
CAHIER DES CHARGES
APPLICABLE AUX ESPACES
COMMUNS POUR LES
OPÉRATIONS DE LOTISSEMENTS
OU OPÉRATIONS GROUPÉES

MAI 2019

Rosporden | Kernével



Ville de Rosporden - 10, rue de Reims - CS 90092 - 29140 ROSPORDEN
Tél : 02 98 66 99 00 - Télécopie : 02 98 59 92 00 - Mail : contact@mairie-rosporden.fr

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE

CHAPITRE 1	LA VOIRIE	3
1.1	PROFILS ET EMPRISES DES VOIES INTERNES (CES PROFILS TYPES SONT INDICATIFS)	3
1.1.a	<i>Voies principales (voie structurante de l'opération reliée au réseau de voirie de la ville):.....</i>	<i>3</i>
1.1.b	<i>Chaussée de 5m50, 2 trottoirs d'1m40 avec fil(s) d'eau à un niveau inférieur à celui des lots.....</i>	<i>3</i>
1.1.c	<i>Voies secondaires : voie de desserte interne du lotissement :</i>	<i>3</i>
1.1.d	<i>Voies en impasse.....</i>	<i>3</i>
1.2	STRUCTURE DE VOIRIE	4
1.3	LES TROTTOIRS ET LES LIMITES SEPARATIVES.....	4
CHAPITRE 2	LES RÉSEAUX.....	4
2.1	EAUX PLUVIALES.....	4
2.2	ADDUCTION EAU POTABLE ET RESEAU D'EAUX USEES	4
2.3	ECLAIRAGE PUBLIC	5
2.4	ELECTRICITE/GAZ	5
2.5	TELEPHONE/FIBRE.....	5
CHAPITRE 3	LES ESPACES VERTS	5
3.1	LES CIRCULATIONS :	5
3.2	LES PLANTATIONS :	5
3.3	DIMENSIONS DES FOSSES DE PLANTATIONS DES ARBRES ET ARBUSTES	6
CHAPITRE 4	LE MOBILIER URBAIN.....	6
CHAPITRE 5	LES AIRES DE STOCKAGE DES OM.....	7
CHAPITRE 6	LA DÉFENSE INCENDIE	7
CHAPITRE 7	LE SUIVI ET LE CONTRÔLE DE TRAVAUX	7
CHAPITRE 8	CONDITIONS DE RÉTROCESSION	7

PRÉAMBULE

Le présent cahier des charges s'inscrit dans le cadre d'une éventuelle rétrocession par les opérateurs, des espaces publics à la ville de Rosporden. Le respect de ce cahier des charges ne vaut pas, obligatoirement, transfert vers le domaine public.

CE CAHIER DES CHARGES A POUR OBJET DE GARANTIR :

POUR LA VILLE :

- Que les espaces restitués à savoir la voirie, le mobilier et les espaces verts ainsi que les réseaux souterrains ont été réalisés dans « les règles de l'art ».

POUR LES FUTURS COPROPRIETAIRES :

- Que la qualité du cadre de vie et des prestations ait été prise en compte, et qu'elle permette à terme de faciliter la rétrocession des espaces publics à la collectivité. Dans ce cadre une publicité de ce cahier des charges sera faite aux futurs propriétaires par l'étude notariale lors de l'établissement des actes de propriété.

POUR LES OPERATEURS :

- Il a pour objet d'instaurer dès l'amont des projets un partenariat avec la ville garantissant la qualité des réalisations pour les futurs usagers.

CHAPITRE 1 LA VOIRIE

1.1 PROFILS ET EMPRISES DES VOIES INTERNES (CES PROFILS TYPES SONT INDICATIFS)

1.1.a Voies principales (voie structurante de l'opération reliée au réseau de voirie de la ville):

1.1.b Chaussée de 5m50, 2 trottoirs d'1m40 avec fil(s) d'eau à un niveau inférieur à celui des lots.

