Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-133-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

MAIRIE DE VERNOUILLET
AGGLO DU PAYS DE DREUX

CONVENTION DE REMISE DES EQUIPEMENTS PUBLICS D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET DE DISTRIBUTION D'EAU POTABLE FIXANT LES MODALITES D'INCORPORATION DANS LE PATRIMOINE DE L'AGGLOMÉRATION

Aménagement de voiries et réseaux dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du secteur de la Tabellionne / Croix Giboreau à VERNOUILLET

En application de l'article R. 441-1 du Code de l'Urbanisme

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-133-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La mairie de Vernouillet, située Esplanade du 8 mai 1945 – Place Maurice Legendre, BP 20113, 28509 Vernouillet cedex, représentée par son Maire, Damien Stépho dûment habilité à signer en vertu de la délibération n°XXXXX du Conseil municipal du 2 juillet 2025,
désignée dans ce qui suit par « l'AMÉNAGEUR »

D'UNE PART,

ET

La Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux, établissement public de coopération intercommunale, créé par arrêté inter-préfectoral n°2013093-0003 du 3 avril 2013 dont le siège social est situé, 4 rue de Châteaudun, BP 20159, 28103 Dreux cedex, représentée par son Président, Gérard SOURISSEAU dûment habilité à signer en vertu de la délibération n°XXXXXX du Conseil communautaire du 30 juin 2025, désignée dans ce qui suit par « l'AGGLO DU PAYS DE DREUX »

D'AUTRE PART,

IL A ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Une opération (désignée ci-après « l'OPÉRATION ») d'aménagement de voiries et de réseaux est prévue dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier de la Tabellionne d'une part et des axes de desserte périphérique de la future Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Croix Giboreau d'autre part.
Le périmètre d'intervention de l'AMENAGEUR et son phasage sont représentés en annexe de la présente convention.

L'OPÉRATION consiste à créer de nouveaux axes d'interconnexion et à viabiliser en réseaux divers les futurs îlots à bâtir et les abords de la future ZAC.
L'esquisse globale de réaménagement annexée à la présente convention permet d'identifier les espaces communs ayant vocation à être transférés dans le domaine public.

Le planning prévisionnel d'intervention figure également en annexe de la convention. Ce planning pourrait évoluer selon les enjeux de coordination des partenaires de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) et les projets amenés à se développer sur le secteur concerné.
Les travaux pourront s'étaler sur toute la durée de validité de la convention ANRU signée par l'AMENAGEUR, avec une fin de délai en 2032.

L'AMÉNAGEUR prévoit, sur la base du plan des réseaux de l'aménagement du secteur NPNRU de la Tabellionne et de la Croix Giboreau annexé à la présente convention, la reprise dans le domaine public de l'ensemble des espaces communs qui comprendront des ouvrages de collecte des eaux usées, des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des ouvrages de distribution de l'eau potable, sous les voiries nouvelles à créer.
En cas de spécificités techniques propres à l'aménagement du quartier de la Tabellionne, certains espaces communs resteront du domaine privé communal mais les ouvrages créés seront également

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-133-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

concernés par une reprise de gestion par l'AGGLO DU PAYS DE DREUX car ils constitueront des équipements à vocation publique.

L'ensemble des ouvrages concernés est ainsi constitué de :

EAUX USÉES Voiries nouvelles

- Création de canalisations principales de diamètre 200 mm avec installation de regards de diamètre 1000 mm à chaque point de jonction des canalisations, changement de direction, de pente de canalisation et pour des distances, entre deux regards, supérieures à 50 mètres, tout le long des collectes, jusqu'aux points de rejet sous domaine public.
  L'AMENAGEUR est autorisé à réaliser la partie publique des branchements aux réseaux publics existants Avenue Felsberg, en diamètre 200 mm également ;
- Création de branchements de diamètre 160 mm pour y déverser les eaux usées de chaque futur pavillon, avec boîte de branchement en limite de lot, côté voie commune ;
- Création de branchements de diamètre 200 mm pour y déverser les eaux usées de chaque bâtiment d'habitat collectif, avec regard de diamètre 1000 mm en limite de lot, côté voie commune.

EAUX PLUVIALES Voiries nouvelles

- Création de réseaux principaux et de grilles pour les eaux de ruissellement des voiries nouvelles, en diamètre 300 mm.
  L'AMENAGEUR est autorisé à réaliser la partie publique de branchements nécessaires aux réseaux publics existants, en diamètre 300 mm ;
- Création de regards de diamètre 1000 mm aux points de jonction des canalisations principales et à chaque changement de direction, de pente de canalisation, et pour des distances, entre deux regards, supérieures à 50 mètres tout le long des collectes.

  L'AMENAGEUR s'engage à créer des aménagements qui favorisent une gestion d'eaux de ruissellement par infiltration : noues, espaces verts, places de stationnement en zone de pavés joints gazon, pour ne rejeter qu'un trop-plein aux réseaux publics.

  Les futurs lots à bâtir devront réaliser sur leur terrain une gestion intégrale de leurs eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées, par infiltration précédée ou non d'une cuve de récupération par exemple, sans aucun rejet vers les voiries nouvelles, les propriétés voisines ou le domaine public.

