'espaces végétalisés et de pleine terre sur la parcelle.

### c- Espaces libres et plantations

Une attention particulière sera portée sur les espaces extérieurs du projet, afin de créer un maillage entre l'Avenue Jean Jaurès et la rue Galilée, tout en développant la biodiversité du site jusqu'en cœur d'îlot :

- Plantation d'essences indigènes adaptées, végétation multi strates, utilisation de variétés mellifères et nourricières ...
- Anticipation de la taille adulte des sujets (limiter les interventions d'entretien ...)
- Assurer la perméabilité des sols autant que possible

Les végétaux seront pérennes (vivaces, arbustes, arbres et graminées) et peu gourmands en eau puisqu'il n'y aura pas d'installation d'arrosage automatique. Le choix des essences sera adapté à l'environnement local afin de développer une continuité paysagère. La palette végétale correspondra aux végétaux recommandés dans l'OAP paysage et biodiversité.

Le choix des arbres, se porte sur des essences variées de moyen développement, afin de d'avoir une cohérence entre le bâti et le végétal. Les arbres seront implantés harmonieusement sur l'ensemble du terrain, en prenant en compte les règles d'urbanisme concernant les plantations, la hauteur des bâtiments ainsi que les vues à conserver.

Une alternance d'arbres de haute tige et de cépées permettra de créer une ambiance de parc avec une alternance d'espaces ombragés et de vues sur le grand paysage.

### STRATE ARBOREE



Chitalpa



Tilia henryana



Prunus serrulata



Zelkova serrata



Pinus sylvestris



Zelkova serrata



Acer ginnala



Laburnum anagyroides

Des massifs seront plantés en accompagnement des cheminements pour créer une ambiance naturelle. Ces massifs seront composés d'arbustes, vivaces et graminées en mélange, dans le but de développer la biodiversité, en privilégiant des espèces adaptées, tant en termes de développement que d'embellissement. Les plantations, organisées en bosquets et massifs permettront également de masquer les vues et d'apporter une ambiance confidentielle aux résidents.

### STRATE HERBACEE



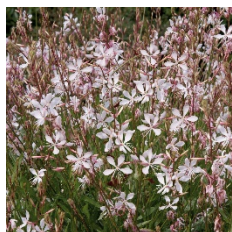
Geranium spessart



Lavandula



Thymus



Gaura



Sedum spectabile



Carex buchananii

### STRATE ARBUSTIVE



Crataegus monogyna



Cornus sanguinea



Euonymus europaeus



Ligustrum vulgare



Viburnum opulus



Corylus avellana

Mahonia x média  
Charity

Viburnum tinus

Une partie des espaces verts du projet sera réalisée sur dalle en raison des stationnements souterrains. Une épaisseur de 50 cm de terre sera mise en œuvre. Les végétaux seront adaptés aux conditions de culture et le choix se portera sur des plantes aromatiques et des vivaces florifères ainsi que des arbustes de petit développement pour apporter de l'intimité aux riverains. De petites buttes seront créées afin d'assurer une épaisseur suffisante de terre pour la plantation de petits arbres en cépée, adapté aux toitures sur dalle.



Afin de développer la biodiversité des nichoirs et hôtels à insectes seront disséminés dans les espaces verts, offrant ainsi le gîte à de nombreuses espèces d'insectes et de mammifères.



Exemple d'espace de repos.

Des bancs seront mis en place sur un ponton bois sur pilotis, au-dessus de la noue principale (entre Jaurès et Galilée). Cet espace de rencontre et de repos est positionné à l'écart des logements pour ne pas créer de gêne vis-à-vis des riverains.

### Un travail approfondi de la Seme façade :

Les toitures seront végétalisées par un système permettant la cohabitation entre végétation et panneaux photovoltaïques. Les toitures seront composées d'une épaisseur de 50 cm de terre mise en œuvre sur un système de couche filtrante. La combinaison végétation / panneaux compte de nombreux avantages :

- Diminution des îlots de chaleurs,
- Meilleure isolation,
- Augmentation du rendement estival des panneaux (la végétalisation joue un rôle de régulateur thermique sous les panneaux solaires)
- Limitation du ruissellement



Exemple de réalisation de superposition végétation / panneaux photovoltaïques

### d- Organisation et aménagements des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

Un seul accès sera créé pour l'ensemble de l'opération pour les véhicules, sur la Rue Galilée. Un accès occasionnel est tout de même prévu côté Avenue afin de permettre l'entretien des espaces verts à l'arrière des bâtiments A et B, mais aussi pour l'entretien de la haie de la copropriété voisine.

Le choix des revêtements se porte sur la perméabilité.

Les revêtements extérieurs seront les suivants :

- Voirie de l'accès : PAVES A JOINTS DRAINANTS (remplissage des joints en gravier concassé)
- Aire à conteneurs : PAVES A JOINTS DRAINANTS (remplissage des joints en gravier concassé)
- Cheminements piétons liaison Jaurès / Galilée : SABLE STABILISE teinte claire / revêtement drainant en enrobé à froid à liants non bitumineux
- Bande de propreté dans les espaces verts autour des bâtiments : GRAVIERS CONCASSE CALCAIRE avec volige bois séparative.
- Espaces verts : Gazon rustique, prairie fleurie pour limiter les surfaces de tonte, paillage naturel dans les massifs et pieds d'arbres.



Pavés à joints drainants



Exemple stabilisé calcaire / revêtement perméable DECOVIA / QUALIRAIN

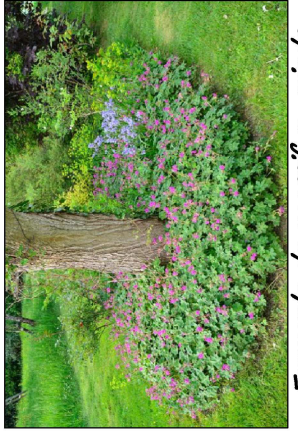


Exemple de prairie fleurie en accompagnement de talus / noues pour limiter la tonte.

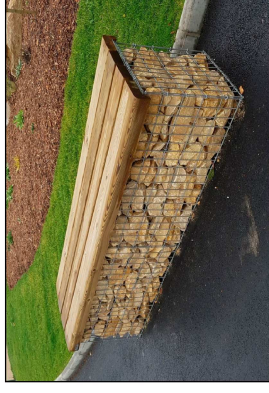




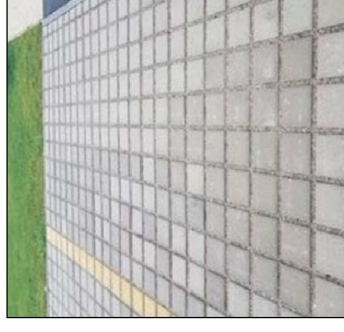
Exemple de plantation sur dalle



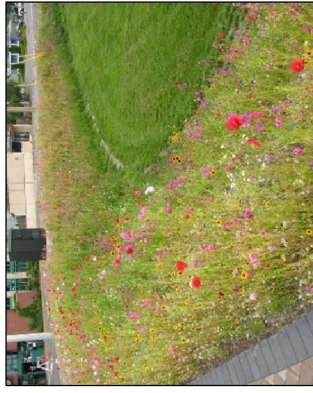
Exemple de massif en pieds d'arbres



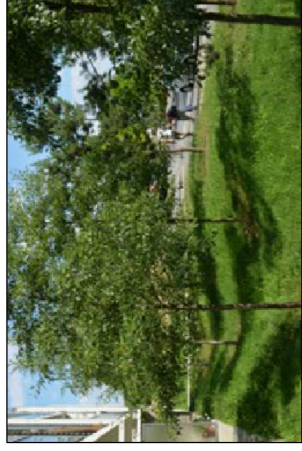
Banquette gabion / bois



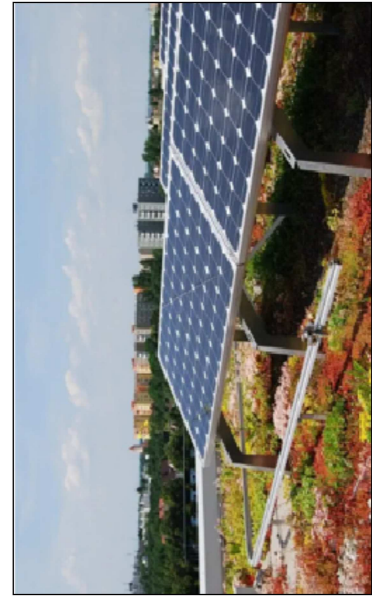
Pavés à joints drainants : Aire de collecte et accès sous-sol



Nouvelles végétalisations (selon résultats étude de sol)



Végétalisation des noues (selon résultats étude de sol)



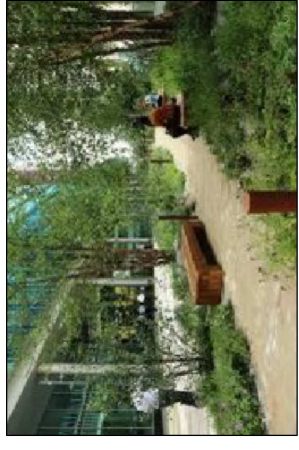
Installation de panneaux photovoltaïques sur toiture végétalisée



