



Ville de NIORT

Cahier des procédures applicables au transfert dans le domaine public des espaces communs réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 septembre 2014

Sommaire

PREAMBULE	3
DEFINITION DES ESPACES DESTINES A ETRE PRIS EN CHARGE	3
PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT	4
CONTENU DU DOSSIER	7
ETUDE DU PROJET.....	9
SUIVI DE LA REALISATION	10
RECEPTION DES TRAVAUX.....	11

PREAMBULE

Les opérations d'aménagement sont génératrices d'espaces communs qui peuvent soit être laissés à la charge des propriétaires de lots **(1)**, soit transférés à la commune ou à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent **(2)**.

1. Dans le cas où les espaces communs d'une opération d'aménagement sont conservés par les colotis, le dossier de demande d'autorisation (PA, PC...) est complété par l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs (Article R. 442-7 du Code de l'Urbanisme).
2. Dans le cas où l'aménageur souhaite rétrocéder les voies et espaces communs à la commune ou à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent, et si ce dernier l'accepte, l'aménageur justifie, au moment du dépôt de la demande d'autorisation, de la conclusion avec l'organisme compétent d'une convention prévoyant le transfert dans le domaine de ce dernier de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés (Article R. 442-8 du Code de l'Urbanisme).

Le présent document a donc pour objectif de définir les modalités administratives de transfert de propriété de ces aménagements.

Il détermine la procédure et les conditions à remplir notamment pour la signature de la convention, le contrôle de la réalisation des travaux d'aménagement et le constat d'achèvement des travaux.

Le respect de ces dispositions subordonnera la prise en charge de l'opération, après transfert à la collectivité des parties communes concernées par acte notarié.

DEFINITION DES ESPACES DESTINES A ETRE PRIS EN CHARGE

Les espaces destinés à être transférés à la Ville de Niort ne peuvent pas avoir un caractère et une utilisation strictement privés, ils doivent avoir un caractère public, et être conformes en tous points avec :

- Les principes généraux d'aménagement mentionnés dans le présent document ;
- Les cahiers des prescriptions techniques spécifiques de chaque gestionnaire d'équipement ;
- Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Les principes généraux d'aménagement sont déclinés dans les différents thèmes mentionnés à la suite.

Chacun de ces thèmes est régi par **un cahier de prescriptions techniques modulable dans le temps**, notamment en fonction de l'évolution des différentes réglementations auxquelles il fait référence. Les opérations d'aménagement devront être strictement conformes aux cahiers des prescriptions techniques spécifiques à chaque gestionnaire d'équipement, **en vigueur à la date de la signature de la convention de prise en charge des espaces communs**.

Il appartient au pétitionnaire de se rapprocher du gestionnaire d'équipement correspondant afin d'avoir connaissance du document technique à jour.

Développement Durable

Dans le cadre de la politique de développement durable, les projets d'aménagement prendront en compte différents critères, au minimum :

- Réaliser des chantiers à faible impact sur l'environnement ;
- Prévoir des mesures compensatoires limitant l'impact sur l'environnement ;
- Rechercher les comforts acoustiques, visuels et olfactifs ;
- Garantir les conditions sanitaires des espaces ;
- Recours à des entreprises éco responsables ;
- Recherche de circuits courts.

Voirie

Les aménagements devront s'intégrer au schéma des déplacements en ville et prendre en compte tous les modes : transports en commun, voitures, cycles, piétons.

1. Les voies

Elles comprennent :

- Les voies de distribution (secondaire) ;
- Les voies de desserte (tertiaire) ;

2. Les eaux de ruissellement

L'infiltration des eaux de ruissellement sera favorisée.

Les eaux de ruissellement ne devront en aucun cas être dirigées vers les parcelles privées, ceci étant un motif de non prise en charge des espaces communs.

3. La signalisation

La signalisation verticale et horizontale sera conforme au Code de la Route et appropriée aux personnes handicapées.