EAU POTABLE Voiries nouvelles

- Création de canalisations principales de distribution de diamètre suffisant pour permettre une vitesse de l'eau dans les canalisations comprise entre 0,5 m/s et 2 m/s, avec installation de bouches à clé au niveau de chaque branchement ;
- Ouvrages de purge / ouvrages de régulation de pression, si besoin ;
- Création d'un branchement par lot, muni d'un compteur individuel, avec regard en limite de lot, côté voie commune. Pour chaque bâtiment d'habitat collectif, le besoin d'alimentation en eau devra être évalué afin de dimensionner le branchement en adéquation.

L'AGGLO DU PAYS DE DREUX est disposée à reprendre la gestion de ces ouvrages qui seront alors situés sous des espaces publics ou pour quelques exceptions sous des espaces privés communaux et raccordés aux réseaux publics existants, dans les conditions décrites ci-après.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-133-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Les ouvrages de types "noues" ne sont pas considérés comme des ouvrages d'assainissement mais comme des espaces verts et sont, à ce titre, à conserver et entretenir par l'AMENAGEUR.

Les ouvrages d'eau potable pour la lutte contre l'incendie ne seront pas repris par l'AGGLO DU PAYS DE DREUX, hors branchement d'alimentation.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Objet

La présente convention a pour objet de définir les modalités d'incorporation des équipements publics d'assainissement et d'eau potable situés sous les espaces communs de l'OPÉRATION, voués à être remis dans le domaine public ou conservés dans le domaine privé communal selon certaines exceptions, après travaux et levée des réserves, dans le patrimoine de la communauté d'agglomération du Pays de Dreux.
Néanmoins, l'AGGLO DU PAYS DE DREUX doit être associée du stade de l'exécution des travaux jusqu'à leur achèvement et la passation au domaine public.

Article 2 – Qualité et réception des ouvrages

L'AMÉNAGEUR est le seul maître d'ouvrage à réaliser les travaux. Les travaux d'assainissement et d'eau potable, sous les surfaces amenées à être remises au domaine public et pour certaines exceptions sous des espaces privés communaux, doivent être effectués dans le respect des cahiers de prescriptions techniques de l'AGGLO DU PAYS DE DREUX : l'un dédié aux ouvrages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, l'autre dédié aux ouvrages de distribution de l'eau potable.

L'AGGLO DU PAYS DE DREUX et ses délégataires (AQUAD *pour l'assainissement ; futur délégataire à définir pour l'eau potable à compter du second semestre 2025)* chargés habituellement des travaux sous domaine public et de l'exploitation des réseaux publics contrôleront chaque étape des travaux : validation du programme des travaux en amont de l'exécution, suivi du chantier, réception du chantier. L'AMÉNAGEUR doit donc inviter l'AGGLO DU PAYS DE DREUX et ses délégataires à participer aux réunions de chantier ainsi qu'aux opérations préalables à la réception.

Le contrôle de l'AGGLO DU PAYS DE DREUX et ses délégataires ne se substitue en rien à la fonction du Maître d'ouvrage ni à celle d'un éventuel Maître d'œuvre de l'AMÉNAGEUR ; ces derniers conservent donc toutes leurs attributions et responsabilités telles que prévues par les missions qui leur sont confiées.

L'AGGLO DU PAYS DE DREUX devra être destinataire des résultats des tests préalables à toute réception de travaux (Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE)) en version papier et informatique : inspections télévisées, tests d'étanchéité et de compactage, des réseaux et branchements. Le plan de récolement des travaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'eau potable devra également lui être fourni. Ce plan devra être nativement rattaché au système de projection RGF 93 (EPSG3948/CC48) en planimétrie et au système de projection NGF/IGN69 en altimétrie, en appliquant la charte graphique de l'AGGLO DU PAYS DE DREUX ; il devra mentionner la profondeur des regards de collecteurs ainsi que des boîtes de branchements, radier et fil d'eau en classe de précision A.
Des analyses de la qualité de l'eau et de la pression dans les réseaux de distribution de l'eau devront être produites et communiquées à l'AGGLO DU PAYS DE DREUX.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-133-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Par ailleurs, la voirie qui sera remise au domaine public devra être de constitution permettant le passage de véhicules lourds (19-26 tonnes) pour assurer l'accès à tous les ouvrages d'assainissement et d'eau potable par des camions d'intervention.

Article 3 – Modalités de transfert de la propriété des ouvrages d'assainissement

Les réserves ou observations formulées par l'AGGLO DU PAYS DE DREUX à l'occasion des contrôles seront adressées par courriel et/ou courrier à l'AMÉNAGEUR, dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception des pièces par l'AGGLO DU PAYS DE DREUX.
Le visa sans réserve de l'AGGLO DU PAYS DE DREUX, constituera pour l'AMÉNAGEUR un accord pour la poursuite de l'OPÉRATION.

En cas d'absence de réponse de l'AGGLO DU PAYS DE DREUX, l'AMÉNAGEUR effectuera une relance qui constituera un accord « sans observation » si l'AGGLO DU PAYS DE DREUX n'y a pas donné réponse sous 10 jours ouvrés.

Cependant, si aucune suite n'était donnée aux observations ou réserves écrites, formulées par l'AGGLO DU PAYS DE DREUX, la prise en charge des ouvrages d'assainissement et d'eau potable par l'AGGLO DU PAYS DE DREUX par leur classement dans le domaine public serait décalée jusqu'à leur prise en compte intégrale. Les ouvrages resteraient alors propriété de l'AMÉNAGEUR.