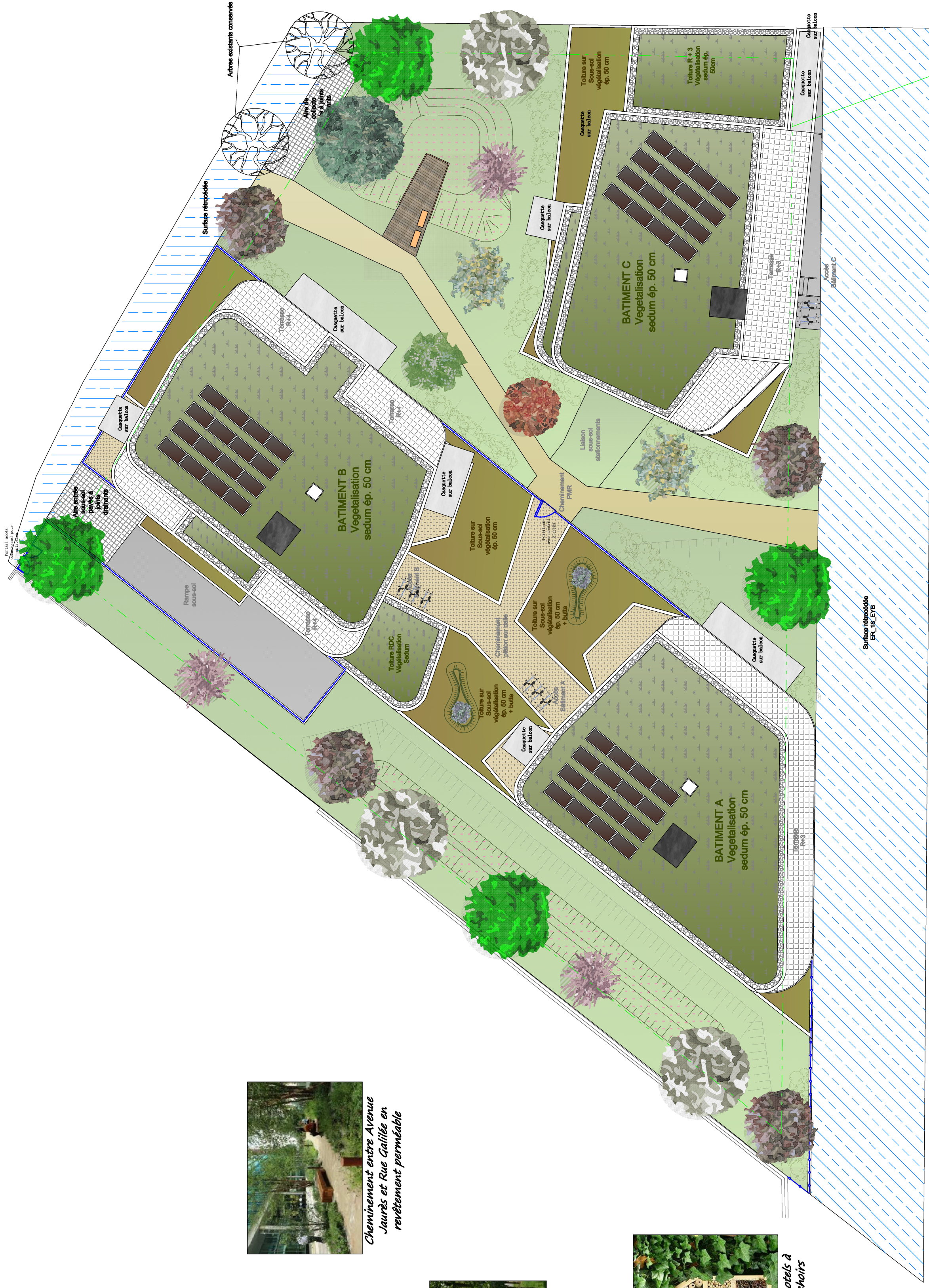
Installation d'habitats à insectes et nichoirs



Clôture des parties privatives bâtiments A et B Barreaudage avec portail assorti



Cheminement entre Avenue Jaurès et Rue Gallié en revêtement perméable



LEGENDE

ARBRES

- 1 Acer ginnala
- 1 Chitalpa tashkentensis
- 2 Laburnum watereri 'Vossii'
- 1 Pinus sylvestris
- 3 Prunus x 'Accolade'
- 3 Pistacia chinensis
- 4 Tilia henryana
- 2 Viflex agnus-castus
- 4 Zelkova serrata

REVETEMENTS

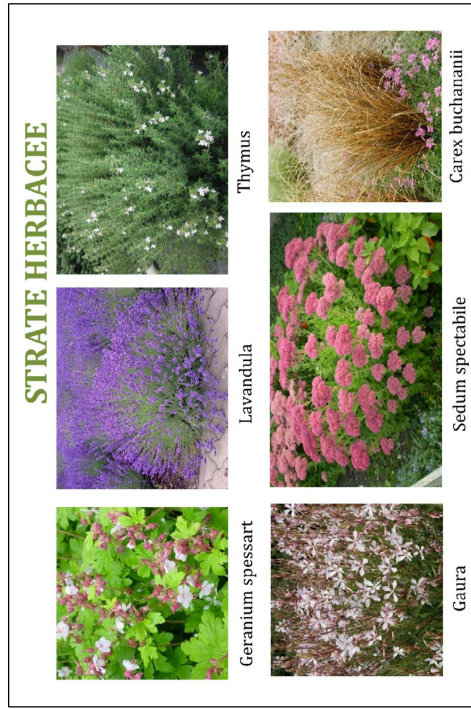
- Pavés à joints drainants
- Gazon
- Massifs arbustes / vivaces / graminées SUR DALLE épaisseur terre 50 cm
- Butte hauteur + 40 cm pour plantation petit arbre sur dalle (suivant étude structure)
- Cheminement revêtement perméable
- Cheminement / terrasses sur dalle
- Toiture végétalisée épaisseur terre 50 cm
- Espace repos revêtement perméable
- Clôture barreaudage sur muret / mur
- Noues végétalisées prairie fleurie (selon étude de sol)
- Massifs arbustes / graminées SUR DALLE épaisseur terre 50 cm
- Cheminement revêtement perméable
- Cheminement / terrasses sur dalle
- Toiture végétalisée épaisseur terre 50 cm
- Espace repos revêtement perméable



STRATE ARBUSTIVE

- Crataegus monogyna
- Cornus sanguinea
- Eurospina europaeus
- Viburnum opulus
- Ligustrum vulgare
- Viburnum tinus
- Malonia x media Chantry
- Corylus avellana

Exemples d'arbustes accompagnant les bâtiments et bosquets



STRATE HERBACEE

- Geranium spicatum
- Lavandula
- Sedum spectabile
- Gaura
- Thymus
- Carex lasiocarpa



Exemple de végétaux pour la strate basse en pieds d'arbres et plantations sur dalle, avec épaisseur de terre de 50 cm

# ANNEXE 5

# Délibération 13





<b>MAITRE D'OEUVRE :</b>  architecture & urbanisme 5, rue Taillefer 38400 St Martin d'Hères Tél. 04 76 62 89 65 - Fax 04 76 14 05 86	<b>MAITRES D'OUVRAGE :</b> SCCV GARDEN PARK représentée par  Résidences DEVELOPPER, CONSTRUIRE ET RESPECTER	Réalisation d'une opération de logements collectifs et aménagement paysager de ses abords EYBENS		<b>AFFAIRE :</b> 22-009	<b>PHASE :</b> PC
		<b>PLAN DE DECOUPAGE</b>		<b>ECHELLE :</b> 1/200	<b>DATE :</b> 12/12/2022
				25	PC32







**Convention d'un Fonds de concours métropolitain aux communes  
dédié à l'optimisation de la gestion des déchets des services communaux**

**ENTRE :**

**GRENOBLE-ALPES METROPOLE**, sise Immeuble « Le Forum », 3 rue Malakoff, 38031 GRENOBLE cedex 01, représentée par son Président, Monsieur Christophe FERRARI, dûment autorisé par la délibération du conseil métropolitain du 3 février 2023,

Ci-après dénommée « *la Métropole* »

D'une part,

**ET**

**COMMUNE DE EYBENS**, dont le siège est situé 2 avenue de Bresson - BP 18 - 38321 Eybens Cedex, représentée par son Maire Nicolas RICHARD dûment habilité à cet effet par une délibération en date du 16 janvier 2023,

Ci-après dénommée « *la commune* »,

D'autre part,

Ensembles dénommées « les Parties »

## **IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

### **PREAMBULE**

Afin d'accompagner les communes à la mise en place d'un nouveau dispositif de gestion des déchets des services communaux, Grenoble-Alpes Métropole propose la création d'un fonds de concours destiné à soutenir les investissements nécessaires aux projets de réduction et d'optimisation de la gestion de ces déchets.

L'organisation qui sera mise en place permettra de répondre à la fois aux obligations réglementaires en vigueur, notamment en ce qui concerne la responsabilité des communes vis-à-vis de l'obligation de tri à la source (décret n°2016-288 du 10 mars 2016), et à la fois aux enjeux environnementaux d'économie des ressources et à une maîtrise globale des coûts de collecte et traitement.

Les dépenses réalisées entre le 30 septembre 2022 et le 31 décembre 2023 seront prises en compte dans le cadre de l'opération globale d'équipement de la commune.

### **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention fixe les modalités d'attribution et de versement du fonds de concours destiné au financement d'un projet d'équipements concourant à la réduction et à l'optimisation de la gestion des déchets communaux : favoriser le pré-tri, le tri en vue d'une meilleure valorisation ; améliorer la pré-collecte, la collecte et l'acheminement sur des sites de traitement.

### **ARTICLE 2 – DEPENSES ELIGIBLES**

L'attribution d'un fonds de concours est fondée sur les dispositions de l'article L.5215-26 du code général des collectivités territoriales applicable aux métropoles par renvoi de l'article L. 5217-7, qui constituent une exception au principe de spécialité. Il ne peut être mobilisé qu'au bénéfice des seules communes membres pour des projets dont elles sont bénéficiaires.