4. Le stationnement

Les dimensions, le marquage et la signalisation seront conformes aux normes nationales en vigueur.

Les cases pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) seront matérialisées horizontalement et verticalement.

5. Les trottoirs

La continuité des cheminements doux sera assurée en toute sécurité.

6. Les ouvrages d'art et hydrauliques

Les ouvrages d'art sont des constructions de génie civil qui contribuent au franchissement, au soutien et à la sécurité des voiries et des espaces publics. On retrouve dans cette catégorie : les ponts, les passerelles, les buses permettant le franchissement des cours d'eau lorsqu'ils sont répertoriés sur les cartes IGN ou la base de donnée nationale Carthage, les murs, les talus et les enrochements de soutènement, les glissières de sécurité ou lisse en bois.

7. L'accessibilité

Les aménagements seront conformes aux lois et décrets en vigueur.

Éclairage public

L'éclairage public sera conforme aux normes notamment électriques et portant sur la sécurité des réseaux souterrains, aux fiches techniques et au respect de la biodiversité.

L'éclairage sera adapté à son environnement et ses usages en se référant au Schéma Directeur d'Aménagement Lumière de la Ville (SDAL) ; il sera ainsi pris en compte la localisation du projet vis à vis de la trame verte et bleue ainsi que les enjeux développés dans le plan stratégique pluriannuel pour la biodiversité à Niort (Action 2-A consistant à la limitation du dérangement de la faune sauvage) et le plan Cit'ergie.

D'une manière générale, un aménagement intégrera :

- La sécurité nocturne des usagers piétons et cycles ;
- Une circulation facilitée dans l'espace public en limitant le nombre de candélabres ;
- L'objectif d'une consommation d'énergie limitée ;
- Une bonne prise en compte du niveau d'éclairement en fonction :
 - Des lieux ;
 - Des différents usagers et de leurs interactions.

Espaces verts et paysagers

Ils seront adaptés aux cahiers des prescriptions techniques spécifiques de chaque gestionnaire d'équipement sol, du climat et du relief.

Ils seront prévus de façon différenciée en fonction de leur nature.

Les aménagements respecteront les principes généraux d'aménagement mais intégreront aussi :

- Le respect du Cahier des Charges Techniques Générales - fascicule 35 « Aménagements paysagers Aires de sport et de loisir de plein air » ;
- Une restauration des équilibres écologiques limitant l'emploi des pesticides et des produits phytosanitaires ;
- Une gestion différenciée des espaces s'inscrivant dans une politique de développement durable ;
- Un coût d'entretien limité.

Eau

La desserte de l'ensemble des parcelles en eau sanitaire devra être réalisée dans le respect des différentes réglementations en vigueur.

Le gestionnaire est le Syndicat des Eaux du Vivier (SEV).

Assainissement

Tout aménageur devra assurer la collecte des eaux usées provenant des parcelles en :

- Privilégiant les systèmes de réseau gravitaire ;
- Limitant les postes de refoulement.

L'aménageur privilégiera la gestion des eaux pluviales sur site.

Le gestionnaire est la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN).

Collecte des déchets

Le projet devra prévoir :

- *Des points de rapprochement* : si les conditions techniques permettent aux bennes de circuler normalement dans le nouveau lotissement, des points de rapprochements sont alors réalisés et matérialisés par une petite poubelle blanche peinte au sol. C'est pourquoi, il est nécessaire que des emplacements pour la présentation des bacs soient pris en compte dans l'aménagement du projet.
- *Des points de regroupement* : dans le cas de la réalisation d'un lotissement ne permettant pas aux bennes d'y accéder (impasse sans raquette de retournement en extrémité), un point de regroupement des conteneurs sera réalisé à l'entrée de la nouvelle voie afin que les usagers puissent présenter leurs conteneurs les jours de collecte. En fonction du nombre de lots, un emplacement clos devra être réalisé pour permettre le stockage de l'ensemble des conteneurs. Ce dernier devra être validé par la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), compétente en la matière.