La reprise des ouvrages d'assainissement et d'eau potable de l'OPÉRATION par l'AGGLO DU PAYS DE DREUX est conditionnée par le transfert de l'ensemble des réseaux ainsi que leurs ouvrages concernés dans le domaine public. En cas de spécificités techniques du quartier de la Tabellionne, des ouvrages concernés par le transfert pourront être créés sous domaine privé communal car ils auront vocation d'équipements publics.
Dans les deux cas, la reprise sera actée par un procès-verbal de remise d'ouvrages à signer entre l'AGGLO DU PAYS DE DREUX et l'AMENAGEUR à chaque achèvement de phase de travaux. En effet, les travaux s'étalant jusqu'en 2032 maximum, la remise des équipements à l'AGGLO DU PAYS DE DREUX pourra s'effectuer à chaque fin de tranche de travaux (voir plan de phasage en annexe).
Tant que ce transfert ne sera pas effectif, l'entretien et/ou réparation des ouvrages d'assainissement et d'eau potable de ces espaces ne seront pas assurés par l'AGGLO DU PAYS DE DREUX ou ses délégataires.

Par ailleurs, la reprise des ouvrages d'assainissement et d'eau potable par l'AGGLO DU PAYS DE DREUX est conditionnée à la réalisation des travaux dans le respect des dispositions mentionnées à l'article 2, notamment la conformité des tests préalables à toute réception de travaux et la remise du DOE.

Le décompte général définitif des travaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'eau potable devra être fourni à l'AGGLO DU PAYS DE DREUX pour estimer la valeur des ouvrages entrant dans son patrimoine, ainsi que chaque décompte de fin de tranches.

L'AGGLO DU PAYS DE DREUX devra également être destinataire, le cas échéant, de la dernière facture de consommation des fluides (eau, électricité et télécoms), pour avoir connaissance du n° de contrat et n° d'abonné.

Si dans ces conditions, la réception de travaux ne donne lieu à aucune réserve de l'AGGLO DU PAYS DE DREUX ou bien que ces réserves aient été levées, les ouvrages d'assainissement et d'eau potable des emprises concernées lui seront remis gratuitement, les frais de transfert étant à la charge de l'AMÉNAGEUR.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-133-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Les différents procès-verbaux de remise d'ouvrages et l'acte final de transfert devront traiter de l'intégralité des ouvrages remis : ouvrages d'eau potable et ouvrages d'assainissement collectif.

Les garanties sur les ouvrages transférés et les documents relatifs à ces garanties seront alors transmis à l'AGGLO DU PAYS DE DREUX.

En tout état de cause, le transfert pourra être pris en compte à l'établissement du procès-verbal de remise d'ouvrages de chaque tranche, mais devra impérativement être formalisé par acte notarié à la charge de l'AMENAGEUR à la fin de la dernière tranche de travaux et dans les délais les plus brefs.

Article 4 - Validité de la convention

La présente convention sera résiliée de plein droit dans les cas suivants :
- renonciation de l'AMÉNAGEUR à l'OPÉRATION ;
- renonciation de l'AMÉNAGEUR au transfert.

L'AGGLO DU PAYS DE DREUX pourra de même prononcer la résiliation de la présente convention en cas de non-respect par l'AMÉNAGEUR de l'un des engagements contractuels souscrits au titre de cette convention de remise d'équipements d'assainissement et d'eau potable dans le patrimoine de la communauté d'agglomération du Pays de Dreux. Cette sanction ne sera appliquée qu'après mise en demeure, adressée à l'AMÉNAGEUR, de satisfaire à ses obligations contractuelles.

Quelle que soit l'hypothèse ayant conduit à la résiliation de la présente convention, l'AMÉNAGEUR ne pourra exiger de l'AGGLO DU PAYS DE DREUX le remboursement des frais qu'il aura engagés dans les travaux d'assainissement ou d'eau potable de l'OPÉRATION, ni de façon générale le paiement d'une quelconque indemnité.

Dans le cas d'un transfert, à un tiers, de la maîtrise d'ouvrage des travaux, l'AMÉNAGEUR invitera le futur maître d'ouvrage à solliciter un avenant à la présente convention pour maintenir son application et à en respecter les principes.

Une fois la convention signée, si des modifications devaient intervenir pour les travaux d'assainissement ou les travaux d'eau potable avec impact sur le patrimoine à transférer, l'accord de l'AGGLO DU PAYS DE DREUX serait soumis à l'approbation d'un avenant à la convention.

Article 5 – Documents contractuels

Des documents utiles à l'application de la convention sont annexés :
- cahier de prescriptions techniques de l'AGGLO DU PAYS DE DREUX pour l'assainissement ;
- cahier de prescriptions techniques de l'AGGLO DU PAYS DE DREUX pour l'eau potable ;
- plan des réseaux de l'aménagement du secteur NPNRU de la Tabellionne et de la Croix Giboreau, illustrant les ouvrages d'assainissement et d'eau potable sous espaces communs ;
- Périmètre et phasage d'intervention de l'AMÉNAGEUR ;
- Esquisse globale de réaménagement de l'AMÉNAGEUR ;
- Planning prévisionnel d'intervention de l'AMÉNAGEUR.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-133-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Article 6 – Litiges

Après épuisement des voies amiables, tout litige pouvant résulter de l'application de la présente convention relève de la compétence du Tribunal administratif d'Orléans.

Fait en trois exemplaires originaux, à ……, le …….

