

Règlement municipal d'incorporation des voiries, réseaux et infrastructures privées dans le Domaine Public



Novembre 2023

TABLE DES MATIERES

Table des matières	2
PREAMBULE : OBJET ET CHAMP D'APPLICATION	3
PARTIE I : PROCEDURE DE RETROCESSION	4
Saisine de la commune par le demandeur et examen de la demande au titre de l'intérêt général	4
Décision de la ville de Châtillon-sur-Chalaronne et envoi de la décision par courrier au demandeur	5
Elaboration d'un diagnostic du bien à incorporer pour une remise en état et une remise aux normes	5
Remise en état et remise aux normes du bien à incorporer	6
Avis de la Commission urbanisme et travaux	6
Accord du demandeur pour la réalisation des travaux	6
Réalisation des travaux	6
Incorporation du bien dans le patrimoine de la commune	6
Délibération du Conseil municipal	6
Actes notariés	6
PARTIE II : EXIGENCES TECHNIQUES	7
Voirie	7
Trottoirs et entrées des lots	7
Accotement	8
Réseau AEP	8
Réseau incendie	9
Réseau eaux usées	9
Réseau d'eau pluviale	10
Eclairage public	10
Réseau de télécommunication	11
Espaces verts	11
Mobilier urbain	11
Jeux d'enfants	11
Espaces spécifiques	12
PARTIE III : CONDITIONS D'APPLICATION.....	13
Entrée en vigueur	13

PREAMBULE : OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

La Commune de Châtillon-sur-Chalaronne, collectivité territoriale, est une personne morale qui possède des biens et des droits immobiliers, constituant son domaine dit « public ». Depuis de nombreuses années, les représentants d'associations syndicales des lotissements sollicitent régulièrement la Collectivité pour l'intégration des voies privées dans le Domaine Public, afin de faire bénéficier les riverains des mêmes prestations de maintenance, d'entretien et de rénovation réalisées sur l'ensemble de la voirie dite « communale ».

Par intégration des voies privées ou VRD, il est entendu plus généralement tous les réseaux secs et humides et infrastructures diverses privés et communs à un lotissement à savoir :

- la voirie, les trottoirs, les dépressions charretières, les fossés et accotements ;
- le réseau d'éclairage public ;
- le réseau d'eau pluviale ;
- le réseau d'assainissement collectif ;
- le réseau d'eau potable ;
- la défense incendie ;
- les aires de jeux et espaces verts.

Ce règlement municipal a pour objet de fixer les modalités de la procédure de reprise des voies et réseaux privés dans le Domaine Public. Il permet d'informer les administrés et opérateurs immobiliers des conditions exigées, notamment en amont des projets d'urbanisation. Dans le cadre de la maîtrise de ses dépenses de fonctionnement, il n'est pas possible pour la Commune de prendre en charge financièrement la reprise de VRD détériorés et / ou mal conçus.

Dans le but de simplifier la lecture du présent document, le propriétaire des parcelles à rétrocéder, que ce soit un propriétaire unique, une personne morale ou physique, ou une association syndicale libre, sera dénommé « demandeur ».

Ce document se décompose en deux parties :

- **Partie 1** : Description de la procédure d'incorporation ;
- **Partie 2** : Exigences techniques pour les lotissements.

Il est expressément rappelé que :

- La collectivité n'a aucune obligation de reprendre les espaces communs d'un lotissement ;
- La collectivité peut décider de reprendre uniquement certains équipements et uniquement ceux créés dans le cadre de projet d'aménagement ;
- Les exigences peuvent être réévaluées à la hausse en fonction d'un contexte spécifique ;
- La collectivité sera, après la rétrocession, libre de modifier à sa convenance les biens rétrocédés (modification des espaces verts, reprise de la voirie ...) ;
- La cession des voiries, des espaces verts et des espaces communs se fait à l'euro symbolique. La commune n'a pas pour vocation de valoriser les fonciers rétrocédés.

PARTIE I : PROCEDURE DE RETROCESSION

La procédure ci-dessous sera mise en œuvre pour l'incorporation des biens dans le Domaine Public.

Elle se divise en quatre grandes étapes :

1. Saisine de la Commune de Châtillon-sur-Chalaronne par le demandeur et examen de la demande au titre de l'intérêt général ;
2. Élaboration d'un diagnostic du bien à incorporer pour une remise en état et une remise aux normes exigées par la Commune ;
3. Remise en état et remise aux normes du bien ;
4. Incorporation du bien dans le patrimoine de la commune.