L'attribution du fonds de concours s'inscrit dans une logique de soutien à la réalisation d'un projet d'investissement dédié à la réduction et à l'optimisation de la gestion des déchets des services communaux.

Les projets d'investissement doivent contribuer à réduire la quantité de déchets produits ou à en optimiser la gestion : favoriser le pré-tri, le tri en vue d'une meilleure valorisation améliorer la pré-collecte, la collecte et l'acheminement sur des sites de traitement.

Les dépenses éligibles doivent nécessairement avoir pour objet de financer la réalisation ou l'achat d'un équipement au sens de la notion comptable d'immobilisation corporelle.

Le périmètre concerne les déchets issus :

- des activités de propreté urbaine : entretien des voiries et nettoyage des marchés,
- des activités des services techniques : entretien des espaces verts, des infrastructures et des bâtiments communaux.

Un catalogue non exhaustif a été transmis aux équipes techniques à vocation d'exemples de dépenses éligibles (achat de matériel/équipement pour les sites et bâtiments communaux facilitant l'évitement, le pré-tri, le tri ou la collecte des déchets et leur acheminement sur des

sites de traitement ; achat de mobilier urbain permettant le tri sur l'espace public ou au sein des établissements gérés par les services techniques ; aménagement de bennes et de véhicules pour un pré-tri ; achat d'équipement de manutention, etc.)

Les services de la Métropole sont en charge de l'évaluation technique et de l'exemplarité environnementale et sociétale en la matière des projets proposés par les communes.

Les dépenses réalisées entre le 30 septembre 2022 et le 31 décembre 2023 seront prises en compte dans le cadre de l'opération globale d'équipement de la commune.

## **ARTICLE 3 – PRINCIPE DE CALCUL DU FONDS DE CONCOURS ET MONTANT ATTRIBUE**

### **3-1 PRINCIPE DE CALCUL DU FONDS DE CONCOURS**

L'enveloppe globale du fonds de concours métropolitain dédié à l'optimisation des déchets des services communaux est fixée à 900 000 €, soit 2 € par habitant par commune (populations légales des communes en vigueur au 1er janvier 2022, source : INSEE).

Le montant du fonds de concours s'applique sur un montant de dépenses éligibles exprimées en € HT.

Le fonds de concours attribué constitue un plafond. En cas de sur-réalisation des dépenses par la commune, celle-ci ne pourra prétendre à une participation complémentaire de la Métropole.

Conformément à la réglementation, le montant du fond de concours versé par Grenoble Alpes Métropole ne saurait excéder le montant de la part de l'opération financée par la commune, déduction faite des autres participations et subventions perçues.

### **3-2 MONTANT ATTRIBUE**

La commune d'EYBENS investit dans l'aménagement d'une aire de tri et de stockage des déchets communaux pour un montant estimé à 193 995 € HT, investissement éligible au fonds de concours.

Le montant du fonds de concours attribué s'élève à 20 198 €HT, en application du principe de plafonnement, le recensement INSEE 2022 faisant état de 10 099 habitants pour la commune.

## **ARTICLE 4 – MODALITES DE VERSEMENT**

- Une avance de 30% au démarrage du projet attestée par copie de la notification du marché ou du bon de commande
- Des acomptes jusqu'à hauteur de 90% maximum du montant du fonds de concours au vu d'un état des dépenses certifié par le comptable public et signé du représentant de la commune
- Le solde sera versé sur présentation d'un état récapitulatif des dépenses totales liées au projet et certifié par le comptable public et signé par le représentant de la commune.
- 

## **ARTICLE 5 – FACTURATION ET RECOUVREMENT**

Le paiement sera effectué par virement bancaire à :

Bénéficiaire	Établissement Agence	Code Établissement	Code Guichet	N° de compte	Clé
Commune de EYBENS	Banque de France de GRENOBLE	30001	00419	C3880000000	94

### **Domiciliation de la facturation**

Les domiciliations des parties pour la gestion des flux financiers sont :

Commune d'Eybens	2 avenue de Bresson - BP 18 - 38321 Eybens Cedex
Grenoble-Alpes Métropole	Le Forum 3 rue Malakoff 38031 GRENOBLE cedex 01

### **ARTICLE 6 – DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention prend effet à la date de signature par la dernière partie contractante et prendra fin au terme du versement du solde des flux financiers.

La demande de versement du solde doit quant à elle parvenir au plus tard : le 31 décembre 2024.

### **ARTICLE 7 – AVENANT**

La présente convention pourra être modifiée par avenant à la demande de chacune des parties.

La demande d'avenant doit être transmise par lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et les conséquences qu'elle emporte.

### **ARTICLE 8 – RESILIATION DE LA CONVENTION**

La convention peut être résiliée d'un commun accord des parties ou pour tout autre motif d'intérêt général.

En cas de non-respect par l'une des parties des engagements réciproques au titre de cette convention, celle-ci peut être résiliée de plein droit 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 9 – LITIGES**

En cas de différend sur l'application ou l'interprétation des dispositions de la convention, les parties conviennent de tout mettre en œuvre pour trouver une solution amiable.

En cas de désaccord persistant, tous les litiges liés à l'application ou à l'interprétation de la présente convention relèveront de la compétence du tribunal administratif de Grenoble.

**ARTICLE 10 – MESURES D’ORDRE**

Pour l'exécution de la présente convention, les parties feront élection de domicile en leur siège respectif.

La présente convention est établie en 2 exemplaires originaux, un pour chacun des signataires.

Fait à Grenoble, le .....

Fait à Eybens le .....

Pour Grenoble-Alpes Métropole,  
Le Président,

Pour la commune d’Eybens  
Le Maire,

# VILLE D' eybens

## Référentiel qualité logements

### Exigences de la ville d'Eybens et pistes d'amélioration pour des opérations immobilières de qualité

**L**a ville d'Eybens n'est plus une ville en extension mais une ville en renouvellement urbain.

Le besoin en logements, notamment en logements abordables reste important. Les nouvelles constructions s'insèrent le plus souvent dans un quartier et un voisinage préexistants. Dans ce contexte, l'enjeu est de concilier constructions et qualité du cadre de vie.

L'objectif de ce document est de lutter contre la banalisation des constructions, d'intégrer harmonieusement les nouveaux projets au contexte eybinois et de produire des logements de qualité.

À cet effet, la ville analysera d'une manière bienveillante tous les projets qui feront preuve de créativité dans les domaines juridiques (exemple : bail réel solidaire...), programmatiques (exemple : espaces ou locaux partagés...) ou techniques (intégration de matériaux à faible empreinte carbone...).

**Référentiel fixant le cap pour des opérations immobilières de qualité à Eybens**, ce document expose l'ambition poursuivie par la commune ainsi que des **pistes d'amélioration à décliner pour chaque projet**.

Aide à la conception permettant de faire émerger une culture urbaine partagée ce document s'adresse à tous les acteurs locaux de la construction d'une opération immobilière :

- Porteur de projet (promoteur, architecte, propriétaire)
- Commune (services, élus)
- Usagers (riverains, futurs habitants, eybinois, cibles spécifiques le cas échéant - scolaires, commerçants, actifs, usagers/mobilité...)
- Architecte conseil CAUE
- Métro (instruction, PLUi, espaces publics, assainissement...)



---

# SOMMAIRE

- 1. PROGRAMMATION P. 2 -
- 2. INTÉGRATION DANS LE SITE P. 3 -
- 3. QUALITÉ DES FAÇADES VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC P. 7 -
- 4. QUALITÉ DES LOGEMENTS P. 8 -
- 5. GOUVERNANCE P. 9 -

ANNEXE 1 : TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CIBLES ET PISTES D'AMÉLIORATION  
ANNEXE 2 : À VENIR

---

## 1

# PROGRAMMATION

### 1.1 ANALYSER LA OU LES VOCATIONS D'UN SITE

L'intensité urbaine vers laquelle doit tendre une commune en renouvellement urbain implique une multifonctionnalité des projets d'aménagement. Tous les sites n'ont pas pour autant les mêmes besoins de diversité des fonctions. Ainsi l'aménagement de chaque site devra être précédé d'une analyse (conjointe entre la collectivité et le porteur de projet) des besoins en termes de vocations au-delà de l'opération de logements (animation des RDC, locaux d'activités, cellules commerciales, équipements, espaces verts publics...).

Nouveau « morceau de ville », chaque opération contribue à sa fabrique et peut porter des enjeux spécifiques qu'il conviendra d'identifier et de mettre en œuvre, tels que :

- Créer/renforcer l'identité d'un quartier
- Introduire une mixité (fonctionnelle, générationnelle, sociale)
- Dynamiser une polarité
- Végétaliser
- Articuler urbanisme et mobilité

Ainsi chaque opération doit être pensée en ce qu'elle contribue au bien-vivre de ses futurs résidents mais également en ce qu'elle apporte aux riverains et usagers de la ville.