Pour l'AMÉNAGEUR	Pour l'AGGLO DU PAYS DE DREUX
Damien STEPHO,	**Gérard SOURISSEAU**,
Maire de la ville de VERNOUILLET	Président de l'Agglo du Pays de Dreux

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-133-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

OPERATION D'AMENAGEMENT DES SECTEURS DE LA TABELLIONNE ET DE CROIX GIBOREAU A VERNOUILLET DANS LE CADRE DU NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)

DOSSIER TECHNIQUE SOUMIS PAR LA COMMUNE DE VERNOUILLET

ESPACE LIBRE

soderef

Vernouillet 28

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DE LA TABELLIONNE
VERNOUILLET

ESQUISSE GLOBALE – PRÉSENTATION

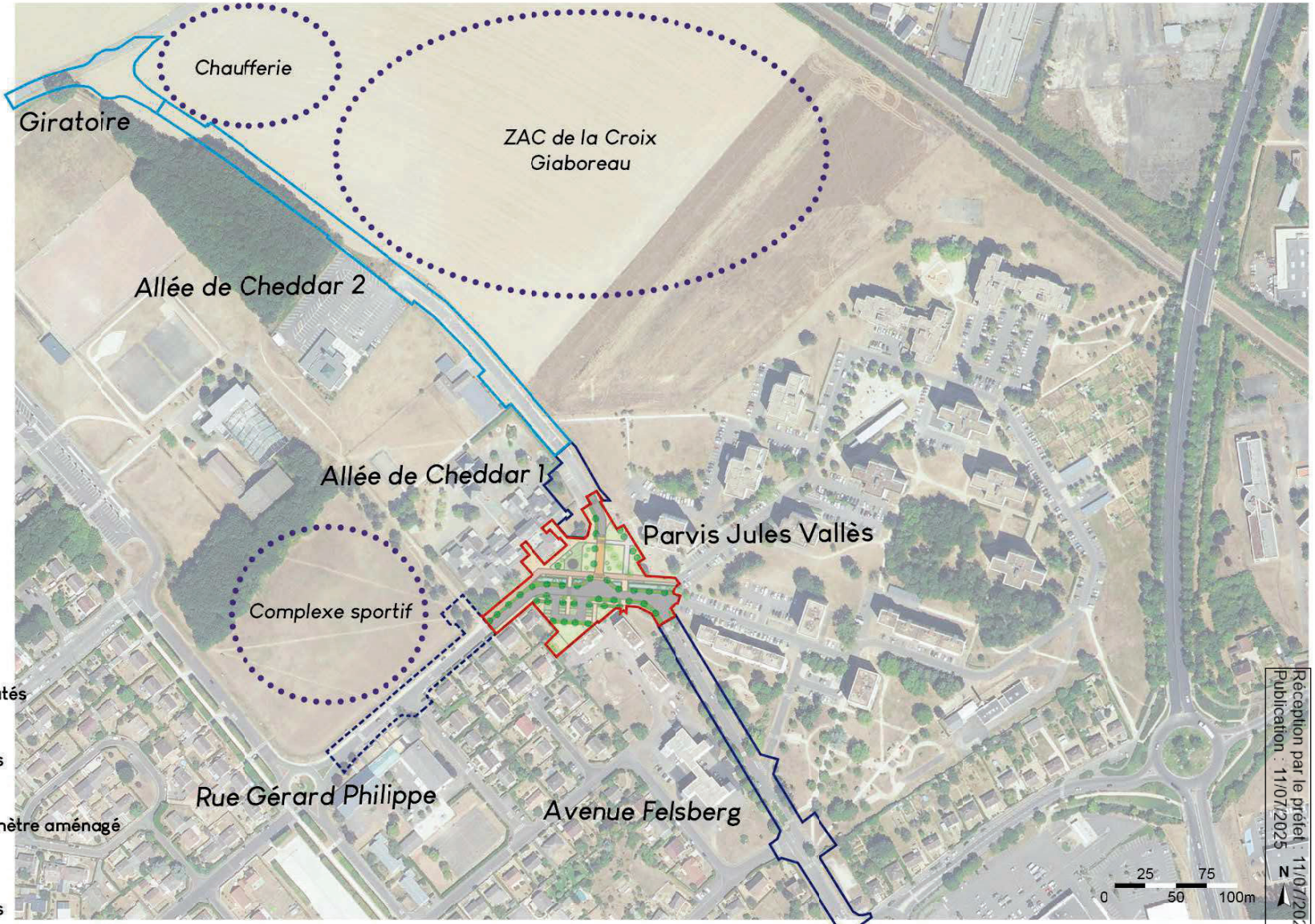
MAI 2024

MAÎTRISE D'OEUVRE



0 PRÉAMBULE

Les projets d'aménagements en cours



Périmètre ANRU
- Travaux exécutés
- Projet en cours
- Prochain périmètre aménagé

Hors Périmètre ANRU
- Projet en cours
- Projets connexes

Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025
Accusé certifié exécutoire
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-133-DE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-133-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

0 PRÉAMBULE

Rappel des démolitions

Démolition (162 logements)

Démolitions effectuées

❶❷
Démolitions effectuées

Démolitions prévues

❸❹
Relogement en cours, démolitions prévues en 2024

❺
Démolition prévue en 2026

Réhabilitation (120 logements)