Saisine de la commune par le demandeur et examen de la demande au titre de l'intérêt général

Saisine de la Commune par courrier du président de l'association syndicale ou tout propriétaire

Si le courrier émane d'une association syndicale, ce dernier doit préciser l'accord pris à la majorité par son assemblée générale, ainsi que l'état du parcellaire concerné, la nature des équipements qui seront transférés et l'échéance souhaitée.

Tous les Documents des Ouvrages Exécutés (DOE) devront être fournis à la collectivité sous format papier et numérique.

Examen de l'intérêt général par les élus

Afin d'intégrer une voie au sein du Domaine Public communal, la notion d'intérêt général sera appréciée selon les conditions cumulatives suivantes :

1. Six habitations desservies à minima ;
2. Voie ouverte à la circulation publique ;
3. Transfert possible uniquement à l'issue du délai de la garantie décennale des espaces communs ;
4. Liaison inter-quartiers ou en continuité urbaine visible avec d'autres quartiers ;
5. Caractéristiques techniques et équipements de la voie et de ses dépendances compatibles avec un usage public, notamment au niveau des possibilités de retournement des véhicules ;
6. Accord de la majorité des colotis pour le transfert et pour la prise en charge financière des études / diagnostic et des travaux / remise aux normes ;
7. Bien remis en état et aux normes ;
8. 100 % des lots construits sont conformes : chaque propriétaire de lot aura déposé une DAACT auprès du service urbanisme, pour vérification de la conformité des travaux.

Dans certains cas, la continuité urbaine (essentiellement matérialisée par la possibilité de traverser un lotissement en voiture et / ou par des modes de circulation doux) pourra être appréciée avec plus de souplesse, afin de permettre l'intégration des lotissements en impasse.

Décision de la ville de Châtillon-sur-Chalaronne et envoi de la décision par courrier au demandeur

La Commission municipale « urbanisme » statuera sur l'intérêt de reprendre les VRD privés en fonction des différents critères précités.

- **Décision négative** = fin de la procédure.
- **Décision positive** = engagement de la procédure.

Elaboration d'un diagnostic du bien à incorporer pour une remise en état et une remise aux normes

Lorsque la demande présente un intérêt général, le diagnostic peut être envisagé. Le demandeur recevra un courrier l'informant des devis et des études demandés par les services municipaux, afin de réaliser les diagnostics du bien.

La prise en charge des frais d'études incombe au demandeur selon les modalités définies ci-dessous.

Diagnostiques par des entreprises spécialisées

Des devis pour la réalisation des diagnostics seront demandés par les services techniques aux entreprises spécialisées pour vérifier l'état et la conformité :

- de l'éclairage public (impérativement équipé de Led),
- du réseau d'assainissement collectif,
- du réseau d'eau potable,
- du réseau d'eau pluviale,
- de la défense incendie,
- du réseau de télécommunication,
- des aménagements et voirie adaptés à la collecte des déchets (compétence de l'EPCI),
- des cheminements et accès PMR.

Les devis seront ensuite transmis au demandeur pour validation et engagement. Lorsque les services techniques municipaux recevront l'accord écrit de ce dernier, ils engageront le diagnostic. Après réalisation, le demandeur procédera au paiement des factures correspondantes.

Diagnostic par les services techniques de la commune

Les services techniques contrôleront les éléments techniques ci-après et intégreront leurs remarques dans le « compte-rendu du diagnostic » :

- L'état de la chaussée et des cheminements doux (trottoirs, pistes cyclables ...) ;
- L'état des dépendances de la voirie dont les espaces verts ;
- L'assainissement collectif : examen visuel (notamment en période de hautes eaux) et passage camera de moins d'un an, à la charge de l'EPCI si transfert de la compétence ;
- La défense incendie (poteaux ou réserves incendie) ;
- L'accessibilité des cheminements pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les mobiliers urbains éventuels ;
- Les fossés et noues, ...

Remise en état et remise aux normes du bien à incorporer

Les services techniques municipaux établiront un compte-rendu du diagnostic et, le cas échéant, un programme de travaux de remise en état. Il sera présenté à la commission urbanisme et travaux, puis adressé au demandeur pour acceptation de la prise en charge des frais inhérents à la reprise.

Il inclura :

- La liste des travaux à effectuer,
- La répartition des dépenses avec le cas échéant un tableau de financement,
- Les délais de transfert des VRD par la Commune.

Avis de la Commission urbanisme et travaux

La commission urbanisme rendra un avis sur le dossier.

