



COMMUNE DE BIGUGLIA

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 12 JANVIER 2022

NOMBRE DE MEMBRES		
EN EXERCICE	PRÉSENTS	VOTANTS
29	16	25

L'an deux mille vingt-deux, le douze janvier, à 18 heures 00, le conseil municipal de la commune de BIGUGLIA, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Charles GIABICONI, Maire de la commune de BIGUGLIA.

Date de la convocation : 06 janvier 2022

Le quorum étant atteint, Marilyn MASSONI est désignée en qualité de secrétaire de séance.

Présents : Jean-Charles GIABICONI - Muriel BELTRAN - Frédéric RAO - Maria GAROBY - Patrick GIGON - Marjorie PINDUCCI - François LEONELLI - Marilyn MASSONI - Jean-Pierre VALDRIGHI - Patricia BENIGNI - Jérôme CAPPELLARO - Antoine DEGERINE - Laetitia OLIVESI - François-Marie LUCCHETTI - Claudia TORRE - François GRISANTI.

Absents excusés : Noël TOMASI (a donné procuration à Jean-Pierre VALDRIGHI) - Thérèse MACRI (a donné procuration à François LEONELLI) - Patrick EIDEL-GIUDICELLI (a donné procuration à Marilyn MASSONI) - Marie-Noëlle SAROCCHI (a donné procuration à Marjorie PINDUCCI) - Mustapha RACHID (a donné procuration à Patrick GIGON) - Jacqueline RISTICONI (a donné procuration à Muriel BELTRAN) - Paul POLI (a donné procuration à Frédéric RAO) - Pascale GIORDANO (a donné procuration à Jean-Charles GIABICONI) - Jessica LOPES-BARROSO (a donné procuration à François-Marie LUCCHETTI).

Absents : Dominique BENIGNI - Christelle CRUCIANI - Ariane ALBERGHI - Anthony GANDOLFI.

Délibération : N°02-12-01-22

Objet : Règlement d'incorporation des infrastructures privées dans le domaine public.

La Commune 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 la Commune pour l'intégration des voies privées dans le domaine public afin de pouvoir bénéficier de prestations identiques à celles effectuées sur l'ensemble de la voirie dite « communale ».

Par intégration des voies privées, il est entendu plus généralement tous les réseaux et infrastructures privés commun à un lotissement à savoir :

- La voirie, les trottoirs, les dépressions charretières, les fossés,
- Le réseau d'éclairage public,
- Le réseau d'eau pluviale,
- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement (compétence Communauté de Communes du Marana-Golo),
- Les espaces verts,
- La défense incendie.

Le présent document a pour objet de fixer les grandes lignes de la stratégie municipale de reprise des voies privées afin d'informer les administrés des conditions exigées notamment pour les objets.

Accusé de réception en préfecture
02B-212000376-20220124-02-12-01-22-A1
Date de télétransmission : 24/01/2022
Date de réception préfecture : 24/01/2022

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 rétrocedés (modification des espaces verts, de la voirie ...). Elle s'engage cependant à maintenir et pérenniser les espaces verts existants sauf exigences impérieuses d'intérêt général.

VU le projet de règlement d'incorporation des infrastructures privées dans le domaine public ci-joint,

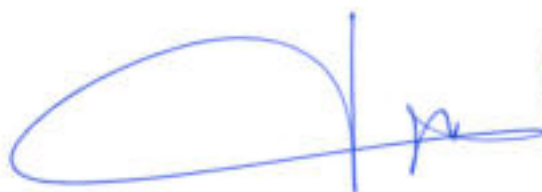
Le Conseil Municipal ouï l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, **DÉCIDE** :

- **D'APPROUVER** le règlement d'incorporation des infrastructures privées dans le domaine public tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **D'AUTORISER** le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces relatives à cette affaire ;
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune et d'un affichage en Mairie.