Ⓐ
48 logements

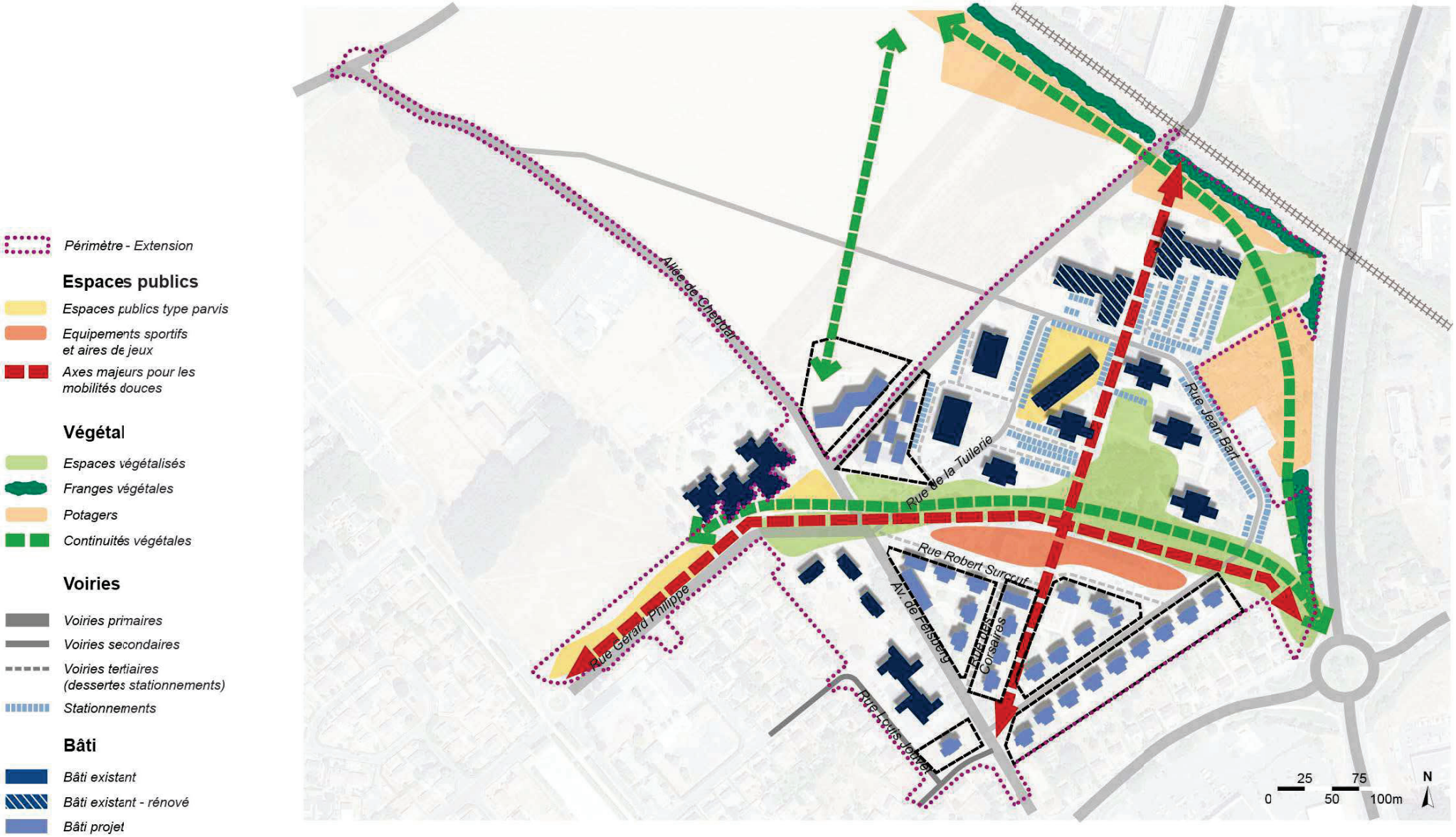
Ⓑ
72 logements



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-133-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