Accord du demandeur pour la réalisation des travaux

Le demandeur fera part de sa décision (accord ou désaccord) par écrit pour la réalisation des travaux à ses frais.

Réalisation des travaux

Les travaux de remise aux normes s'effectueront sous le contrôle des services techniques municipaux. Le demandeur procédera au paiement des factures correspondantes. Les travaux seront réceptionnés avant l'intégration dans le Domaine Public.

Incorporation du bien dans le patrimoine de la Commune

Délibération du Conseil municipal

Après exécution des travaux, et le cas échéant après levée totale des réserves, le Conseil Municipal décidera d'intégrer le bien au Domaine Public communal et autorisera le Maire à signer tous les actes correspondants.

Actes notariés

Un dossier sera envoyé au notaire afin de rédiger l'acte d'incorporation. Il est précisé que les frais de notaire restent à la charge du demandeur.

PARTIE II : EXIGENCES TECHNIQUES

Les prescriptions énoncées ci-après n'ont pas pour objectif de restreindre la créativité de l'aménageur, mais de fixer les prérequis minimums pour une future intégration dans le patrimoine public. Il est de nouveau rappelé que la collectivité n'a aucune obligation de récupérer les parties communes d'un lotissement privé et donc que cette liste peut ne pas être exhaustive.

Au niveau de la conception, l'aménageur devra respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU), ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de leurs documents annexes, ainsi que le cahier des charges du lotissement. Il pourra également demander un avis aux services techniques de la Commune. Ces derniers pourront suivre le chantier sur demande du pétitionnaire. En aucun cas, ses avis et / ou suivi ne pourront pr juger d'une future intégration des VRD.

Voirie

Les exigences minimums sont les suivantes : chaussée en enrobé de couleur noir. Les aires de retournement des véhicules respecteront les normes et prescriptions des services de secours (SDIS) et, si besoin, de collecte des déchets ménagers. Les bordures seront en béton avec grilles pluviales en fonte (en cas de terrain en pente) → obligation de grilles transversales sur les voiries pour la collecte des eaux pluviales. La signalisation routière horizontale et verticale devra être aux normes en vigueur.

Intégration dans le Domaine Public

L'ensemble des éléments devra être en bon état.

Tous les éléments cassés ou fortement détériorés seront à reprendre.

La voirie ne devra pas présenter de trous, de fissures, d'affaissements notamment au niveau des plaques d'égouts.

Une couche de propreté (épaisseur 4 cm) en enrobé pourra être demandée préalablement.

En cas d'impossibilité de mettre en place les infrastructures routières nécessaires à la collecte des déchets, une solution alternative de type zone de stockage fermée devra être réalisée.

La signalisation verticale et horizontale devra être complète, en bon état et conforme aux normes en vigueur à la date de la demande de transfert.

Trottoirs et entrées des lots

Un trottoir minimum doit être réalisé sur un des accotements. Il doit être revêtu d'enrobé ou en béton et aux normes PMR (1,40 m minimum de large sans obstacle). Les bordures doivent être abaissées au niveau des accès aux lots et des passages piétons pour permettre la circulation des fauteuils et des poussettes avec intégration de dalles podotactiles de couleur différente du reste du revêtement.

Les entrées des lots devront également être traitées en enrobé ou en béton avec une pente conforme à la circulation PMR.

Les passages dits « bateau » devront être bordurés et alignés aux sorties des stationnements des maisons ou des garages.

Intégration dans le Domaine Public

L'ensemble des éléments devra être en bon état.

Tous les éléments cassés ou fortement détériorés seront à reprendre.

La reprise des revêtements pourra être préconisée.

Le déplacement des obstacles sera également à la charge du demandeur.

La reprise des entrées et des passages bateau non conformes seront à la charge de l'association syndicale ou des propriétaires concernés.

Accotement

Dans le cas où un seul trottoir aurait été réalisé, l'accotement restant devra être traité en matériaux stabilisés, surtout en cas d'absence de bordures.

Dans le cas des noues d'infiltration pour les eaux de voirie, le bon fonctionnement des drains sera vérifié. La présence des potelets de protection du drain et leurs états seront également contrôlés.

Intégration dans le Domaine Public

La reprise de la partie stabilisée avec des produits conformes pourra être préconisée.

Le nettoyage et ou la réfection totale des noues et de leurs accessoires pourront être demandés.

Réseau AEP / eau potable

Lors de l'instruction du permis d'aménager, la collectivité compétente précisera la nécessité ou pas de positionner en amont du lotissement un compteur général. Ce dernier devra être aux normes en vigueur et positionné dans un regard béton en retrait de la voirie dans un endroit approprié.