Transports en commun

L'aménagement devra prendre en compte la desserte en transports en commun existante et celle éventuellement prévue. Il devra s'intégrer dans ce schéma.

Une rencontre avec la collectivité compétente (CAN) est un préalable afin de déterminer si un aménagement spécifique est nécessaire. Dans ce cas, ce dernier devra être intégré au projet.

Sécurité

La sécurité des personnes et des biens devra être prise en compte et traitée.

La défense incendie devra être prévue conformément aux normes en vigueur.

Elle sera soumise à l'avis du service départemental d'incendie et de secours dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

CONTENU DU DOSSIER

Le dossier sera déposé à l'amont par l'aménageur à la Direction de l'Urbanisme et de l'Action Foncière (DUAF) de la Ville de Niort pour instruction préalable au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

L'aménageur devra fournir l'ensemble des documents mentionnés ci-dessous sous deux formats numériques :

- un exemplaire au format dwg, géo référencé ;
- un exemplaire au format pdf ;

ainsi qu'un exemplaire papier.

Espaces Publics (voirie, éclairage public, espaces verts, propreté urbaine)

- Le plan de situation ;
- Le plan de l'état initial avec levé topographique ;
- Le plan de masse permettant de situer l'opération dans son environnement, avec les parcelles limitrophes "calées" sur le parcellaire du cadastre ;
- Le programme des travaux et le règlement (pour les lotissements) ;
- Le plan de composition pour les lotissements, comportant le repérage des sols avec légende précise ;
- Le plan de délimitation des espaces communs faisant l'objet d'une demande de rétrocession ;
- Le plan et la notice des réseaux humides avec une coupe de tranchée ;
- Le plan et la notice des réseaux secs avec positionnement des arbres ;
- Pour l'éclairage public :
 - Une étude d'éclairage respectant le SDAL ;
 - Une fiche comprenant le type de matériel, candélabres, luminaires, coffrets, armoire réseaux ;
 - La localisation du raccordement sur le réseau existant ou la localisation de la commande d'éclairage ;
- Le plan de conception et notice pour les espaces communs végétalisés, comprenant :
 - Le plan de plantation avec la palette végétale proposée, les trames et densités de plantation ;
- Le plan des voiries devra comporter :
 - Les pentes des chaussées et trottoirs ;
 - Les points de nivellement (cotes TN et cotes projet) des axes des chaussées, du fil d'eau et de chaque lot aux limites latérales et en façade, soit au seuil d'accès quand celui-ci est défini, soit au centre de la parcelle ;
 - Le type de bordure pour les trottoirs et les caniveaux ;
 - L'aménagement des stationnements dont les cases PMR ;
 - La signalisation verticale et horizontale ;
 - Un cahier annexe avec les profils en long, profils en travers ;
 - Des coupes des voiries avec indication des matériaux, leur mise en œuvre sera précisée dans le programme des travaux ou sur la notice accompagnant les plans.

Lorsque l'aménagement inclut la construction d'un ouvrage d'art, le projet sera complété d'un dossier spécifique dont la liste des pièces à fournir figure dans le cahier des prescriptions techniques de la Direction des Espaces Publics de la Ville de Niort.

Eau

- La note de présentation ;
- Le programme des travaux ;
- L'ensemble des plans de VRD de l'opération ;
- Le plan des travaux d'eau indiquera le diamètre nominal et l'implantation des canalisations, vannes, branchements, regards de visite des compteurs, appareils de protection (ventouse, vidange...) et poteau(x) d'incendie.

Assainissement

- Le plan des réseaux avec cotes NGF des radiers et des tampons, les pentes, les diamètres et la nature des canalisations ;
- Le descriptif et les fiches techniques des équipements du poste de refoulement ;
- Les tests de perméabilité et note de calcul pour le dimensionnement des ouvrages d'infiltration et/ou de stockage d'eaux pluviales.