1 RAPPEL DU PLAN GUIDE

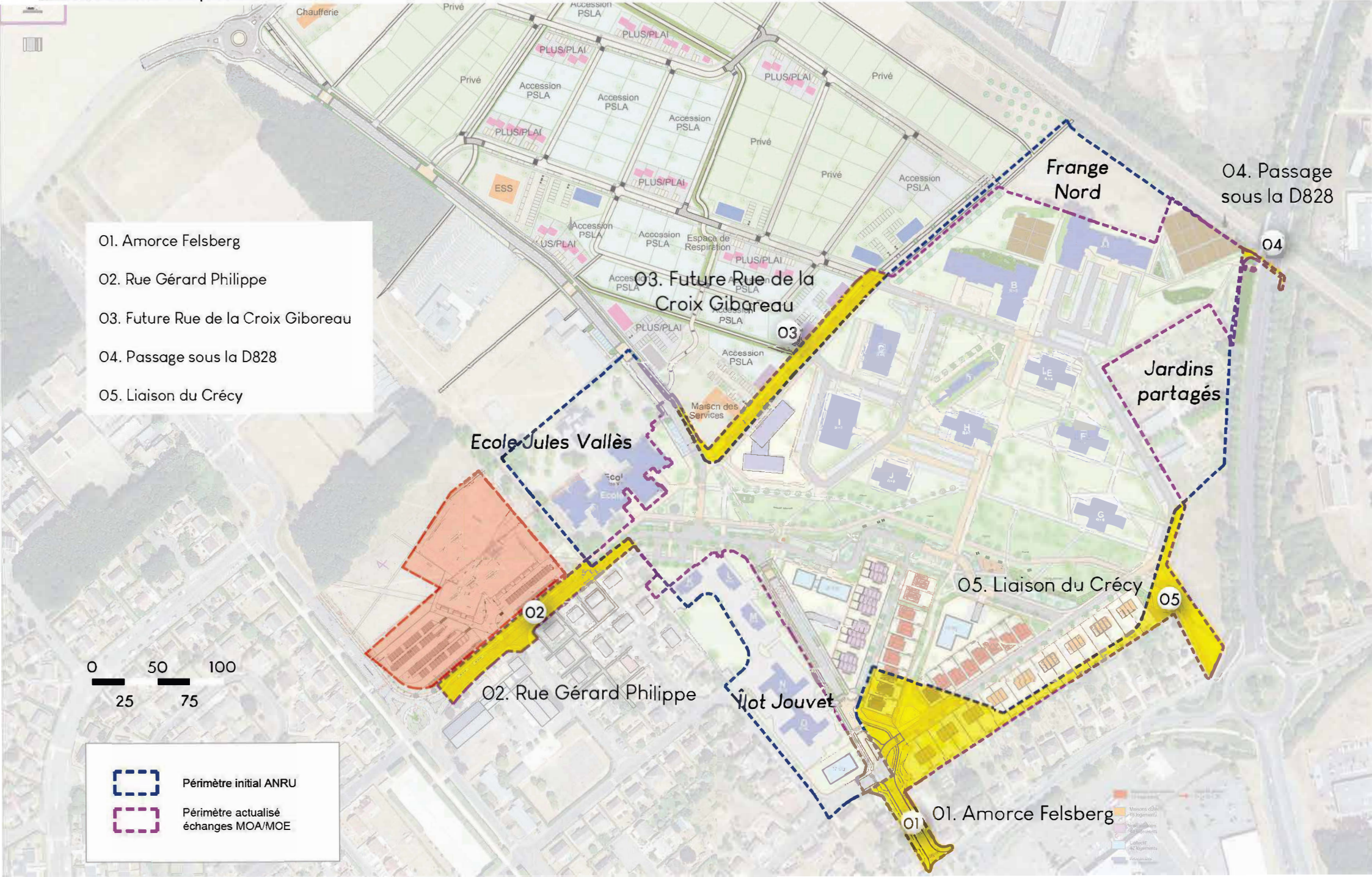
Schéma de référence (COPIL du 28 09 2022)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-133-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

