

SYNTHÈSE EXPLICATIVE DES DEUX CONTRATS : Conventions de mise à disposition

La mairie nous propose de **signer deux contrats** (appelés convention par la mairie) un pour la Bande-est (0,99 hectares) et un pour le reste des Lentillères (7 hectares) et qui sont liés : si l'un n'est pas respecté l'autre est annulé

Pour signer les contrats on a créé une association : QLL (Quartier Libre des Lentillères), c'est elle qui va signer les contrats (si ça se fait) mais toute la vie du quartier continuera à être décidé en AG, comme avant.

1. Convention sur les 7ha

propriétaire du terrain avec qui on signe le contrat : ville de Dijon

2. Convention sur les 0,99ha (Bande-est)

propriétaire du terrain avec qui on signe le contrat : SPLAAD (Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglo Dijon)

>Ici, on résume la dernière version qui est le résultat de 8 mois de négociation avec la Mairie. On ne pourra pas les modifier beaucoup plus, mais on peut décider si on signe ou non.

Durée de ce contrat : minimum 12 ans

Mais, au bout de 6 ans, on a le droit demander de le prolonger jusqu'à 18 ans (=12ans +6 ans).

Pour ça, on fera un bilan avec la ville et probablement une visite. Ils regarderont si on respecte les règles et si on a toujours des activités d'intérêt général. Si c'est le cas, ils peuvent approuver la prolongation jusqu'à 18 ans.

Après les 12 ou 18 ans, on peut aussi demander un renouvellement au moins 3 mois avant la fin du contrat, mais la mairie peut refuser : dans ce cas on aura 6 mois pour partir.

Réseaux, entretiens, déchets :

- On sera responsable de l'entretien du lieu, des aménagements extérieurs, constructions, installations, etc ; mais aussi des réseaux et installations d'eau et d'électricité, de leur entretien et du nettoyage.
- On sera responsable de la salubrité, de l'élimination des déchets, de l'hygiène et de la sécurité. On devra assurer la gestion des déchets, respecter le tri sélectif, gérer son compostage selon les règles.
- Tous les arbres, moyens ou grands, doivent être conservés, sauf danger ou attesté par une étude phyto.
- Les chemins PMR devront rester ouverts à tous . C'est aussi possible que certains chemins ne soient pas publics.

Ce qu'on devra payer (sans parler des travaux) :

- La convention est gratuite mais on devra payer les abonnements des fluides (eau, électricité..) + certaines taxes en tant qu'occupant.x.s (ex : taxe des ordures ménagères).
- On devra prendre une assurance pour tous les risques liés à l'occupation et à nos activités + en fournir une preuve à la Mairie.

Eau, Électricité :

- On devra faire les démarches pour se raccorder à l'eau, aux égouts et électricité dès la signature. Il faudra transmettre une copie des contrats de raccordements à la Mairie au bout d'un délai (encore à préciser).
- La Grange Rose, La Maison Commune, toutes les maisons en dur, et les bâtiments ou sites nommés sur la carte comme « principales auto-constructions » (Flots Bleus, Ronces, Soleil,

Vortex, Jungla), doivent être raccordées à l'eau potable et à un assainissement réglementaire selon le code de l'urbanisation.

-La Mairie propose de connecter et de payer les frais de la mise au réseau au tout à l'égout de trois site : la Grange Rose, la Maison Commune et l'ancien site de la Villa (là où il y a l'amphithéâtre). Pour les autres bâtiments, si il y a des systèmes de phyto ou pédo-épuration à installer, c'est à notre charge.

-Également, la Mairie propose de payer certains points de livraison d'électricité. Mais l'installation et entretien des réseaux interne au quartier de l'eau et de électricité, c'est de notre responsabilité et à notre charge.

Habitats/constructions/installations :

- Le contrat ne parle de « logement » parce que c'est trop compliqué juridiquement. On pourra être « hébergé.e.s » mais on n'aura pas le droit de louer ou de céder notre droit à occuper les lieux (= selon le contrat ce ne sont que les membres « bénévoles » de l'association ou personnes participant aux activités qui sont hébergées). Les activités doivent correspondre aux objectifs de l'association.