La canalisation devra être dimensionnée pour assurer si besoin la défense incendie, sous validation du délégataire du réseau d'eau potable.

Une ou plusieurs bouches à clés fonctionnelles devront permettre d'isoler le lotissement en cas de fuites.

Intégration dans le Domaine Public

L'ensemble des éléments devra être en bon état.

Tous les éléments cassés ou fortement détériorés seront à reprendre.

Une recherche de fuites pourra être demandée.

Réseau incendie

Les équipements nécessaires à la défense incendie devront être complets (capot, bouchons etc...), fonctionnels et en bon état général (peinture notamment). Ils devront également être correctement positionnés.

Pour les nouveaux projets et avec l'accord du SDIS, les bouches à incendie enterrées devront être privilégiées aux poteaux. Elles sont moins onéreuses et moins sensibles aux dégradations. Les lotissements défendus par une ou des bâches incendie ne pourront pas être repris dans le Domaine Public tant que des bouches à incendie n'auront pas été installées.

Intégration dans le Domaine Public

L'ensemble des éléments devra être en bon état.

Tous les éléments cassés ou fortement détériorés seront à reprendre.

Réseau eaux usées

Compte tenu de la présence de la rivière Chalaronne, le réseau d'eaux usées devra être parfaitement étanche. Tous les regards devront être à une altimétrie suffisante pour éviter une surverse dans le réseau.

Dans le cas où la pente serait insuffisante pour permettre une évacuation vers un collecteur public, le poste de relevage qui sera réalisé devra répondre impérativement aux exigences suivantes pour être repris :

- Poste monobloc en béton avec chambre de vanne attenante ;
- Revêtement intérieur en résine ;
- Equipements de sécurité (barreaux antichute, clôtures en panneau rigide avec portillon) ;
- Trappes articulées en aluminium ;
- Deux pompes de marques connues sur des pieds d'assise de type Flygt ou équivalent ;
- Tableau électrique aux normes de la collectivité avec télégestion ;
- Accessoires (sondes) ;
- Compteur électrique indépendant.

Intégration dans le Domaine Public

Un passage caméra, un test à la fumée et un contrôle des branchements devront être impérativement réalisés. Les rapports de ces essais réalisés par un prestataire COFRAC et de moins d'un an devront être fournis.

L'ensemble des éléments devra être en bon état. Tous les éléments cassés ou fortement détériorés seront à reprendre. Les parties de réseaux y compris le ou les postes de relevage / refoulement présentant des infiltrations ou des dégradations devront être repris.

Pour les postes qui n'auraient pas été réalisés en béton, des dérogations pourront être accordées à la condition qu'ils ne présentent pas de dégradations notables et qu'ils soient étanches. En cas d'absence des appareils de télégestion, ils seront à mettre en place au frais de l'association syndicale ou des propriétaires concernés.

NB : Le raccordement direct sur le réseau des caves et sous-sols enterrés ou semi enterrés est interdit. Ce raccordement ne peut s'effectuer que par l'intermédiaire de systèmes de reprise (pompes de relevage) ou à condition que le raccordement des parties de constructions soit équipé d'un système anti-refoulement (positionné en domaine privé). Les frais d'installation, l'entretien et les réparations sont à la charge totale du propriétaire.

Réseau d'eau pluviale

Conformément au document d'urbanisme en vigueur, les eaux pluviales doivent être traitées directement sur la parcelle au niveau des habitations. De ce fait, théoriquement, le réseau d'eau pluviale ne transporte que les eaux provenant de l'amont du lotissement auxquelles s'ajoutent les eaux de ruissellement de la voie et les éventuels débits de fuites tolérés (3 l/s).

Tous les éléments constituant le réseau (canalisations, buses, avaloirs, fossés, collecteurs, ouvrage de régulation, ouvrage de décantation) devront être identifiés sur les plans et caractérisés (diamètre, matériaux, etc...). Ils devront être adaptés techniquement à la situation et conformes à la loi sur l'eau mais également à la réglementation locale. L'entretien des busages d'accès aux habitations reste à la charge des propriétaires.

Intégration dans le Domaine Public

L'ensemble des éléments devra être en bon état. Un passage caméra des éléments fermés (canalisation, buses, ponts, drain) devra être réalisé et les rapports devront être fournis.

Tous les éléments devront être fonctionnels et nettoyés (hydrocurage, curage, etc...) avant la rétrocession. Les éléments cassés ou fortement détériorés seront à reprendre.