1.1.c Voies secondaires : voie de desserte interne du lotissement :

Chaussée de 5m50 + 1 trottoir d'1m40 minimum avec fil(s) d'eau à un niveau inférieur à celui des lots.

1.1.d Voies en impasse

Les voiries en impasse devront comprendre une raquette de retournement dont les dimensions seront validées par les services de secours et de réputation. Ces voies ne seront utilisables que pour la desserte locale d'un nombre mesuré d'habitations. Elles seront traitées sous forme d'espace partagé afin de sécuriser les déplacements doux.

1.2 STRUCTURE DE VOIRIE

Les voiries auront la structure type suivante :

BB 0/10 sur 8 cm - Couche de base 0/31,5 sur 10 cm - Couche de fondation 0/31,5 sur 10 cm Couche de forme 0/150(sur 40 cm) et géotextile.

Pour la rétrocession éventuelle, la chaussée et les trottoirs seront recouverts d'un enrobé.

Les trottoirs et voies douces recevront une couche de base 0/20 sur 20 cm et un enrobé 0/6 à raison de 90kg/m²

1.3 LES TROTTOIRS ET LES LIMITES SÉPARATIVES

- Lorsque la limite séparative privée est formalisée par un mur de clôture, le revêtement du trottoir s'appuiera contre ce mur.
- Lorsque la limite séparative privée n'est pas formalisée par un mur de clôture (haie végétale, grillage...), des bordures situées en limites séparatives devront contenir le revêtement du trottoir.

CHAPITRE 2 LES RÉSEAUX

Les réseaux doivent être compatibles avec les normes en vigueur et le cahier des charges du gestionnaire.

Un plan de recollement de classe A devra être fourni en fin de chantier à la commune de Rosporden et aux gestionnaires des réseaux concernés. Les données seront conformes au cahier des charges du service informatique de CCA (annexe 2).

2.1 EAUX PLUVIALES

Le projet devra respecter le schéma directeur des eaux pluviales; l'infiltration à la parcelle sera privilégiée. Toute demande de raccordement au réseau public devra faire l'objet d'une demande écrite préalable au gestionnaire du réseau, accompagnée d'une notice explicative justifiant ce raccordement et précisant l'implantation et les caractéristiques du réseau mis en place. Dans tous les cas, les eaux pluviales seront dépolluées avant rejet au milieu naturel. Les regards de visite sur la chaussée seront de type trafic intense classe D 400, NF.

Les bassins d'orage devront être couverts ou faciles d'entretien pour bénéficier d'une rétrocession dans le domaine public communal.

2.2 ADDUCTION EAU POTABLE ET RÉSEAU D'EAUX USÉES

Le projet devra respecter le cahier des charges du service gestionnaire (CCA/SEA, voir annexe 1) et être validé par ce dernier. Le RÉSEAU d'eaux usées devra respecter le règlement d'assainissement collectif de CCA.

2.3 ÉCLAIRAGE PUBLIC

L'installation respectera les normes en vigueur. L'armoire de commande sera équipée d'une horloge astronomique gérant les périodes d'allumage.

Les lampadaires seront du type cylindro-conique de couleur RAL 7016, équipé de LED, en harmonie avec les candélabres déjà installés sur la commune. Leur implantation et leur dimensionnement seront validés par une étude d'éclairage.

2.4 ÉLECTRICITÉ/GAZ

L'installation respectera les normes en vigueur et devra être validée par les concessionnaires.

Les réseaux seront souterrains. Les branchements aboutiront à des coffrets de branchement placés en limite de propriété.

2.5 TÉLÉPHONE/FIBRE

L'installation respectera les normes en vigueur. Le réseau sera souterrain et chaque lot sera équipé d'un citerneau. Les équipements nécessaires à la desserte d'un réseau de fibre optique seront prévus et conformes aux attentes du syndicat mixte Megalis.

CHAPITRE 3 LES ESPACES VERTS

Les espaces verts créés seront adaptés à un entretien ultérieur.