### 1.2 DES LOGEMENTS ABORDABLES ET EN ADÉQUATION AVEC LE PLH

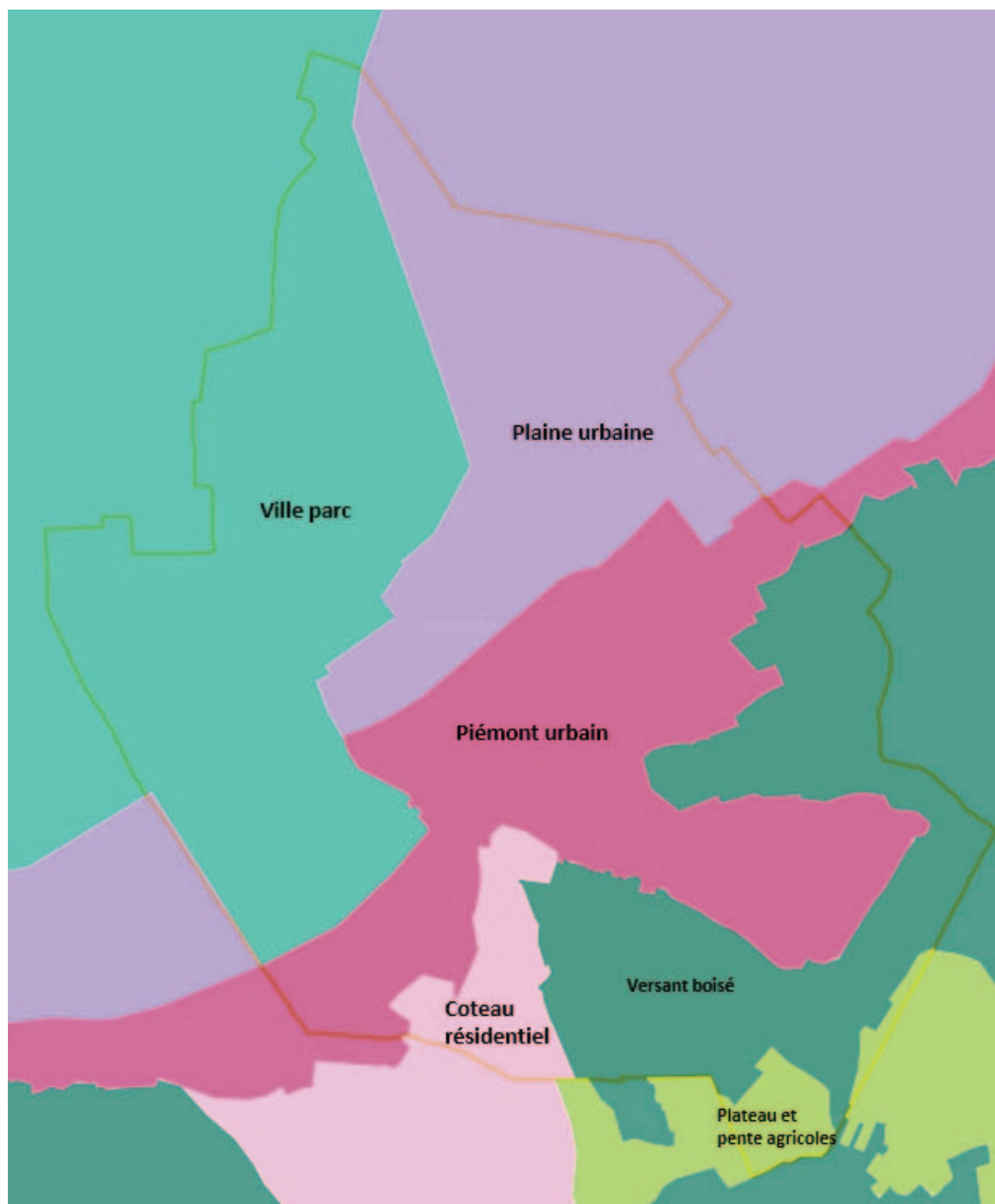
- Favoriser la construction de logements sociaux sur les secteurs d'Eybens les moins pourvus, notamment Bourg et Bel Air, en adéquation avec les secteurs de mixité sociale du PLUI.
- Favoriser le logement abordable et la mixité des programmes : proposer dans chaque opération des logements intermédiaires : accession sociale (notamment pour des primo-accédants et en recourant au dispositif de bail réel solidaire) et/ou locatif intermédiaire.
- Considérer le besoin de grands logements exprimé sur Eybens par les familles.

# 2

## INTÉGRATION AU SITE

- **Aborder prioritairement la conception du projet sous l'angle de l'OAP Paysage et Biodiversité** du secteur pour l'implantation, les gabarits, la végétation, les clôtures et le traitement des stationnements et desserte.
- **En particulier, la densité du projet sera choisie en fonction du contexte** et des spécificités du site. Il ne s'agira pas de « remplir » la parcelle en appliquant simplement le PLUI, mais d'opter pour un parti d'aménagement respectueux de l'existant, du voisinage et préservant le droit à l'intimité.

Extrait de l'OAP Paysage et Biodiversité (ambiances paysagères)





## PROPOSER DES GABARITS BIEN INTÉGRÉS AU CONTEXTE URBAIN

- **Proposer un remembrement intelligent** permettant une intégration harmonieuse qui n'écrase pas les constructions voisines et offre une emprise confortable pour des espaces extérieurs de qualité.
- **S'intégrer harmonieusement** aux formes urbaines existantes.
- **Soigner la transition** aux bâtiments environnants en termes de hauteur et de proportions des façades. Ménager des respirations entre les volumes si cela est nécessaire pour respecter l'identité du bâti environnant.
- **Diversifier les typologies d'habitat** pour s'inscrire dans les formes urbaines existantes : habitat collectif, habitat intermédiaire, maisons mitoyennes... et privilégier la conservation du bâti existant, au regard de sa valeur patrimoniale mais également de ses capacités d'évolution vers d'autres usages (par exemple transformation d'un hangar en parking).
- **Prendre en compte la dimension paysagère du site** : vues proches et lointaines, percées visuelles, inscription dans la pente.
- **Étudier l'impact du projet sur l'ensoleillement** de l'espace public et des avoisinants.
- **Prendre en compte la végétalisation du site.** Dresser systématiquement un inventaire des espèces et arbres existants. La suppression d'arbres sera l'exception. Ils seront systématiquement remplacés par des sujets équivalents en volume mais en tenant compte du réchauffement climatique pour le choix de l'espèce et en les positionnant pour permettre un développement "libre" sans taille (distance au bâtiment et à la rue...).
- **Les arbres situés sur l'espace public en bordure de la limite de propriété devront également être conservés,**
- **Des emplacements réservés** seront inscrits, le cas échéant, pour garantir l'emprise nécessaire à la requalification des espaces publics (trottoirs généreux, bande plantée, piste cyclable).
- **Des emplacements réservés** seront inscrits, le cas échéant, pour assurer la continuité des cheminements piétons existants et la création de nouveaux si nécessaire. La conception des espaces extérieurs en cœur d'opération devra intégrer cette perméabilité du site et son ouverture à tous.

NB : En l'absence d'emplacement réservé, les discussions préalables entre les parties prenantes, pourront aboutir à l'identification des espaces à rétrocéder, nécessaires au bon fonctionnement du projet.

### Rappels utiles

Les différentes modalités de gestion des eaux pluviales à la parcelle (sans rejet dans le réseau) devront être étudiées dès la phase de faisabilité pour s'assurer de la capacité constructive réelle du terrain.

Une gestion des eaux pluviales à l'air libre doit être privilégiée conformément à l'OAP Paysage et Biodiversité.

🕒 RÈGLEMENT DE LA RÉGIE EAU ET ASSAINISSEMENT ET PLUI

## 2.2 DIMINUER L'IMPACT DE LA VOITURE AU PROFIT DU VÉGÉTAL

Construire en minimisant l'artificialisation, c'est possible, notamment en diminuant l'emprise de la voiture au profit du végétal et de la pleine terre. Il s'agit de favoriser les îlots de fraîcheur, la gestion des eaux pluviales, la qualité des cœurs d'îlot et des pieds de façade. Il s'agit également de « faire disparaître » la voiture pour mettre en lumière les mobilités alternatives.

- **Les stationnements seront prioritairement intégrés au bâti.**
- **Dans le cas de stationnements sous dalle, anticiper structurellement leur végétalisation** (charge de terre suffisante pour une végétation généreuse, voir accès ponctuel à la pleine terre pour la plantation d'un sujet de hautes tiges).
- **S'il subsiste des stationnements extérieurs, recourir prioritairement aux revêtements perméables** et naturels de la cour et des accès. Végétaliser les stationnements de façon à conforter les continuités végétales entre la parcelle et l'espace public.
- **Prévoir une partie des stationnements enterrés non boxés** pour éviter leur transformation en une pièce de rangement.
- **Limiter si possible le parking à un seul accès**, le plus direct et court possible pour limiter l'emprise des circulations. Les rampes d'accès seront intégrées au bâti ou à défaut devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

### Rappels utiles

Le PLUi, à travers ses prescriptions en matière de traitement paysager des stationnements, insiste sur leur discrétion, optimisation, perméabilité et végétalisation.

🕒 ARTICLE 7.1 DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

## 2.3 PROPOSER DES ESPACES VERTS DE QUALITÉ

Il s'agit de faire en sorte que les espaces verts de chaque opération participent du cadre de vie de tous, qu'ils prolongent les espaces verts publics, qu'ils ne bénéficient pas uniquement aux résidents de l'opération mais apportent une ambiance, une fraîcheur, un refuge aux usagers de la ville. Il convient de considérer le rôle que jouent les espaces verts en matière de santé en ville (bien-être lié au cadre de vie, fraîcheur, ombres, agrément, loisirs, lieux de repos et de rencontres...).

- **S'assurer de l'adéquation entre les besoins réels des végétaux et le projet** : orientation, profondeur de terre, besoins en eau, distance au bâti...
- **Proposer un projet paysager aux multiples dimensions** : ombrage, biodiversité, eaux pluviales, loisirs, agrément, intimité...
- **Explorer les différentes formes de végétalisation** : arbres et arbustes de pleine terre, pied de façade ou murs végétalisés, haies diversifiées...
- **Privilégier les espaces verts accessibles et productifs**, à l'inverse des cœurs d'îlot fermés et peu intéressants sur le plan des plantations et du lien social.
- **Assurer une continuité végétalisée** entre les plantations de l'espace public et de l'espace privé.
- **Anticiper structurellement la végétalisation des dalles et toitures terrasse** (charge de terre suffisante pour une végétation généreuse et des besoins hydriques minimum).
- **Les arbres conservés devront faire l'objet d'une réelle attention** durant toute la durée du chantier pour ne pas être endommagés jusqu'à la livraison

### Rappels utiles

L'OAP Paysage et Biodiversité dresse un inventaire des espèces adaptées à l'ambiance paysagère et aux contraintes urbaines.