VOTE A L'UNANIMITÉ.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire



Accusé de réception en préfecture
02B-212000376-20220124-02-12-01-22-A1
Date de télétransmission : 24/01/2022
Date de réception préfecture : 24/01/2022



REGLEMENT D'INCORPORATION DES INFRASTRUCTURES PRIVEES DANS LE DOMAINE PUBLIC



Accusé de réception en préfecture
02B-212000376-20220124-02-12-01-22-AI
Date de télétransmission : 24/01/2022
Date de réception préfecture : 24/01/2022

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE: OBJET ET CHAMP D'APPLICATION	3
PARTIE I : PROCEDURE DE RETROCESSION.....	4
1. Saisine de la commune par l'association syndicale et examen de la demande au titre de l'intérêt général	4
2. Elaboration du diagnostic du bien à incorporer pour la remise en état et aux normes. 5	5
3. Remise en état et aux normes du bien à incorporer.....	6
4. Incorporation.....	6
PARTIE II : EXIGENCES TECHNIQUES	6
1. Voirie	7
2. Trottoirs et entrées des lots	7
3. Accotement	8
4. Réseau AEP.....	8
5. Réseau incendie	8
6. Réseau eaux usées.....	9
7. Réseau d'eau pluviale.....	9
8. Eclairage public.....	10
9. Réseau de télécommunication	10
10. Espaces verts	10
11. Mobilier urbain	11
12. Jeux d'enfants.....	11
13. Espaces spécifiques	11
PARTIE III : CONDITIONS D'APPLICATION	12
1. Entrée en vigueur	12

PREAMBULE: OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

La Commune 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 la Commune pour l'intégration des voies privées dans le domaine public afin de pouvoir bénéficier de prestations identiques à celles effectuées sur l'ensemble de la voirie dite « communale ».

Par intégration des voies privées, il est entendu plus généralement tous les réseaux et infrastructures privés commun à un lotissement à savoir :

- La voirie, les trottoirs, les dépressions charretières, les fossés,
- Le réseau d'éclairage public,
- Le réseau d'eau pluviale,
- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement (compétence Communauté de Communes du Marana-Golo),
- Les espaces verts,
- La défense incendie.

Le présent document a pour objet de fixer les grandes lignes de la stratégie municipale en matière de reprise des voies privées afin d'informer les administrés des conditions exigées notamment en amont des projets.

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, de la voirie ...). Elle s'engage cependant à maintenir et pérenniser les espaces verts existants sauf exigences impérieuses d'intérêt général.

PARTIE I : PROCEDURE DE RETROCESSION

La procédure suivante devra être suivie pour l'incorporation des biens dans le patrimoine public. Elle se divise en quatre grandes étapes :

1. Saisine de la Commune par l'association syndicale et examen de la demande au titre de l'intérêt général,
2. Élaboration du diagnostic du bien à incorporer pour remise en état et aux normes exigées par la commune,
3. Remise en état et aux normes du bien,
4. Incorporation du bien.

1. Saisine de la commune par l'association syndicale et examen de la demande au titre de l'intérêt général

11. Saisine de la Commune par courrier du président de l'association syndicale

Le courrier précise l'accord qui doit être pris à l'unanimité de l'assemblée générale, notamment l'état 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. Dans le cas où ces documents n'existeraient pas, la commune pourra missionner un géomètre expert. La prise en charge de ses frais sera décidée d'un commun accord entre la Ville et l'association syndicale.

12. Examen de l'intérêt général par les élus

Afin d'intégrer une voie au sein de la voirie publique, la notion de l'intérêt général sera évaluée. On peut la caractériser par le cumul des conditions suivantes :

1. Six habitations minimums,
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 et équipements de la voie et de ses dépendances compatibles avec un usage public notamment au niveau largeur et des possibilités de retournement,
6. Sécurité juridique pour la commune : accord de 100% des co-lotis pour le transfert et pour la prise en charge financière des études et des travaux,
7. Incorporation d'un bien remis en état et aux normes,
8. 80 % des lots construits.
9. Certificat de conformité et d'achèvement délivré par la DDTM.

Dans certains cas précis, 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 de façon moins stricte afin de permettre notamment l'intégration de la voirie en impasse.

Une attention particulière sera portée sur les problèmes de construction de tranche(s) à venir et la détérioration de la voirie qui pourrait en résulter lors des opérations de construction qui pourra

Accusé de réception en préfecture
02B-212000976-20220124-02-12-01-22-A1
Date de télétransmission : 24/01/2022
Date de réception préfecture : 24/01/2022

13. Décision de la Commission Urbanisme et envoi de la décision par courrier au représentant de l'Association Syndicale.

La Commission « urbanisme » statuera en fonction des différents critères sur l'intérêt de reprendre les infrastructures privées.