3.1 LES CIRCULATIONS :

Elles respecteront les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Elles auront une largeur de 1m40 minimum, posséderont des bateaux d'accès et des accotements praticables suffisamment larges (environ 3 m de largeur totale pour les allées principales ou cheminements au sein des espaces verts) pour en permettre l'accès par des engins d'entretien (fauchage, entretien des talus, taille d'arbres de haut jet, remplacement d'ampoules sur les candélabres). Elles seront praticables par tout temps et toute saison par un véhicule léger.

Les stabilisés seront limités en raison de leur entretien répétitif et coûteux,

3.2 LES PLANTATIONS :

Le projet de plantation sera validé en amont par les services techniques municipaux. Une attention particulière sera portée sur les ombres portées sur les futures habitations, la gêne potentielle occasionnée sur la circulation (y compris piétonne) et l'entretien ultérieur par des méthodes respectueuses de l'environnement.

Les essences à racines traçantes seront proscrites à proximité des voiries, trottoirs, parkings, aires de jeux et réseaux souterrains.

Les essences seront adaptées en hauteur pour assurer une bonne visibilité pour les usagers de la route.

Les plantations intégrées aux trottoirs devront laisser un passage suffisant de 1m20 minimum pour les personnes à mobilité réduite.

Les essences choisies seront faciles d'entretien et adaptées aux conditions climatiques locales : essences résistantes nécessitant peu d'intrants et de taille, couvre-sols...

Les massifs fleuris seront obligatoirement paillés (paillage minéral ou végétal).

Les arbres auront pour circonférence du tronc à 1 m du sol :

- 10/12 cm minimum pour les arbres en espaces verts (taille 10/12),
- 14/16 cm minimum pour les arbres sur les trottoirs (taille 14/16),
- Les scions et les jeunes plants de 2 ans, peuvent être utilisés en talus,

La plantation se fera entre le 1er novembre et le 15 mars en dehors des périodes de gel

3.3 DIMENSIONS DES FOSSES DE PLANTATIONS DES ARBRES ET ARBUSTES

SUR TROTTOIRS ET VOIRIE :

- Une grande fosse de 9 m³(l=3m, L=3m, p=1m) à 12 m³ selon le degré d'imperméabilisation du sol (type de revêtement, piétinement). Cette première fosse sera remplie d'un mélange terre/pierre adapté aux usages,
- Une fosse intérieure de 1 à 2 m³ de terre végétale de bonne qualité (pas de pierre, de motte d'argile, ou autres matières indésirables),
- Les arbres sur trottoirs posséderont un drain d'aération pour l'arrosage avec un bouchon vissé de fermeture. Dans la mesure du possible, une grille de 1 m sur 1 m en acier galvanisé sera prévue,

Elle sera impérative dans les zones étroites. Le pied des arbres sera paillé ou végétalisé sur toile de fibres végétales, ou polypropylène tissé selon les projets en espaces verts avec paillage minéral.

EN ESPACES VERTS :

- Une fosse de 4(L=2m, l=2m, h=1m) à 6 m³ de terre végétale de bonne qualité.

MASSIFS :

- L'épaisseur de la terre végétale sera au minimum de 50 cm. La terre végétale sera de bonne qualité (1/3 d'argile, 1/3 de limon, 1/3 de sable), exempte de pierre, d'adventices et de plantes envahissantes (liseron, rumex, chardons, chiendent, renouée du Japon...).

CHAPITRE 4 LE MOBILIER URBAIN

Dans tous les cas la pose de tout mobilier sur l'espace public devra respecter la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (soit une emprise libre circulée d'au

moins 1.4 m, et ressaut maximum de 2 cm pour l'accès des trottoirs aux fauteuils roulants ou poussettes).

Le mobilier choisi sera résistant aux dégradations (tags, coups de cutter, brûlures,...) et facile d'entretien.

Le mobilier sera obligatoirement fixé sur des pattes de scellement ancrées dans un massif béton, la surface au sol sera minéralisée dans un rayon de 40 cm (pavage, émulsion) sous et autour de chaque élément de mobilier.