- D'ici 5 ans, toutes les caravanes, ainsi que les cabanes qui ne respectent pas les règles de salubrité et d'urbanisme, devront être enlevées.

- Dans les zones de « constructions légères » (zones violettes sur le plan), on pourra remplacer les caravanes ou habitats précaires par des constructions mobiles ou démontable, 1 pour 1. (les cabanes en bois ou terre-paille sont considérées comme démontables).

-On n'a pas le droit de construire des cabanes (pour habiter) en dehors des zones « constructions légères ». Mais les structures liées à une exploitation agricole, y compris abris de jardin, sont acceptées.

-Il faut garder une zone tampon de 4 mètres de limite entre la bande-est et le reste du quartier où il n'y a pas des nouvelles constructions. La Mairie/SPLAAD engage a faire pareil pour leur futur projet sur la bande est.

- Si la convention n'est pas renouvelée, les constructions permanentes (maison en dur) deviendront propriété de la maire, qui indemniserà l'association. Les constructions démontables ou transportables pourront être enlevées par l'association, celles qui ne le seront pas deviendront propriétés de la ville, sans indemnisation.

Établissements Recevant du Publics (ERP) : Maison Commune et Grange Rose

- La Maison Commune et la Grange Rose pourront accueillir du public si elles sont mises aux normes d'accueil du public (réglementation ERP [Établissement recevant du public, par ex : éclairage « sortie de secours », extincteurs, etc.]). La ville ne payera pas pour ça.

-On a dit qu'on n'est pas sur de vouloir mettre la Grange Rose aux normes ERP parce qu'on l'utilise beaucoup moins depuis quelques temps et qu'il y aurait beaucoup de travaux si on voulait faire ça. Dans le contrat on n'est pas obligé de le faire, c'est seulement si on veut

utiliser l'espace intérieur pour les événements publics. Ça nous empêche pas d'organiser les événements extérieurs, comme dans la cour.

Il y a un article dans le contrat qui parle spécifiquement de la relocalisation d'activités issues de la Bande-Est, notamment la construction d'une cantine et fournil. C'est aussi possible de proposer de nouveaux ERP.

-La carte qui accompagne le contrat délimite deux zones où c'est potentiellement possible de construire de nouveaux bâtiments qui vont servir comme ERP. Ces zones sont situées autour de la Maison Commune et du Snack Friche, et autour de la cour de la Grange jusqu'à l'amphithéâtre. En dehors de ces zones ça sera beaucoup plus compliqué (il faudra renégocier pour changer le contrat). Pour une cantine ou/et fournil, il faut choisir un lieu qui est accordé au tout à l'égout.

-Pour tout nouvel ERP, il faut écrire à la mairie avant et présenter le projet, avec un plan précis de la nouvelle construction envisagée et pour quelles activités il sera utilisé.

- Pour la Maison Commune et Grange Rose, il y a la possibilité d'agrandir leur surface au max +30 % et en deux fois maximum

- En plus des passages de la commission de sécurité (pompier et représentants des services de la mairie), la Mairie se réserve le droit de venir vérifier que les normes d'accueil du public sont respectées.

Travaux :

- La Mairie fera le chemin accessible aux personnes en fauteuil roulant et propose aussi de prendre en charge des raccordements aux fluides (certains points de livraisons d'électricité, réseaux eau potable, égouts Les détails sont toujours un sujet de négociation et la mairie n'a pas encore décidé du budget qu'il consacrera à cela.

-L'association sera responsable de tous les autres travaux, aménagements ou réalisations qu'elle fera. Ça veut dire au moins : mise aux normes ERP, remplacer les caravanes par des cabanes, systèmes de phyto ou podo-épuration pour les maisons qui ne sont pas au tout à l'égout, réseaux d'eau potable et électricité.

Manquements, visites et résiliation :

-On devra laisser rentrer la Mairie sur demande. On en sera informé 72h en avance sauf si urgence.