2.4

## DES ACCÈS PIÉTONS ET CYCLES CONFORTABLES, DISSOCIÉS DES ACCÈS VOITURE

Les circulations piétons-cycles ainsi que l'accès aux arrêts de transports en commun doivent être confortables, évidents et pratiques.

- **Prévoir un cheminement piéton** vers les halls distinct de la voie d'accès parking empruntée par les voitures et aménager un espace extérieur qualitatif pour les piétons devant les halls.
- **Prévoir un accès au local cycle directement depuis l'extérieur.** Éviter l'accès au local cycles depuis le parking en sous-sol.
- Si des arrêts de transports en commun bordent l'opération, **prévoir un accès piéton direct.**

### Rappels utiles

#### Code de la construction et de l'habitation – Article R.113-13

« Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé de la construction. »

Le PLUi apporte quelques précisions (article 7.1 des dispositions générales du règlement écrit)

La dimension minimale d'un emplacement cycle est de 1,5 m<sup>2</sup>

Si les stationnements sont réalisés à l'extérieur ils devront être localisés à moins de 50 m de l'une des entrées principales des bâtiments

Le nombre minimum de places de stationnement cycles est conditionné par le zonage de stationnement.

2.5

## DES CLÔTURES ET PORTAILS QUALITATIFS EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC

Les clôtures sont aussi importantes visuellement que le bâtiment en lui-même, particulièrement en ce qu'elles donnent à voir aux piétons.

- **La conception** des portails, clôtures et dispositifs préservant l'intimité des résidents **sera intégrée dès la phase PC.**
- **Les jardins, terrasses et balcons des rez-de-chaussée devront être conçus pour garantir l'intimité des habitants** afin d'éviter que ces derniers n'installent eux même des systèmes brises-vue dépareillés ou peu qualitatifs.
- **Les clôtures, portails, portes de garage et portillons seront coordonnés** en utilisant le même dispositif.
- **Le traitement des limites d'une opération doit participer de la qualité du cadre et de l'espace public.** Dans cette optique l'usage de PVC ou de grillage seul sera proscrit en limite avec l'espace public pour préférer des dispositifs en serrurerie, haie diversifiée...
- **Les clôtures existantes seront conservées autant que possible si elles présentent un intérêt paysagé ou patrimonial** (haie diversifiée, mur en pierre, serrurerie...).
- **Intégrer les équipements techniques qui doivent être le plus discrets possible** : coffrets concessionnaires, contrôle d'accès, boîtes aux lettres...

### Rappels utiles

#### Le PLUi

Le règlement témoigne d'une attention particulière à la qualité et harmonie des clôtures en interdisant : les palissades, de brise-vent opaques ou d'une association de matériaux hétéroclites ; - les clôtures végétales composées d'une seule espèce ou majoritairement d'espèces persistantes (thuyas, lauriers...).

La transparence visuelle et la perméabilité pour la petite faune sont également exigées.

# 3

## QUALITE DES FACADES VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

L'OAP Paysage et Biodiversité constitue le référentiel pour orienter les choix en matière d'aspect extérieur des bâtiments.

### 3.1 PROPOSER UN SOUBASSEMENT QUALITATIF SUR L'ESPACE PUBLIC

- **Les logements en rez-de-chaussée sur les rues et axes structurants seront proscrits** en ce qu'ils n'offrent pas suffisamment d'intimité et en ce qu'ils contribuent à appauvrir l'animation de la rue. Il s'agit de « rendre aux citoyens le plaisir de la déambulation » et de penser les opérations à hauteur de piétons.
- **Sur ces axes, tel que l'avenue Jean Jaurès, il sera privilégié des rez-de-chaussée actifs**, des halls visibles, des mises en scènes des locaux techniques...
- **Dans les rues secondaires, les logements en RDC seront admis à la condition d'être surélevés** d'au moins un demi-niveau.
- **Proposer des matériaux qualitatifs et pérennes** pour le soubassement y compris pour les huisseries. Proscrire les menuiseries PVC en soubassement. Eviter les enduits sur les parties accessibles qui se dégradent facilement.
- **Intégrer les équipements techniques qui doivent être le plus discret possible** : grilles de ventilation, coffrets concessionnaires, contrôle d'accès, locaux déchets...
- **Pour les soubassements techniques type parking**, travailler le rythme des percements et/ou proposer éventuellement une végétalisation de ces murs.
- **Pour les locaux commerciaux**, proposer des parties vitrées harmonieuses en termes de rythme et de hauteur.
- **Les halls visibles depuis l'espace public seront traités qualitativement** : lumière naturelle, transparence vers le cœur d'îlot, hauteur plus importante...
- **Soigner l'intégration des portes de garages** en coordonnant leur coloris à celui de la façade.

### 3.2 DES FAÇADES HARMONIEUSES ET PÉRENNES

- **Privilégier une écriture architecturale sobre** sauf pour le cas particulier d'une architecture « signal ». Soigner les proportions, le traitement des ouvertures et leur rythme. Éviter les effets de style non justifiés, les volumes rapportés, les effets de couleur. Éviter la surenchère de dispositifs.
- **Soigner particulièrement les façades sur rue**. Proposer un traitement harmonieux des angles.
- **Valoriser l'utilisation de matériaux pérennes bruts ou naturels** (métal, zinc, bois, béton, briques...) et limiter les enduits et les panneaux, qui vieillissent mal.
- **Couleur : respecter les tonalités du site**. Éviter le blanc pur en bordure de voie passante (pollution).
- **Respecter les identités des différents quartiers d'Eybens**, les codes existants dans chacun de ceux-ci, sans pour autant s'interdire une architecture contemporaine ambitieuse.
- **Valoriser les alternatives aux volets roulants**, par exemple des brise-soleil orientables, volets intérieurs ou extérieurs, stores... pour éviter la standardisation et mieux gérer les apports de soleil. En aucun cas les coffres de volets roulants ne pourront être apparents.
- **Éviter les éléments techniques disgracieux** (sorties rallongées pour chaudières individuelles visibles en façade, descentes d'eaux pluviales...).

## AMÉNAGER LES TOITURES DE MANIÈRE QUALITATIVE

La toiture sera traitée avec le même souci qu'une façade. Apporter une qualité esthétique et/ou d'usage pour les habitants.

- **Les toitures terrasses sont prioritairement végétalisées** et en particulier lorsqu'elles offrent des vues directes pour les riverains ou l'espace public.
- **Limiter la présence d'éléments techniques** (émergences et réseaux) sur les toitures terrasses avec vue directe.
- **Intégrer au mieux les panneaux solaires.**
- **Détailler les moyens de production d'énergie renouvelable** exigée par le PLUI.
- **Intégrer harmonieusement les protections collectives** en toiture. Proscrire les garde-corps standardisés qui défigurent le couronnement des bâtiments, proposer par exemple des acrotères rehaussés ou des garde-corps en retrait en serrurerie.

# 4

## QUALITÉ DES LOGEMENTS

L'objectif est de donner envie aux habitants de s'installer durablement dans du logement collectif ou intermédiaire, grâce à des appartements de qualité, de donner envie de vivre en ville. Notamment de favoriser l'installation de familles qui recherchent des logements avec des extérieurs et des surfaces de vie généreuses et bien pensées, des rangements et l'accès à un espace vert de proximité.

- **Privilégier l'ensoleillement** des logements et les vues sur le grand paysage.
- **Prendre en compte les nuisances** sonores, pollution de l'air, dans la conception des logements.
- **Prévoir des logements traversants ou avec une double-orientation** pour favoriser la ventilation et rafraîchissement naturels et lutter contre les effets des canicules. Aucun logement ne sera mono-orienté au Nord.
- **Prévoir un espace de stockage indépendant** du logement type caves, greniers ou celliers.
- **Prévoir une pièce de rangement dans le logement** ou sur le balcon de type cellier, loggia, cagibi, buanderie.
- **Prévoir des placards en nombre suffisant.**
- **Prévoir un WC séparé de la salle de bain.**
- **Proposer des typologies de logements reprenant les caractéristiques de la maison individuelle** pour répondre à cette aspiration : duplex, accès direct et individualisé depuis l'extérieur, modularité...
- **Proposer des surfaces de balcon généreuses** sous forme de balcon filant, loggias ou terrasses, véritable pièce extérieure supplémentaire.
- **Les logements en rez-de-chaussée sur les rues et axes structurants seront proscrits** en ce qu'ils n'offrent pas suffisamment d'intimité. Dans les rues secondaires, les logements en rez-de-chaussée seront admis à la condition d'être surélevés d'au moins un demi-niveau.
- **Les jardins, terrasses et balcons des logements en rez-de-chaussée devront être conçus pour garantir l'intimité** des habitants afin d'éviter que ces derniers n'installent eux même des systèmes brises-vue dépareillés ou peu qualitatifs.
- **Proscrire les espaces extérieurs résiduels inutilisables** qui risquent de devenir des lieux de stockage disgracieux.
- **Proposer dès que possible des espaces extérieurs partagés** pour favoriser la convivialité : en rez-de-chaussée, dans les niveaux supérieurs ou sur toiture.
- **Proposer des espaces partagés à l'échelle de la copropriété** (bureaux, buanderie, salle de réception, chambre d'amis, garage-atelier).
- **Réfléchir à la flexibilité et la réversibilité des logements à long terme**, pour répondre à l'évolution des styles de vie : pièce en plus, appartements communicants, logements pouvant être divisés, appartements pré-équipables pour répondre au vieillissement.
- **Flexibilité permise par des logements plus grands et un nombre de fenêtres supérieur** au nombre de pièces initiales (recouper une chambre pour créer un bureau pour répondre par exemple au phénomène du télétravail).

