

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 15 SEPTEMBRE 2014

Conseillers en exercice : 45

Votants : 42

Convocation du Conseil Municipal :
le 09/09/2014

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 22/09/2014

Délibération n° D-2014-348

Transfert dans le domaine public des espaces communs
réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement -
Approbation de la mise à jour du cahier des procédures
applicables et de la convention type

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Alain GRIPPON, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Dominique JEUFFRAULT, Monsieur Luc DELAGARDE, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Agnès JARRY, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Carole BRUNETEAU, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Sébastien PARTHENAY, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Sylvette RIMBAUD, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Christine HYPEAU, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Fabrice DESCAMPS, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Monsieur Jacques ARTHUR, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Madame Elodie TRUONG, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Josiane METAYER, Monsieur Christophe POIRIER, Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Nicolas MARJAULT, Monsieur Amaury BREUILLE.

Secrétaire de séance : Yamina BOUDAHMANI

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Valérie BELY-VOLLAND, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Pascal DUFORESTEL, ayant donné pouvoir à Madame Elodie TRUONG

Excusés :

Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

**Direction Urbanisme et Action
Foncière**

**Transfert dans le domaine public des espaces
communs réalisés dans le cadre d'opérations
d'aménagement - Approbation de la mise à jour du
cahier des procédures applicables et de la
convention type**

Monsieur Marc THEBAULT, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

Les opérations nouvelles d'aménagement, lotissements, permis de construire groupés, sont génératrices d'espaces communs (voiries, espaces verts, éclairage public, équipements et réseaux divers) dont l'entretien peut, soit être laissé à la charge des propriétaires de lots, soit être pris en charge par la commune après transfert de propriété.

Dans le cas où ces espaces sont conservés par les colotis, l'aménageur doit s'engager à ce qu'une Association Syndicale des acquéreurs de lots soit constituée, 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).

A l'inverse, lorsque l'aménageur souhaite que ces espaces soient rétrocédés à la Commune, celui-ci doit justifier au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, de la conclusion avec la Collectivité d'une convention prévoyant le transfert dans le domaine de cette dernière des voies et espaces communs une fois les travaux achevés (Article R.442-8 du Code de l'urbanisme).

Le Conseil municipal du 28 mars 2011 a approuvé un cahier définissant les procédures et les principes applicables à ces opérations d'aménagement destinées à être prises en charge par la Commune, ainsi que la convention type proposée aux aménageurs.

Après une expérience de fonctionnement de trois années, est apparue la nécessité de clarifier et compléter certains points de ces deux documents.

Ce travail a été complété par la mise à jour du cahier des prescriptions techniques pour les aménagements de l'Espace Public de la Ville de Niort (aménagement de voirie, espaces verts, éclairage public, murs de soutènement et ouvrages d'art). Notons que la Communauté d'Agglomération du Niortais service assainissement et le Syndicat des Eaux du Vivier possèdent déjà un cahier des prescriptions techniques propre à leur domaine.

Le cahier des procédures révisé énonce et explicite les démarches que les maîtres d'ouvrage ont à respecter tout au long de l'élaboration de leur opération, de la phase étude jusqu'à la prise en charge effective par la collectivité des espaces communs et équipements et ce, sans entrer dans les détails techniques qui sont décrits dans les cahiers des prescriptions spécifiques à chaque service gestionnaire d'équipement.

Ainsi les promoteurs et lotisseurs devraient pouvoir désormais s'appuyer sur un cadre beaucoup plus précis. Ces différents documents : cahier des procédures, convention type, cahiers des prescriptions techniques de chaque gestionnaire d'équipements, seront mis à disposition sur le site internet de la Ville de Niort.

Bien évidemment, toute décision de prise en charge par la Commune des espaces communs d'une opération est conditionnée au respect par les aménageurs de l'ensemble des documents visés ci-dessus.