- Si la Mairie juge qu'on ne respecte pas assez les règles, elle nous écrira pour nous dire les faits reprochés ; on pourra répondre. Si ça n'est pas suffisant, elle pourra nous envoyer une mise en demeure (un courrier administratif qui nous oblige à faire ce qu'on nous demande, sinon c'est procès) et on aura 6 mois pour tout mettre en règle. Si on ne met pas en règle, la convention est annulée.

- **De façon générale, si une des conventions est annulée, l'autre l'est aussi, elles sont indissociables.**

Cette convention peut être annulée pour d'autres raisons, sans délais :

- Si les conditions de sécurité et d'accueil du public sont pas respectées (après constat par une personne habilitée) ex : on organise un concert dans la Maison Commune alors qu'elle n'est pas encore mise aux normes ERP (par ex : éclairage « sortie de secours », extincteurs, etc.)
- Si l'occupation entraîne des condamnations judiciaires pour troubles à l'ordre public constatés sur le quartier, imputables aux membres de l'Association, occupants ou personnes accueillies
- Si on ne respecte pas les conditions de la convention SPLAAD (voir ci dessous), en particulier si on ne délaisse pas les 0,99ha (Bande-est)

2/CONVENTION SUR LES 0,99Ha (BANDE-EST) entre la «SPLAAD» , propriétaire du terrain, et l'Association QLL la bande est de 9 900 m² soit 0,99ha (Maison de l'Angle, la Chouchou, bois joli, le terrain de pétanque, le BMX et une partie des Petites Lentillères (où il y a le Foufournil).

>Le principe de ce contrat est de continuer nos activités sur la Bande-est jusqu'à ce que la SPLAAD en ait besoin pour des projets d'urbanisme. Nous ne savons pas vraiment quel sera le projet de constructions et d'urbanisation. Dans les réunions de négociation, la Mairie dit qu'ils réfléchissent à un projet médico-social, et donnent comme exemple une résidence pour des jeunes autistes, mais que rien n'est décidé)

>Il y a des constructions sur la parcelle. **Il est possible de les utiliser** si elles sont mises en conformité. (Dans les réunions, la Mairie reconnaît que c'est absurde d'imaginer qu'on va faire des grands travaux pour mettre aux normes la Chouchou ou le Foufournil)

Durée : minimum 18 mois

Jusqu'à ce qu'un permis de construire ou d'aménagement pour leur projet soit délivré sur cette parcelle, avec un minimum de 18 mois. Si le permis délivré ne concerne pas toute la parcelle, on peut demander un prolongement de la convention sur le reste à la SPLAAD. Mais ce n'est pas automatique.

Préparation du départ des lieux : La SPLAAD demande qu'on anticipe le transfère progressif de nos activités pour pouvoir partir quand il y a un permis de construire déposé. La SPLAAD pourra nous demander où on en est.

Habitat : Pendant la durée du contrat, les conditions concernant l'habitat sont les mêmes que celles prévues dans la convention avec la ville.

Prélèvement, sondage et visite : La SPLAAD va réaliser des plans de géomètres, sondages géotechniques, études de pollution ou autres pour préparer leur projet. On sera informé une ou deux semaines avant de où ils feront ça exactement. Mais ça ne pourra pas être sur nos bâtiments, installations ou plantations qui sont déjà là, et ça ne pourra pas interrompre nos activités.

Les représentants de la SPLAAD peuvent faire des visites. L'association est prévenue 72 heures avant (sauf si urgence), notamment pour des contrôles de sécurité.

Responsabilités : L'association est responsable s' il y a des plaintes pour bruit, ou troubles liés à l'occupation.

Ce qu'on devra payer : pareil que dans la convention avec la ville sur les 7hectares : assurance et fluides

Résiliation : Si la SPLAAD juge qu'on ne respecte pas assez les règles, elle nous écrira pour nous dire les faits reprochés ; on aura 30 jours pour répondre. Si c'est pas suffisant, elle pourra nous envoyer une mise en demeure et on aura 30 jours pour mettre en règle. Si on ne se met pas en règle, la convention est annulée.

Cette convention peut être annulée, sans délais si :

- On met en place de nouvelles activités ou de nouvelles structures sur la parcelle ;
- On respecte pas les dispositions de la convention de la ville sur les 7ha.