# 5

## GOUVERNANCE

L'objectif de la ville est de mettre en place un espace de discussion entre les constructeurs, les habitants, les instructeurs et les élus AVANT le dépôt du Permis de Construire.

L'instruction des projets se déroulera en quatre ou cinq temps :

- **Prise de contact avec le service urbanisme en phase de prospection foncière** : vérifier la cohérence du périmètre envisagé, partager les enjeux propres au secteur (périmètre d'étude, OAP, études en cours).
- **Phase de pré-instruction contextualisée** entre les instructeurs de la Métro, le service urbanisme, l'architecte conseil de la ville et les constructeurs.
- **Phase de concertation** : si la commune l'estime nécessaire, les constructeurs participeront à des réunions de concertation et d'information avec les riverains.
- **Instruction de l'autorisation d'urbanisme par la Métropole**, dès lors que le projet est stabilisé avec la cellule de pré-instruction.
- **Phase de chantier** : veiller à informer les riverains des désagréments par une réunion systématique préalable. Aller vers des chantiers éco-responsables, respectueux de l'environnement et du voisinage.

*Dès lors qu'un pré-projet aura été validé collectivement, un PC modificatif ne saurait être accepté que s'il ne remet pas en cause les qualités essentielles du projet.*

Les engagements de la commune dans le cadre du respect de la charte et d'une démarche de pré-instruction, de projet négocié :

- **Médiateur** entre les parties prenantes dont les gestionnaires de réseaux GAM et les riverains
- **Expertise** : PLUi de Grenoble-Alpes Métropole dont l'OAP Paysage et Biodiversité, architecte-conseil CAUE
- **Soutien** du projet en phase de concertation et auprès de l'ensemble des élus municipaux
- **Facilitateur** dans la phase d'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme

# ANNEXE 1 : TABLEAU DES CIBLES

Le tableau des cibles est un document de travail permettant au promoteur de porter à la connaissance de la commune le niveau d'ambition proposé pour un projet immobilier. Itératif, ce tableau permet de suivre l'amélioration du projet et fur et à fur des discussions entre porteur de projet et commune.

PROGRAMME			
	Cibles spécifiques identifiées collectivement	Détail par le porteur de projet	Référentiel commune
Analyse et vocation du site			
Logements abordables			
Granulométrie			Part significative de T4 et T5

# ANNEXE 1 : TABLEAU DES CIBLES

Le tableau des cibles est un document de travail permettant au promoteur de porter à la connaissance de la commune le niveau d'ambition proposé pour un projet immobilier. Itératif, ce tableau permet de suivre l'amélioration du projet et fur et à fur des discussions entre porteur de projet et commune.

INTÉGRATION DANS LE SITE			
	Cibles spécifiques identifiées collectivement	Détail par le porteur de projet	Référentiel commune
Ambiance paysagère OAP PB			Réaliser une analyse paysagère du site
Gabarits			
Impact de la voiture			50% des stationnements en ouvrage non boxés
Espaces verts			
Place des piétons/cycles			
Traitement des limites (clôture, portail, portillons)			



# ANNEXE 1 : TABLEAU DES CIBLES

Le tableau des cibles est un document de travail permettant au promoteur de porter à la connaissance de la commune le niveau d'ambition proposé pour un projet immobilier. Itératif, ce tableau permet de suivre l'amélioration du projet et fur et à fur des discussions entre porteur de projet et commune.

QUALITÉ DES FAÇADES VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC			
Les propositions de traitement des façades et toitures seront soumises à l'avis de l'architecte conseil de la commune en amont du dépôt de Permis. Des échantillons seront utilement transmis. Ses recommandations et propositions seront suivies autant que faire se peut.			
	Cibles spécifiques identifiées collectivement	Détail par le porteur de projet	Référentiel commune
Soubassement			Pas de PVC ni enduit
Façades			Matériaux bruts ou naturels : béton, métal, zinc, bois, briques
Toitures			40cm minimum de substrat pour les toitures végétalisées

# ANNEXE 1 : TABLEAU DES CIBLES

Le tableau des cibles est un document de travail permettant au promoteur de porter à la connaissance de la commune le niveau d'ambition proposé pour un projet immobilier. Itératif, ce tableau permet de suivre l'amélioration du projet et fur et à fur des discussions entre porteur de projet et commune.

QUALITÉ DES LOGEMENTS			
Les plans de chaque niveau seront transmis à la commune en phase de pré-instruction.			
	Cibles spécifiques identifiées collectivement	Détail par le porteur de projet	Référentiel commune
Orientation			2/3 des logements en double-orientation et tous les logements à partir du T3
Surface et modularité			Surface minimale par type : T2 : 45m <sup>2</sup> / T3 : 62m <sup>2</sup> / T4 : 78m <sup>2</sup> 2/3 des logements et tous les logements à partir du T3 de WC séparés de la salle de bain
Espaces de rangements			2/3 des logements équipés de caves, celliers ou greniers 2/3 des logements équipés d'un espace intérieur de rangement (2m <sup>2</sup> ) : buanderie, loggia, cagibi Nombre minimum de placards par type : T2 : 1 / T3 : 2 / T4 : 3
Extérieurs et « individualisation » de l'habitat			100% des logements disposant d'un espace extérieur 4m <sup>2</sup> de surface minimale pour un balcon
Mutualisation, espaces partagés			

# ANNEXE 1 : GOUVERNANCE

Suivi des temps d'échange entre les différentes parties prenantes du projet. Cette fiche est remplie par la collectivité à chaque étape de discussion et validée par les acteurs du projet.

PHASE	DATES, ACTEURS CONCERNÉS	ELEMENTS PRÉSENTÉS, DISCUTÉS, RELEVÉS DES CONCLUSIONS
Phase prospection foncière		
Pré-instruction		
Concertation		
Instruction		
Chantier		



**CONVENTION CADRE DE CO MAITRISE D'OUVRAGE  
ENTRE GRENOBLE-ALPES METROPOLE, LES COMMUNES  
DE GRENOBLE ET D'EYBENS ET LE SYNDICAT MIXTE  
DES MOBILITES DE L'AIRE GRENOBLOISE**

**ET DE FOND DE CONCOURS ENTRE GRENOBLE-ALPES  
METROPOLE ET LES COMMUNES DE GRENOBLE ET  
D'EYBENS**

**POUR LE PROJET DE REAMENAGEMENT DE L'AXE  
PERROT JAURES**

**ENTRE :**

**GRENOBLE-ALPES METROPOLE**, sise Immeuble « Le Forum », 3 rue Malakoff, 38031 GRENOBLE cedex 01, représentée par son Président, Christophe FERRARI, dûment habilité par les délibérations n° 1DL161097 du conseil métropolitain du 3 février 2017 et n°2DL2003351 du 17 juillet 2020

Ci-après désignée « la Métropole », le « maître d'ouvrage unique »

D'une part,

**Le Syndicat Mixte des Mobilités de l'Aire Grenobloise (SMMAG)**, Immeuble « Le Forum », 3 rue Malakoff, 38031 GRENOBLE cedex 01, représentée par son Président, Sylvain LAVAL, dûment habilité par la délibération n°8 du 21 octobre 2021

Ci-après désigné « le SMMAG »

**La commune de Grenoble**, 11 boulevard Jean Pain, 38000 Grenoble, représentée par son Maire, Eric Piolle, dûment habilité par la délibération en date du 30 janvier 2023.

Ci-après désigné « la Commune de Grenoble »

**Et**

**La commune d'Eybens**, 2 avenue de Bresson, 38320 Eybens, représentée par son Maire, Nicolas Richard, dûment habilité par la délibération en date du 2 février 2023.

Ci-après désigné « la Commune d'Eybens »

D'autre part

*Ensembles dénommées « les Parties »*



## PREAMBULE

### Description du projet

Le projet prévoit le réaménagement de l'avenue Jean Perrot sur Grenoble et de l'avenue Jean Jaurès sur Eybens. Il consiste à réaménager cet axe depuis la place Paul Mistral sur Grenoble jusqu'à la place Verdun sur Eybens.

Cet axe historique permettant l'entrée sur Grenoble depuis le Sud en traversant la commune d'Eybens va accueillir un nouvel aménagement cyclable bidirectionnel sur le côté Est des deux avenues. Les objectifs principaux de ce projet sont de sécuriser la pratique des modes actifs, d'améliorer le confort piéton et de végétaliser l'axe. Pour ce faire, le projet prévoit la création d'une piste cyclable bidirectionnelle labellisée « Chronovélo » côté Est.

Le projet prévoit le réaménagement de la voirie, entre les bordures existantes, en conservant les trottoirs, cependant, par endroit, une intervention plus lourde pourra être nécessaire pour reprendre le profil général de la voirie. Des aménagements pour améliorer l'attractivité des transports en commun, en améliorant si possible leur vitesse commerciale et leur régularité seront mis en œuvre, ainsi que des modifications des quais bus pour permettre à terme leur exploitation par des bus articulés.

Les places et placettes le long du cours seront par ailleurs traitées en suivant les mêmes objectifs globaux.