Collecte des Déchets

- Le plan de composition ;
- Le plan des aménagements spécifiques (emplacement pour conteneurs...).

Transports en commun

- Un plan d'ensemble repérant les arrêts les plus proches.

ETUDE DU PROJET

Le dossier déposé fera l'objet d'une instruction par l'ensemble des services et concessionnaires concernés :

- Direction de l'Urbanisme et de l'Action Foncière de la Ville de Niort, concernant les aspects réglementaires liés à l'administration du droit des sols ;
- Direction des Espaces Publics (DEP) de la Ville de Niort (voirie, éclairage public, espaces verts, propreté urbaine) ;
- Syndicat des Eaux du Vivier (SEV) ;
- CAN, service assainissement ;
- CAN, régie déchets ménagers ;
- CAN, service transports et déplacements.

L'aménageur fera son affaire de la validation de son projet par les autres concessionnaires de réseaux concernés : électricité, télécommunication, gaz.

Les avis seront rendus par les différents services dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier, sous réserve de sa complétude.

En cas de non-conformité du dossier par rapport aux prescriptions émises, le demandeur devra modifier son projet en conséquence et remettre un nouveau dossier pour instruction. Le délai d'un mois s'appliquera alors à partir de la date de dépôt du nouveau dossier.

Convention de prise en charge

- Une fois que le dossier a reçu l'avis favorable de l'ensemble des services, la convention de prise en charge pourra être signée par les parties, ainsi que les plans des espaces rétrocédés et des VRD correspondant.
- Elle sera ensuite jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme déposée par le maître d'ouvrage à la Direction de l'Urbanisme et de l'Action Foncière de la Ville de Niort.

SUIVI DE LA REALISATION

Avant le début du chantier, après délivrance de l'autorisation d'urbanisme :

Le pétitionnaire :

- Adressera à la Direction de l'Urbanisme et de l'Action Foncière de Ville de Niort la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) ;
- Invitera à la première réunion de chantier tous les services concernés ;
- Fera un état des lieux des voiries environnantes qui sera transmis à la collectivité.

Pendant le déroulement des travaux :

L'aménageur prendra toutes ses dispositions pour :

- Réaliser un chantier à faibles nuisances ;
- Informer les habitants du voisinage de l'évolution des travaux et des éventuelles gênes ou nuisances ;
- Prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas dégrader les voiries d'accès au chantier (nettoyage des pneumatiques des engins...) ;
- Inviter les services concernés aux réunions de chantiers pour les principales étapes de la réalisation de l'opération (les coordonnées figurent dans les cahiers des prescriptions techniques de chaque service gestionnaire d'équipements) : pose des réseaux et des coffrets, réalisation des fondations des voiries, pose des bordures et réalisation des accès aux lots, pose des massifs des mâts d'éclairage public et réalisation des espaces verts et des ouvrages d'art. Les comptes rendus de chantier devront être validés par les différents services gestionnaires d'équipement. Pour ce qui concerne les revêtements de trottoir et de chaussée, ils ne pourront être réalisés qu'après réception du fond de forme et des bordures par la Ville de Niort ;
- Transmettre tous les comptes rendus de chantier et de réunion aux différents services et concessionnaires de réseaux en précisant la date et l'heure de la réunion suivante ;
- Pendant les travaux, jusqu'à l'occupation du premier logement, le chantier sera fermé avec une signalisation "chantier interdit au public". Si des logements sont occupés avant la fin des travaux, un panneau "voie privée" ainsi qu'une signalisation provisoire aux débouchés sur les voies publiques seront posés aux entrées sur toutes les voies d'accès à l'opération, et ce jusqu'à la rétrocession des voies dans le domaine public. Dès ouverture de l'opération à la circulation publique, le maître d'ouvrage devra produire une demande d'arrêté de circulation auprès de la Direction des Espaces Publics.

RECEPTION DES TRAVAUX

La procédure de constat d'achèvement des travaux sera organisée à la demande de l'aménageur (envoi de la DAACT) par la Direction de l'Urbanisme et de l'Action Foncière de Ville de Niort.