2 LE PÉRIMÈTRE

Evolutions du périmètre d'études



3 ESQUISSE DU QUARTIER DE LA TABELLIONNE

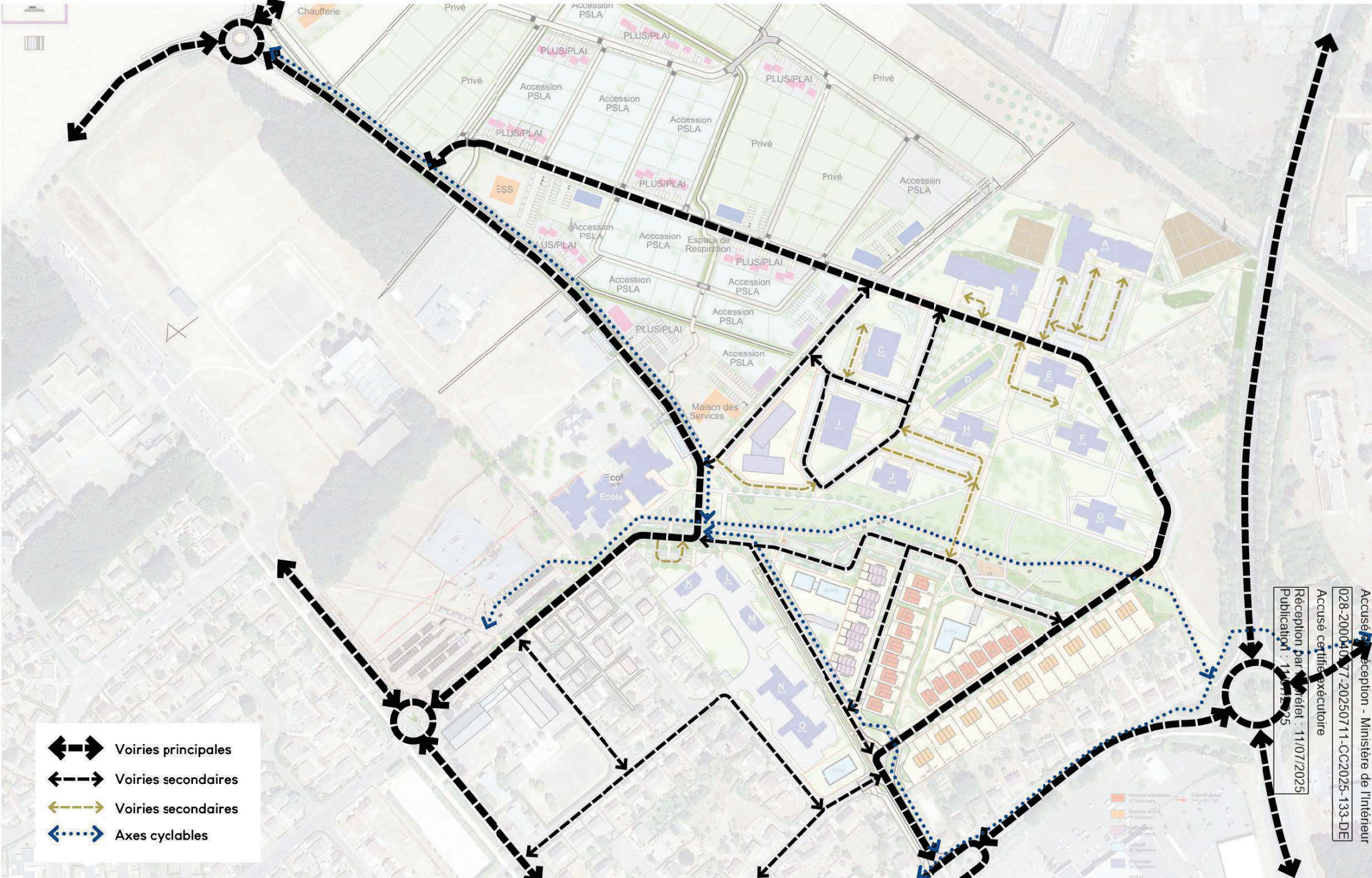
Plan masse global



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-133-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

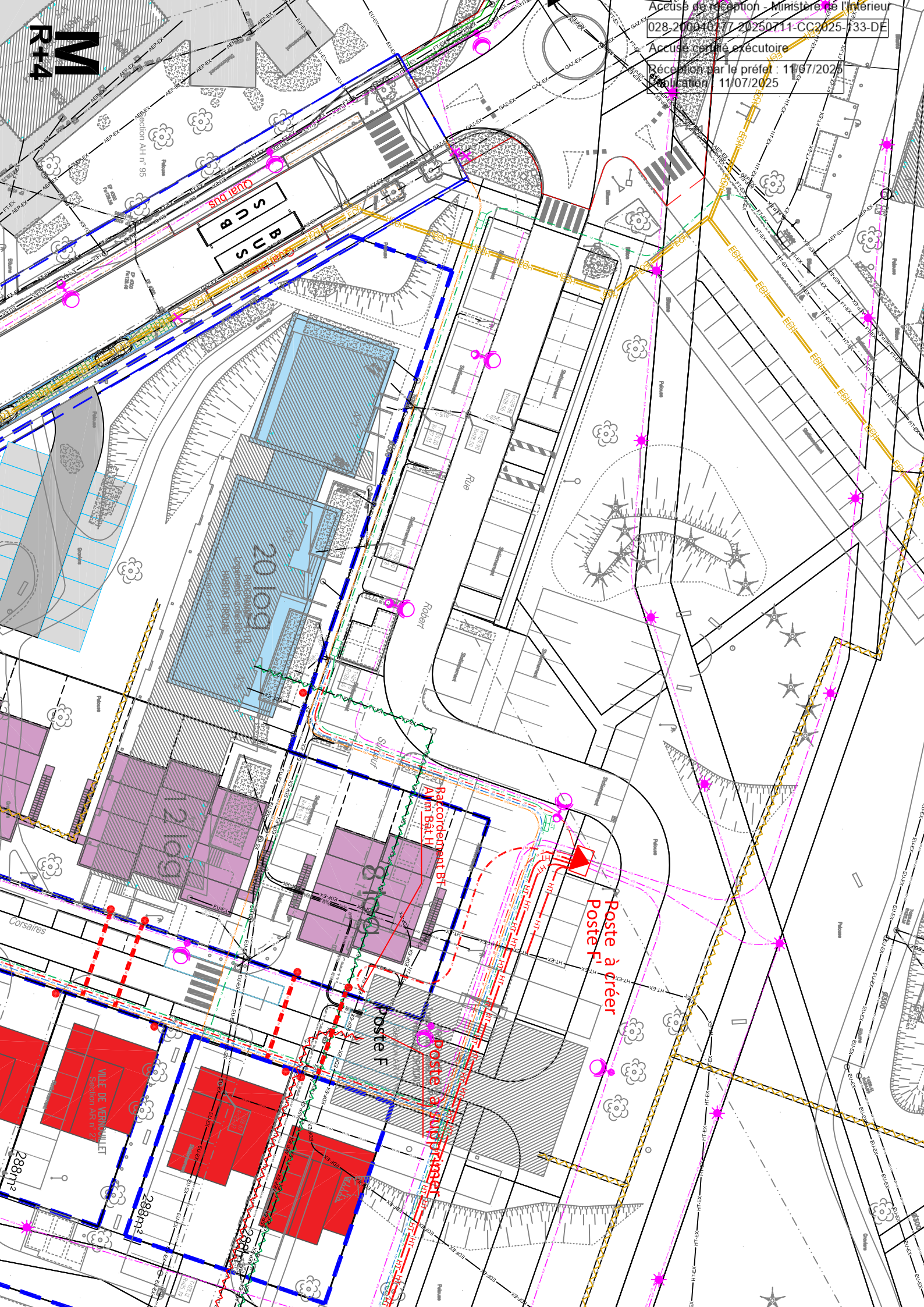
3 ESQUISSE DU QUARTIER DE LA TABELLIONNE