Le projet se décomposera en 3 secteurs opérationnels (du nord au sud de l'axe) :

- Secteur 1 sur la commune de Grenoble depuis le boulevard des Diables Bleus jusqu'au carrefour avec les avenues Malherbe et Cocat.
- Secteur 2 depuis le sud du carrefour Malherbe/Cocat à Grenoble jusqu'en amont du franchissement de la rocade sur l'avenue Jean Jaurès à Eybens. La réalisation se fera en deux phases :
  - Phase 1 : du carrefour Malherbe/Cocat au rond-point De Gaulle.
  - Phase 2: du rond-point De Gaulle jusqu'en amont du franchissement de la rocade.
- Secteur 3 du franchissement de la rocade sud compris puis la fin de l'avenue Jean Jaurès sur la commune d'Eybens jusqu'à la place de Verdun.

Le réaménagement de l'axe Perrot Jaurès, de Grenoble à Eybens, qui fait l'objet de la présente convention de co-maitrise d'ouvrage, qui est détaillé à l'article 1, relève simultanément de la compétence de plusieurs maîtres d'ouvrage, à savoir :

- Grenoble-Alpes Métropole : compétente en matière d'aménagement d'espaces publics et de voirie, d'assainissement, d'eaux pluviales ainsi qu'en matière d'aménagement cyclable, de plantation et de gestion des arbres ;
- Le SMMAG : compétent en matière de transports collectifs (tramway, bus), de points de covoiturage, d'informations voyageurs ;
- Les Communes : compétentes en matière d'espaces verts et d'éclairage public.

Compte tenu de l'unicité de l'opération et de la complexité à laquelle conduirait la réalisation de travaux concomitants sous plusieurs maîtrises d'ouvrage distinctes à l'intérieur d'un même périmètre, les parties ont souhaité recourir aux modalités de maîtrise d'ouvrage unique.

## **Article 1<sup>er</sup> – Objet de la convention et désignation de la maîtrise d'ouvrage unique**

La présente convention a pour objet :

- d'une part, d'organiser le transfert de maîtrise d'ouvrage entre Grenoble-Alpes Métropole, les villes de Grenoble et d'Eybens et le SMMAG, conformément à l'article L2422-12 du Code de la Commande Publique, dans le cadre de la passation des marchés relatifs au projet de réaménagement de l'axe Perrot Jaurès sur Grenoble et Eybens, en désignant Grenoble-Alpes Métropole comme maître d'ouvrage unique de l'ensemble de l'opération ;

En effet, la superposition des compétences et la réalisation de travaux concomitants sous quatre maîtrises d'ouvrages distinctes à l'intérieur d'un même périmètre conduirait à une complexité trop importante sans le recours à la mise en place d'une co-maîtrise d'ouvrage.

- d'autre part, de préciser la participation des villes de Grenoble et d'Eybens à cette opération dans le cadre de leurs compétences et par le mécanisme d'un fonds de concours, pour l'aménagement des espaces publics,

Cette convention-cadre sera suivie de conventions subséquentes, qui pourront être spécifiques à chaque secteur d'opération et/ou à chaque commune, dans lesquelles seront définis notamment le périmètre opérationnel, le programme, le coût de l'opération, la durée des travaux, le financement par maîtres d'ouvrage et les principes de collaboration.

## **Article 2 – Désignation du maître d'ouvrage de l'ensemble des opérations**

Les parties désignent Grenoble-Alpes Métropole, en qualité de maître d'ouvrage unique de l'ensemble des opérations pour les secteurs opérationnels 1, 2 et 3.

Pour l'exécution des missions confiées au maître d'ouvrage unique, seul le Président sera habilité à engager la responsabilité de la collectivité pour l'exécution de la présente convention.

## **Article 3 – Missions et obligation du maître d'ouvrage désigné**

Le maître d'ouvrage unique se voit confier par le SMMAG et les communes, dans le cadre du projet précité, l'ensemble des tâches du maître d'ouvrage définies ci-dessous :

- Pilotage, suivi et instruction des études.
- Organisation des modalités administratives et techniques selon lesquelles l'opération sera menée.
- Consultation, attribution, signature et gestion des marchés de prestations intellectuelles, fourniture et travaux nécessaires à l'opération.
- Direction, contrôle et réception des travaux.
- Gestion financière et comptable de l'opération selon les règles de la comptabilité publique.
- Gestion administrative des travaux (DT, déclaration préalable, arrêtés de voirie le cas échéant...).

- Gestion de la période de garantie de parfait achèvement de l'ensemble des ouvrages,
- Actions en justice introduites pendant la durée de la convention en tant que maître d'ouvrage unique pour le compte des co maîtres d'ouvrage. Les co maîtres d'ouvrage s'engagent à fournir au maître d'ouvrage unique les documents nécessaires à la mise en œuvre des actions engagées en défense ou en demande.
- Et, d'une manière générale, tous actes nécessaires à l'exercice de ces missions.

Le Maître d'ouvrage unique est responsable de sa mission dans les conditions prévues à la présente convention. De ce fait, il n'est tenu envers les co-maîtres d'ouvrage que de la bonne exécution des attributions dont il a personnellement été chargée par ceux-ci.

Les frais engagés par le maître d'ouvrage unique pour la gestion technique, administrative et financière de l'opération feront l'objet d'un remboursement de débours par le(s) co-contractant(s), à hauteur de leur participation respective au financement de l'opération, notamment pour les communes sur des aménagements d'importance sur des périmètres communaux étendus.

Seront prises en compte les charges de masse salariale et de structure, au prorata du temps passé par les agents de la Métropole en charge du projet. Le principe de calcul et le montant du remboursement des débours seront définis dans les conventions subséquentes

Le SMMAG et les communes seront étroitement associés à la définition du programme, au montage de l'opération, au suivi et à la validation des études ainsi qu'à l'élaboration des marchés de travaux.

Dès que la présente convention a un caractère exécutoire, Grenoble-Alpes Métropole peut mettre en œuvre les obligations qui sont les siennes dans le cadre de la présente.

Il appartient à Grenoble-Alpes Métropole de tenir informés les Villes de Grenoble et d'Eybens et le SMMAG de tout événement ou élément permettant le suivi des opérations et la bonne mise en œuvre des modalités de coopération décrites ci-après.

#### **Article 4 – Les modalités de coopération des parties à la présente**

Pour la coordination du projet, les Parties désignent, en amont des travaux et pendant toute la durée des travaux, un représentant technique et un représentant politique chargé du suivi du projet.

Un comité technique de coordination et un comité politique de coordination, comprenant les représentants techniques et politiques désignés par chacune des parties, se réuniront en fonction de l'avancement du projet.

Le comité technique a pour objet d'informer les parties de l'avancement du projet, de définir les principes et hypothèse de construction du projet, de discuter sur les options techniques, de recueillir et d'analyser toute proposition, de préparer les réunions du comité politique. Le comité technique se réunira régulièrement pour permettre une bonne appropriation du projet par les différents co-maître d'ouvrage. Le comité politique a pour objet de valider les grandes étapes du projet et d'arbitrer si besoin les évolutions de programme et/ou de financement.

D'une manière générale, le maître d'ouvrage unique s'engage à associer les co-maîtres d'ouvrage à :

- L'élaboration des pièces de la consultation pour recruter la ou les équipes de maîtrises d'œuvre pour approfondir les études de réaménagement de l'axe,
- La relecture et validation technique du tableau d'analyse des offres après présentation de l'analyse des offres par Grenoble Alpes Métropole relatifs aux marchés exécutés pour son compte ;
- L'élaboration et la validation des éléments de missions AVP et PRO produits dans le cadre des missions réalisés par la ou les équipes de maîtrises d'œuvre désignées au titre des travaux exécutés pour son compte ;
- La relecture et validation technique des dossiers de consultations des entreprises (cahiers des charges techniques) produits dans le cadre des procédures de mise en concurrence relatives aux travaux exécutés pour son compte ;
- Au suivi du déroulement des éléments de mission de la maîtrise d'œuvre relative aux travaux et validation des exécutés pour son compte ;
- A la mise à jour de la planification et du suivi financier.

Les co-maîtres d'ouvrage ne pourront faire leurs observations qu'au maître d'ouvrage unique et en aucun cas au(x) titulaire(s) des contrats passés par celui-ci. Il signalera à chacun des maîtres d'ouvrage qu'il représente les anomalies / dérives qui pourraient survenir et proposera toutes mesures destinées à les redresser.

#### **Article 5 – Mise à disposition de l'assiette foncière**

Le SMMAG et les communes mettent à disposition le cas échéant temporairement à Grenoble Alpes Métropole, à titre gratuit, l'assiette foncière leur appartenant et correspondant à l'emprise des travaux effectués pour leur compte. Cette assiette foncière sera délimitée dans les conventions subséquentes.

#### **Article 6 – Durée de la convention**

La présente convention prend effet à la date de sa signature par la dernière partie contractante et prendra fin au terme des garanties liées aux opérations objet de la convention, du versement du solde des flux financiers et du procès-verbal de remise des ouvrages prévus à l'article 10 de la présente convention.

#### **Article 7 – Instances relatives aux marchés publics**

La commission d'appel d'offres compétente pour les marchés publics relatifs aux opérations objet de la présente convention est celle de Grenoble-Alpes Métropole.

L'autorisation de signer les marchés et leurs avenants éventuels sera donnée le cas échéant par le conseil métropolitain.

#### **Article 8 – Principes de financement et objectifs de livraison**

Le montant prévisionnel total du projet (coût d'opération hors réalisation d'un encorbellement sur l'ouvrage de franchissement de la rocade, hors acquisitions foncières, hors coûts de dépollution de sols/revêtements)) objet de la présente convention est estimé, au stade du programme à environ 22 000 000 € H.T soit 26 400 000 € TTC sur l'ensemble de l'axe Ce



montant sera réparti en fonction des compétences de chacun au titre de la co-maitrise d'ouvrage et des règles de calcul relatives aux fonds de concours telles que définies dans la délibération n°1DL1610967 du 3 février 2017.