- **Décision négative** : fin de la procédure,
- **Décision positive** : engagement de la procédure.

2. Elaboration du diagnostic du bien à incorporer pour la remise en état et aux normes

Lorsque la demande présente un intérêt général, le diagnostic peut être envisagé. Les représentants de l'association syndicale recevront un courrier les informant que des devis et des études seront demandés par les services municipaux afin de réaliser les diagnostics du bien lorsque cela est nécessaire à la vue des pièces fournies.

La prise en charge des frais d'études sera décidée d'un commun accord entre la Ville et l'association syndicale.

21. Diagnostics par des entreprises spécialisées

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

- De l'éclairage public,
- De la défense incendie,
- Du réseau d'eau pluviale,
- Des aménagements pour la collecte des déchets.

Les devis seront ensuite transmis aux représentants de l'association syndicale pour validation et engagement. Dans le cas d'une prise en charge totale par l'association syndicale, celle-ci paiera la facture en totalité. Lorsque les services techniques recevront l'accord écrit de l'association syndicale, le devis signé et la preuve du dépôt des fonds sur le compte de l'association syndicale, ils engageront le diagnostic. Dans le cas d'une prise en charge partagée, celle-ci fera l'objet d'un plan de financement qui sera voté par le Conseil Municipal. Dans le cas d'une prise en charge totale par la Ville, celle-ci devra aussi faire l'objet d'une délibération du Conseil Municipal.

22. Diagnostics par les services techniques

Les services techniques contrôleront dans le même temps les éléments techniques ci-après et intégreront leurs remarques dans le compte rendu.

- L'état de la chaussée et des cheminements doux (trottoirs, pistes cyclables, ...)
- Les dépendances de la voirie dont espaces verts,
- La DECI (poteaux ou réserves incendie),
- L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite des cheminements,
- Les mobiliers urbains éventuels,
- Les fossés et noues, ...

3. Remise en état et aux normes du bien à incorporer

Les services techniques établiront un compte-rendu du diagnostic et le cas échéant un programme de remise en état. Ils seront présentés à la commission urbanisme puis adressés à l'association syndicale pour acceptation des frais à sa charge inhérents à la reprise. Dans le cas d'une prise en charge partagée, celle-ci fera l'objet d'un plan de financement qui sera voté par le Conseil Municipal. Dans le cas d'une prise en charge totale par la Ville, celle-ci devra aussi faire l'objet d'une délibération du Conseil Municipal.

Ils incluront :

- La liste des travaux à effectuer
- La répartition des dépenses avec le cas échéant un tableau de financement
- Les délais de prise en charge par la commune

31. Avis de la Commission "urbanisme"

La commission urbanisme donnera son avis sur le dossier. Cet avis sera validé en Commission Maire Adjointes.

32. Accord de l'association syndicale pour la réalisation des travaux

L'association syndicale fera part de sa décision (accord ou désaccord) par écrit pour la réalisation des travaux selon les modalités de financement arrêtées.

33. Délibération du Conseil municipal approuvant le plan de financement

Le cas échéant, le Conseil municipal délibérera pour approuver le financement et autoriser le Maire à lancer la procédure.

34. Réalisation des travaux

Les travaux de remise aux normes s'effectueront sous le contrôle des services techniques. Ils seront engagés et payés selon le financement délibéré par le Conseil Municipal. Les travaux seront réceptionnés avant l'intégration dans le domaine communal.

4. Incorporation

41. Délibération du Conseil municipal

Après réception et exécution des paiements, le conseil municipal délibérera afin d'autoriser le Maire à incorporer le bien et à signer tous les actes correspondants.

42. 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 de l'association syndicale.