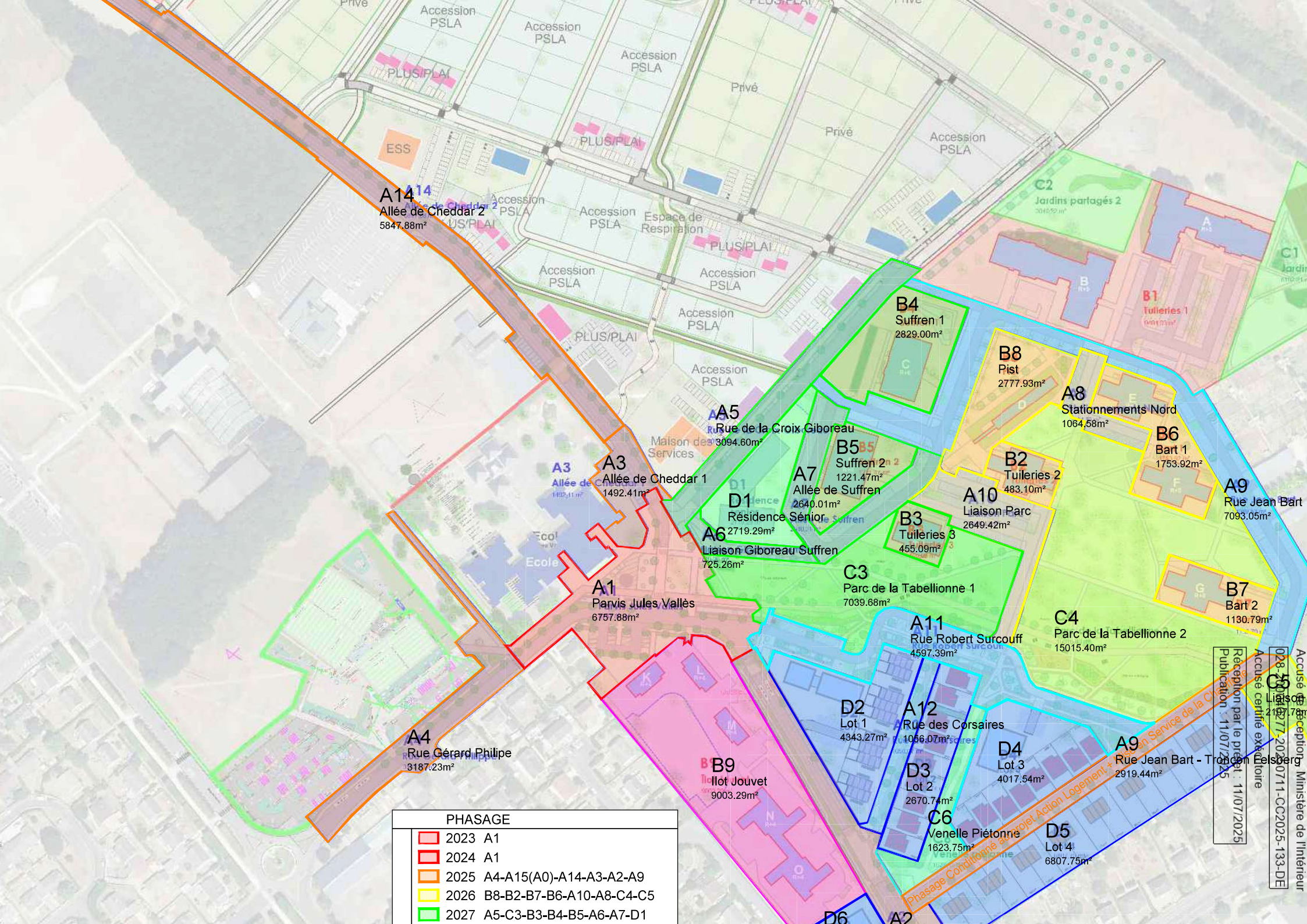
Plan des circulations



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200041077-20250711-CC2025-133-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-133-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025




A14
Allée de Cheddar 2
5847.88m²
A5
Rue de la Croix Giboreau
3094.60m²
A3
Allée de Cheddar 1
1492.41m²
A7
Allée de Suffren
2640.01m²
A6
Liaison Giboreau Suffren
725.26m²
A1
Parvis Jules Vallès
6757.88m²
A4
Rue Gérard Philipe
3187.23m²
B4
Suffren 1
2829.00m²
B5
Suffren 2
1221.47m²
D1
Résidence Sénior
2719.29m²
B3
Tuileries 3
455.09m²
B8
Pist
2777.93m²
A8
Stationnements Nord
1064.58m²
B6
Bart 1
1753.92m²
B2
Tuileries 2
483.10m²
A10
Liaison Parc
2649.42m²
A9
Rue Jean Bart
7093.05m²
C3
Parc de la Tabellionne 1
7039.68m²
B7
Bart 2
1130.79m²
A11
Rue Robert Surcouff
4597.39m²
C4
Parc de la Tabellionne 2
15015.40m²
C5
Liaison
2197.78m²
D2
Lot 1
4343.27m²
A12
Rue des Corsaires
1056.07m²
D4
Lot 3
4017.54m²
A9
Rue Jean Bart - Tronçon Eelsberg
2919.44m²
D3
Lot 2
2670.74m²
C6
Venelle Piétonne
1623.75m²
D5
Lot 4
6807.75m²
B9
Ilot Jouvet
9003.29m²
D6
C2
Jardins partagés 2
C1
B1
Tuileries 1
Accession PSLA
PLUS/PLAI
Privé
ESS
Espace de Respiration
Maison des Services
Ecole
PHASAGE
2023 A1
2024 A1
2025 A4-A15(A0)-A14-A3-A2-A9
2026 B8-B2-B7-B6-A10-A8-C4-C5
2027 A5-C3-B3-B4-B5-A6-A7-D1
Phasage Conditionné au projet Action Logement + Mise en Service de la C
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025
Accusé certifié exécutoire
Accusé de réception Ministère de l'Intérieur
028-215900277-20250711-CC2025-133-DE