Eclairage public

Lors de l'instruction du permis d'aménager, les services techniques municipaux pourront imposer des références de candélabres, ainsi que la teinte pour permettre une bonne intégration dans l'environnement. Dans tous les cas, le réseau d'éclairage commun du lotissement devra être indépendant du réseau public. De ce fait, une armoire comprenant un compteur électrique, une horloge de temporisation à la charge du demandeur devra impérativement être positionnée.

Seuls les éclairages « Led » seront admis pour la rétrocession.

Intégration dans le Domaine Public

Tous les éléments devront être aux normes, en bon état et fonctionnels avant la rétrocession. Les éléments cassés ou fortement détériorés seront à reprendre.

Réseau de télécommunication

Les équipements nécessaires à la desserte des lots du lotissement devront être enterrés et en bon état. Ils devront être surdimensionnés afin de disposer de 20 % de fourreaux libres pour une future adduction à la fibre optique.

Intégration dans le Domaine Public

L'ensemble des éléments devra être en bon état. Les chambres devront notamment être étanches (masques réalisés).

Si le réseau ne dispose pas suffisamment de réservation, la collectivité pourra refuser de financer son évolution.

Espaces verts

La Commune n'a pas d'exigences particulières en matière d'espaces verts à l'exception des prescriptions du règlement d'urbanisme. L'avis du service municipal des espaces verts sera demandé sur le permis d'aménager. Dans le cadre d'une rétrocession à la Commune, les éléments constitutifs des espaces verts communs (massifs végétaux, arbres de hautes tiges, zones minéralisées, espaces enherbés, haies) devront être recensés et cartographiés.

Intégration dans le Domaine Public

A partir de l'inventaire, les services techniques évalueront, dans une note, la charge de travail annuelle nécessaire à l'entretien des espaces verts communs et leur état général. Ils pourront, le cas échéant, préconiser des modifications et / ou des travaux de remise en état à charge du demandeur, afin de simplifier l'entretien futur. En fonction des conclusions de cette note, la commission urbanisme déterminera si les espaces verts seront repris, et dans l'affirmative précisera si tout ou partie des éléments seront intégrés.

Mobilier urbain

La Commune n'a pas d'exigences particulières en matière de mobilier urbain. En cas de rétrocession à la Commune, les éléments présents seront inventoriés : barrières bois, bancs, potelets, cidex, panneaux, ...

Intégration dans le Domaine Public

A partir de l'inventaire, les services techniques évalueront, dans une note l'état général du mobilier. Ils pourront, le cas échéant, préconiser des modifications et/ou des travaux de remise en état à charge du demandeur. En fonction des conclusions de la note, la commission urbanisme déterminera si tout ou partie des éléments seront intégrés.

Jeux d'enfants

La Commune n'a pas d'exigences particulières en matière de jeux pour enfants lors de la réalisation des opérations. Dans le cas d'une rétrocession à la commune, les éléments présents seront inventoriés.

Ils devront disposer de la signalisation réglementaire, être aux normes en vigueur à la date de

l'intégration et avoir été contrôlés par une société spécialisée.

Intégration dans le Domaine Public

Les services municipaux évalueront l'intérêt de conserver ces jeux dans la cadre de l'intérêt général. Ils pourront, le cas échéant, préconiser des modifications et/ou des travaux de remise en état à charge du demandeur. En fonction des conclusions de la note, la commission urbanisme déterminera si tout ou partie des éléments seront intégrés et disponibles pour l'ensemble de la population.

Espaces spécifiques

La Commune n'a pas d'exigences particulières en matière d'espaces spécifiques prévus aux documents d'urbanisme. Leur conception doit permettre d'éviter la constitution d'espaces délaissés non aménagés. Dans le cas d'une rétrocession à la commune, les éléments présents seront inventoriés. Ils devront tous être aux normes en vigueur à la date de l'intégration.

Intégration dans le Domaine Public

Les services municipaux évalueront l'intérêt de conserver ces espaces dans la cadre de l'intérêt général. Ils pourront, le cas échéant, préconiser des modifications et/ou des travaux de remise en état à charge du demandeur. En fonction des conclusions de la note, la commission urbanisme déterminera si tout ou partie des éléments seront intégrés et disponibles pour l'ensemble de la population.

PARTIE III : CONDITIONS D'APPLICATION

Entrée en vigueur

Le présent règlement municipal entre en vigueur après son approbation par le Conseil Municipal.

A Châtillon-sur-Chalaronne, le 6 novembre 2023.

Le Maire,
Patrick MATHIAS