**Les répartitions financières et les modalités de remboursement entre les parties feront l'objet de conventions subséquentes au vu de l'avancement des études du projet.**

- **Concernant les travaux réalisés pour le compte des Communes et du SMMAG au titre leurs compétences**

Le maître d'ouvrage unique assure le financement de l'ensemble des études et des travaux nécessaires à la réalisation de l'opération et à la gestion des diverses garanties, frais de contentieux éventuels compris.

Il est rappelé que les Communes et la Métropole se chargeront, chacun pour les sommes qui leur reviennent, de récupérer la TVA par le biais de fonds de compensation. Les sommes dues au titre de la convention sont réglées par la Commune sur la base de montants toutes taxes comprises (T.T.C.)

Les frais engagés par le maître d'ouvrage unique pour la gestion technique, administrative et financière de l'opération feront l'objet d'un remboursement de débours par les parties à hauteur de leur participation respective au financement de l'opération tel que défini par l'article 3 de la présente convention. Ce montant forfaitaire sera précisé au moment de la convention subséquente.

- **Concernant le fonds de concours**

Les communes de Grenoble et d'Eybens participeront financièrement à l'opération au titre des fonds de concours création de voirie, embellissement de voirie, enfouissement de réseaux électriques ou/ou de télécommunication, opération de proximité, opération de réaménagement d'espaces publics.

Les montants versés seront calculés selon les règles ci-dessous :

**FDC « création de voirie »**

Montant du fonds de concours prévisionnel à la signature de la convention =

Coût prévisionnel des aménagements souhaités par la commune x 100 %

**FDC « embellissement de la voirie »**

Montant du fonds de concours prévisionnel à la signature de la convention =

Coût prévisionnel des travaux - estimation du coût standard

**FDC « enfouissement de réseaux électriques et / ou de télécommunications »**

Montant du fonds de concours prévisionnel à la signature de la convention =

Coût prévisionnel des travaux x 100 %

## **FDC « réaménagement d'espaces publics »**

Montant du fonds de concours prévisionnel à la signature de la convention =

Coût de mutation prévisionnel de la zone x 50 %

Le montant du fonds de concours est calculé sur la base des dépenses hors taxes et sera précisé dans les conventions subséquentes

Conformément à la réglementation relative aux fonds de concours intercommunaux, le montant du fonds de concours versé par la Commune ne saurait excéder le montant de la part de l'opération financée par la Métropole, déduction faite des autres participations et subventions perçues.

- **Concernant les éventuelles subventions en lien avec l'opération**

Il est convenu entre les parties que le maître d'ouvrage unique pourra, avec l'accord des cocontractants, déposer des demandes de concours financiers auprès des co-financeurs. Dans ce cas, les cocontractants fourniront au maître d'ouvrage unique tous les éléments nécessaires au montage des dossiers de demandes de subventions. Les concours financiers perçus viendront en minoration du coût dévolu à chaque maître d'ouvrage, en fonction des compétences de chacun.

Le montant du remboursement des débours sera déterminé et appelé au solde de l'opération sur présentation d'un état liquidatif des dépenses visé par le comptable public.

Les objectifs de livraisons sur les différents secteurs sont les suivants :

- Secteur 1 sur la commune de Grenoble depuis le boulevard des Diables Bleus jusqu'au carrefour avec les avenues Malherbe et Cocat : objectif de livraison des aménagements pour fin 2025,
- Secteur 2 depuis le sud du carrefour Malherbe/Cocat à Grenoble jusqu'en amont du franchissement de la rocade sur l'avenue Jean Jaurès à Eybens. La réalisation se fera en deux phases :
  - Phase 1 : du carrefour Malherbe/Cocat au rond-point De Gaulle, avec un objectif de livraison avant fin 2025.
  - Phase 2 : du rond-point De Gaulle jusqu'en amont du franchissement de la rocade, avec un objectif de livraison sur 2026.
- Secteur 3 du franchissement de la rocade sud compris puis la fin de l'avenue Jean Jaurès sur la commune d'Eybens jusqu'à la place de Verdun : réalisation des aménagements phasée entre le dernier trimestre 2026 et fin 2027.

## **Article 9 – Réception des travaux**

### 9.1 - Réception

Avant que ne s'effectuent les opérations préalables à la réception, une visite sera organisée entre les Communes, le SMMAG et le maître d'ouvrage unique afin de permettre à ceux-ci de soulever, le cas échéant, des observations qui seront consignées dans un compte-rendu. Le maître d'ouvrage unique transmet, le cas échéant, les observations des autres maîtres d'ouvrage.

Sur le périmètre des ouvrages à remettre au maître d'ouvrage, le maître d'ouvrage unique gère et assure les opérations de réception (y compris la levée des réserves) et ce après consultation et accord formel des parties concernées.

### 9.2 - Responsabilité

Grenoble Alpes Métropole assume les responsabilités inhérentes à la qualité de maître de l'ouvrage pendant toute la durée de la convention.

Dans le cadre d'une mise en cause devant une juridiction, Grenoble Alpes Métropole se réserve le droit d'appeler les Villes de Grenoble et d'Eybens et le SMMAG en garantie le cas échéant.

En cas de condamnation au versement de dommages et intérêts par une décision devenue définitive, ces frais sont supportés équitablement par chacune des parties à la présente convention, chacune au titre ses compétences.

Toutefois les co-contractants seront appelés en garantie ou mis à contribution uniquement dans l'hypothèse où leur propre responsabilité serait relevée.

## **Article 10 – Remise des ouvrages**

A l'issue de la réception des travaux la levée des réserves incluses, le maître d'ouvrage unique doit remettre aux autres parties, les ouvrages concernés.

A cette fin, il notifie au SMMAG et aux Communes la réception des ouvrages relevant de leur compétence et leur propose la remise des ouvrages.

Un procès-verbal constatant la remise des ouvrages est alors établi contradictoirement par les parties. Sera joint à l'audit PV, l'ensemble des éléments suivants :

- les dossiers des ouvrages exécutés (DOE),
- les dossiers d'intervention ultérieure sur ouvrage (DIUO),
- tous documents utiles à l'exploitation et à la maintenance des ouvrages,
- la copie du/des PV de réception,
- les éventuelles autorisations issues de procédures réglementaires (urbanisme, environnement,...).

Les maîtres d'ouvrage ayant participé aux opérations préalables à la réception (OPR) et accepté les levées de réserves, ne peuvent aucunement refuser la remise de l'ouvrage dès lors que ce dernier est susceptible d'être mis en service dans sa configuration définitive.

A compter de la remise de l'ouvrage, les co-maîtres d'ouvrage exercent pleinement leur responsabilité de propriétaire de l'ouvrage et de gestionnaire du domaine public et en assure la garde, la surveillance, le fonctionnement et l'entretien.

## **Article 11 – Obligations en matière de communication**

Toute publication ou communication sur cette opération fera mention de Grenoble-Alpes Métropole, du SMMAG et des Communes en tant que maîtres d'ouvrages, par tout moyen approprié (présence des logos des partenaires financeurs sur les publications, panneaux...).

## **Article 12 – Garanties**

Le maître d'ouvrage unique assurera le pilotage des travaux éventuels de parachèvement ou de levées de réserves dans le cadre du délai de garantie de parfait achèvement des travaux.

Les droits et obligations attachés à l'ouvrage seront transférés de plein droit au maître d'ouvrage compétent dès la remise de l'ouvrage par le maître d'ouvrage unique. Il pourra dès lors engager toutes actions utiles et notamment celles liées aux garanties biennales et décennales des constructeurs, à l'exception de la garantie de parfait achèvement.

## **Article 13 – Assurances**

Le maître d'ouvrage unique souscrit les polices d'assurance nécessaires pour couvrir les risques mis à sa charge au titre de la présente convention.

Chaque maître d'ouvrage partie à la présente convention déclare être titulaire d'une police d'assurance pour couvrir sa responsabilité civile professionnelle.

## **Article 14 – Résiliation**

La résiliation de la convention pourra être prononcée par l'une ou l'autre des parties, pour une des raisons suivantes :

- cause d'intérêt général,
- en cas de manquement grave par l'une des parties à l'une de ses obligations au titre de la présente convention.

La résiliation ne pourra intervenir que dans un délai de trente (30) jours calendaires après la notification par lettre recommandée avec accusé de réception d'une mise en demeure restée infructueuse. Cette période devra être mise à profit par les parties pour trouver une résolution amiable du litige.

## **Article 15 – Droit applicable et règlement des litiges**

Le Droit français est le droit applicable.

En cas de différend sur l'application ou l'interprétation des dispositions de la convention, les parties conviennent de tout mettre en œuvre pour trouver une solution amiable par voie de



transaction. En cas d'échec, tous les litiges liés à l'application ou à l'interprétation de la présente convention relèveront de la compétence du tribunal Administratif de Grenoble.

<b>Article 16 – Mesures d'ordre</b>
-------------------------------------

Pour l'exécution de la présente convention, les parties feront élection de domicile en leur siège respectif.

La présente convention est établie en 4 exemplaires originaux, un pour chacun des signataires.

Signé le ....

Le Président de Grenoble-Alpes Métropole

Signé le ...

Le Président du Syndicat Mixte des Mobilités de l'Aire Grenobloise

Signé le ....

Le Maire de la commune de Grenoble

Signé le ....

Le Maire de la commune d'Eybens