Les documents complémentaires suivants sont à fournir à l'appui de la demande de constat d'achèvement des travaux :

- Les différents plans de récolement et DOE (Dossiers des Ouvrages Exécutés) conformes à la charte graphique de la collectivité, aux formats dwg géo-référencé et pdf. ;
- Les tests d'étanchéité et passage caméra, établis par une société certifiée COFRAC ;
- L'aménageur devra fournir spécifiquement pour l'éclairage public, une base de données, en version tableur Excel, reprenant les caractéristiques de géolocalisation des points géographiques conformément aux fiches techniques notamment les points de changements de direction du réseau, les regards, les candélabres et les armoires. Il devra également fournir, le cas échéant les documents permettant le transfert d'abonnement d'énergie ;
- L'aménageur devra fournir, en cas de réalisation d'ouvrages d'art, les documents spécifiés dans le cahier des prescriptions techniques de la Direction des Espaces Publics.

Ces documents sont adressés pour vérification aux différents services et concessionnaires de réseaux. Une visite de conformité est organisée par la Direction de l'Urbanisme et de l'Action Foncière de la Ville de Niort.

a) A l'issue, si l'ensemble des travaux est conforme à la convention signée entre les parties et à l'autorisation d'urbanisme, un certificat de non opposition est délivré à l'aménageur qui le transmettra à son notaire en vue d'établir dans les meilleurs délais l'acte de transfert de propriété des espaces communs concernés.

Tant que le transfert de propriété n'est pas effectif, la prise en charge ne peut être mise en œuvre. Dans l'attente, l'aménageur doit veiller au maintien en bon état des espaces communs et réseaux. Il doit également prendre à sa charge les dépenses liées à l'éclairage extérieur de son opération (comptage privé).

b) Si les travaux ne s'avèrent pas conformes à la convention signée entre les parties et à l'autorisation d'urbanisme, un refus de conformité est signifié à l'aménageur.

L'aménageur procède aux rectifications nécessaires. A l'issue, une nouvelle réunion de conformité sera organisée. S'il est impossible d'y remédier, la Ville de Niort ne prendra pas en charge l'opération.

Dans le cas où une prise en charge partielle (une partie seulement des équipements) pourrait être réalisée, une nouvelle convention annexant un plan des ouvrages réellement transférés, sera signée entre les parties.

Il pourra être nécessaire également de déposer un modificatif à l'autorisation d'urbanisme.

La nouvelle convention de prise en charge sera adressée au notaire avec le certificat de non opposition à la conformité pour réalisation de l'acte authentique de transfert.

L'aménageur fera dans ce cas son affaire de la constitution d'une association syndicale qui gèrera les parties communes des parties non rétrocedées.

PHASE TRANSITOIRE ENTRE LA RECEPTION DES TRAVAUX ET LE TRANSFERT DANS LE DOMAINE PUBLIC

- Après constat de la conformité des travaux, la Ville ne fera aucune intervention d'entretien ou de réfection sur les espaces communs avant la signature de l'acte notarié (nettoyage des voies, éclairage public, entretien des espaces verts et mobiliers...). Pour l'éclairage du lotissement, un comptage provisoire avec un abonnement au nom du propriétaire sera posé s'il souhaite éclairer l'opération avant la rétrocession dans le domaine public. Le comptage et l'abonnement seront mis au nom de la collectivité après la rétrocession. La Ville peut toutefois fournir une liaison pilote pour coordonner l'allumage et l'extinction avec l'éclairage public du secteur.
- A la réception du projet d'acte notarié, une visite de contrôle sera organisée par la Direction Urbanisme et Action Foncière avec les services de la Direction des Espaces Publics, afin de vérifier le bon état d'entretien des différents espaces rétrocédés. En cas de défaut d'entretien, l'aménageur sera invité à remettre en état les parties concernées avant signature de l'acte notarié.