L'objectif est également d'assurer un suivi des opérations d'aménagement durant leurs différentes phases : études, autorisation d'urbanisme, contrôle en cours de travaux, visite de conformité, afin d'éviter les nombreuses réserves ou malfaçons constatées encore aujourd'hui à la réception des travaux.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le cahier des procédures et la convention type se rapportant au transfert dans le domaine public des espaces communs réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer les conventions de prise en charge à intervenir.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	42
Contre :	0
Abstention :	2
Non participé :	0
Excusé :	1

Pour le Maire de Niort,
Jérôme BALOGÉ
L'Adjoint délégué

Signé

Marc THEBAULT



NIORT
MAIRIE DE NIORT
Urbanisme et Action Foncière

**CONVENTION
EN VUE DU CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC
DE LA VOIRIE ET DES ESPACES COMMUNS
DU PROJET ...
Situé ...**

Entre les soussignés :

Monsieur Jérôme BALOGE, Maire en exercice de la Ville de Niort, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 15 septembre 2014,

d'une part,

Et représenté par

dont le siège social est situé dénommé l'aménageur,

d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

Dans le cadre de sa politique de classement dans le domaine public des voies et espaces communs des opérations d'aménagement, la Ville de Niort envisage l'incorporation de la voirie, des espaces communs et des équipements du projet visé ci-dessus, dès la constatation de l'achèvement et de la conformité des travaux.

ARTICLE 2 - ESPACES DESTINES A ETRE PRIS EN CHARGE

Les espaces destinés à être cédés à la Ville de Niort sont matérialisés sur le plan annexé à la présente convention, approuvé par la collectivité, et signé par les parties.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT DES PARTIES

1) Engagement de l'aménageur

L'aménageur s'engage :

- a) A respecter le cahier des procédures applicables au transfert dans le domaine public des espaces communs réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement ;
- b) A réaliser les travaux de viabilité et d'aménagement conformément :
 - Aux documents annexés à la présente convention et à l'autorisation d'urbanisme correspondant à ce projet ;
 - Aux cahiers des prescriptions techniques des différents services gestionnaires des équipements, en vigueur à la date de signature de la présente convention ;
- c) A constituer une association syndicale pour le cas où les espaces communs réalisés ne se révéleraient pas conformes à l'issue des travaux et par conséquent ne seraient pas pris en charge par la collectivité, ou seulement pris en charge en partie.

d) À céder à la Ville de NIORT les espaces communs à titre gratuit.

- L'aménageur informera les futurs acquéreurs des dispositions de la présente convention qui devra être annexée aux actes de vente successifs.
- L'aménageur donne son accord sur le principe de l'incorporation de la voirie et des espaces communs dans le domaine privé communal, préalablement à l'incorporation dans le domaine public.

2) Engagement de la Ville de Niort

La Ville de Niort s'engage à :

a) Prendre en charge l'entretien et la gestion de la voirie et des espaces communs dès que l'ensemble des conditions suivantes sera rempli :

- Délivrance de la non opposition à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) relative à l'autorisation d'urbanisme.
- Signature de l'acte notarié transférant les espaces concernés dans le domaine privé communal.

b) Incorporer le terrain désigné à l'article 2 dans le domaine public.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS DIVERSES

L'aménageur fera son affaire de la prise en charge des différents réseaux (eau, assainissement eaux usées et pluviales, électricité, télécommunications, gaz), auprès des concessionnaires concernés.

ARTICLE 5 - MODALITES DE REALISATION

a) 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 avec consultation des services gestionnaires des équipements.

b) L'aménageur aura à sa charge les frais liés au transfert de propriété dans le domaine privé de la Ville de Niort concrétisé par un acte notarié ainsi que les éventuelles formalités administratives et juridiques liées à ce transfert.

La Ville procédera ultérieurement à l'incorporation dans le domaine public.

ARTICLE 6 - FORCE OBLIGATOIRE

La présente convention ne devient exécutoire qu'après transmission au représentant de l'Etat et notification à l'aménageur.

Fait à Niort, en triple exemplaires, le

L'Aménageur
représenté par M.....

Pour Monsieur le Maire de Niort,
L'Adjoint délégué

Liste des documents annexés :

- plan délimitant les espaces à céder
- plan des VRD