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. Elles permettent d'indiquer les travaux de réfection nécessaire pour mise à niveau avant intégration dans le domaine public mais peuvent aussi servir à tous lotisseurs ou aménageurs afin qu'ils puissent en tenir compte dans la conception des projets à venir. **Ces prescriptions représentent des exigences minimales. La commission d'urbanisme reste souveraine pour apprécier si ses exigences minimales détaillées sont satisfaites. Dans le cas contraire elle pourra décider, en accord avec l'association syndicale, la prise en charge de tout ou partie des travaux de remise à niveau. Cette prise en charge partielle ou intégrale sera délibérée par la Conseil Municipal.**

Au niveau de la conception, l'aménageur devra suivre les règles des documents annexes du PLU concernant les OAP et le cahier des lotissements. Il pourra également demander un avis des services techniques de la commune. Ils pourront également suivre le cas échéant le chantier sur demande du pétitionnaire. En aucun cas, ses avis et/ou suivi ne pourront préjuger d'une future intégration dans les dix années plus tard.

Les exigences pourront éventuellement être assouplies sur décision de la commission "urbanisme".

1. Voirie

Les exigences minimums sont une voirie en enrobé ou en béton. Les aires de retournement devront également être en enrobé aux normes des services de secours (SDIS) et si besoin pour la collecte des déchets (CCMG). Les bordures seront en béton avec grilles pluviales en fonte. 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 (4 cm) en enrobé ou en béton le cas échéant, pourra être demandé 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 selon le cahier des charges défini par la commune.

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

2. Trottoirs et entrées des lots

Un trottoir minimum doit être réalisé sur un accotement. Il doit être revêtu en enrobé ou en béton et aux normes PMR de 1,40m 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 revêtement défini.

Les entrées des lots devront également être traités 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 de l'association syndicale ou des propriétaires concernés.

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

Accusé de réception en préfecture
024-212000376-20220124-02-12-01-22-AI
Date de télétransmission : 24/01/2022
Date de réception préfecture : 24/01/2022

3. Accotement

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

Dans le cas des noues d'infiltration pour les eaux de voiries, 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.

4. Réseau AEP

Sans objet pour la commune car compétence détenue par la Communauté de Commune du Marana-Golo.

5. Réseau incendie

Sans objet pour la commune car compétence détenue par la Communauté de Commune du Marana-Golo.

6. Réseau eaux usées

Sans objet pour la commune car compétence détenue par la Communauté de Commune du Marana-Golo.

7. 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'ajoute les eaux de ruissellement de la voie et les éventuels débits de fuites tolérés (3l/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.

8. Eclairage public

Lors de l'instruction du permis d'aménager, les services techniques pourront imposer des références de candélabres pour permettre une intégration future. Dans tous les cas, le réseau d'éclairage public du lotissement devra être indépendant du réseau public. De ce fait une armoire comprenant un compteur électrique à la charge de l'association syndicale devra impérativement être positionnée. **Seuls les éclairages « leds » seront admis pour la rétrocession.**

Dans le cas d'une future rétrocession, une seconde armoire intégrant les organes de commandes et d'économies pourra être positionnée.

Intégration dans le domaine public

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

9. Réseau de télécommunication

Sans objet pour la commune car hors de ses champs de compétence. Concerne France Télécom / Orange.

10. Espaces verts

La commune n'a pas d'exigences particulières en matière d'espaces verts à l'exception du règlement d'urbanisme mais un avis du service des espaces verts sera demandé sur le permis d'aménager. Dans le cas 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 de l'association syndicale afin de simplifier l'entretien futur. En fonction des conclusions de la note, la commission urbanisme déterminera si les espaces verts seront repris et dans l'affirmative précisera si tout ou partie des éléments seront intégrés.

11. Mobilier urbain

La commune n'a pas d'exigences particulières en matière de mobilier urbain. Dans le cas d'une 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 de l'association syndicale. En fonction des conclusions de la note, la commission urbanisme déterminera si tout ou partie des éléments seront intégrés.

12. 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 de l'association syndicale. 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.

13. Espaces spécifiques (espaces de convivialités, grills en maçonnerie, cheminements piétons entre les parcelles,...)

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 seront inventoriés. Ils devront tous être aux normes en vigueur à la date de l'intégration.

Accusé de réception en préfecture
02B-212000376-20220124-02-12-01-22-A1
Date de télétransmission : 24/01/2022
Date de réception préfecture : 24/01/2022

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 de l'association syndicale. 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

1. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur dès son approbation par le Conseil municipal.