Le mobilier ne devra pas entraver la circulation des piétons, ni gêner le passage pour l'entretien des espaces verts (tondeuses, balayeuses, etc.).

CHAPITRE 5 LES AIRES DE STOCKAGE DES OM

Le positionnement des zones de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devra être validé par le service déchets de CCA.

CHAPITRE 6 LA DÉFENSE INCENDIE

L'aménagement sera équipé de manière suffisante et conforme aux exigences du SDIS en matière de sécurité incendie. L'accès aux poteaux incendie ne sera pas entravé et le stationnement des véhicules de secours sera facilité sans générer de risque supplémentaire d'accident. Les pressions des poteaux seront testées avant réception des travaux et avant rétrocession éventuelle.

CHAPITRE 7 LE SUIVI ET LE CONTRÔLE DE TRAVAUX

La ville sera destinataire de tous les comptes rendus de réunions de chantiers, auxquelles, elle sera invitée. Elle participera à la réception des travaux.

En fin d'opération, les opérateurs fourniront à la ville, un plan de récolement des différents réseaux sur support informatique (DWG et SIG au format exigé par le service informatique de CCA).

CHAPITRE 8 CONDITIONS DE RÉTROCESSION

Toute demande de rétrocession devra impérativement respecter la procédure indiquée en annexe.

Les frais de bornage éventuels et les frais de notaire seront à la charge du demandeur.

Conditions de rétrocession des espaces communs de lotissements ou opérations groupées

LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE :

ÉTAPE 1 : Demande officielle par courrier, du (des) propriétaire(s) des espaces communs à Monsieur le Maire. Cette demande ne peut intervenir qu'une fois la D.A.A.C.T. déposée pour l'ensemble des travaux et la non-contestation délivrée par le service urbanisme de la ville.

ÉTAPE 2 : Vérification de

- la complétude du dossier : plans de récolement + différents tests (passage camera des réseaux pluviaux, AEP, EU, tests d'étanchéité et de pression, y compris pour les poteaux incendie) validation des différents gestionnaires de réseaux et du SDIS
- la conformité au cahier des charges applicable aux espaces communs pour les opérations de lotissements ou opérations groupées

ÉTAPE 3 : Diagnostic de l'état des espaces communs : visite sur place avec des représentants des services techniques municipaux, des élus référents et des représentants des colotis pour vérifier que :

- les espaces communs sont en bon état si certains espaces s'avèrent dans un état non acceptable, la réfection pourra être demandée au préalable à la charge du (des) propriétaire (s). Dans ce cas, une réception des travaux sera effectuée en présence des services municipaux à l'issue des travaux
- la signalisation est conforme aux règles de sécurité (notice interministérielle)
- les poteaux incendie sont fonctionnels

ÉTAPE 4 : Délibération du conseil municipal approuvant la rétrocession des espaces communs du lotissement.

ÉTAPE 5 : Signature de l'acte notarié. Les frais de bornage éventuels ainsi que les frais de notaire sont à la charge du demandeur. La signature de l'acte notarié est le point de départ officiel de la rétrocession.

ÉTAPE 6 : Inscription au tableau de classement des voies communales.

CONDITIONS DE RÉTROCESSION :

- La collectivité se réserve le droit de ne pas reprendre l'intégralité des espaces communs si l'état de ces derniers ou les conditions de leur entretien ultérieur ne sont pas jugés satisfaisants (par exemple, bassin d'orage ouvert avec des pentes abruptes).
- La collectivité ne sera pas tenue de rajouter des éléments d'éclairage public si certaines voies en sont dépourvues.
- La collectivité se réserve le droit de modifier les règles de circulation (vitesse, sens de circulation) dès la rétrocession, les modalités d'éclairage également
- Il ne sera pas exigé de la collectivité une remise en état des espaces une fois la rétrocession effectuée. Cette dernière devra être anticipée par le (les) propriétaire(s).