

ARRÊTE MUNICIPAL

N°2021/046

15 septembre 2021

OBJET : Instauration d'un contrôle de conformité des branchements d'assainissement collectif dans le cadre d'une vente immobilière ou d'une construction neuve

VU les articles L. 2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) relatifs aux pouvoirs de Police du Maire en vue de maintenir le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques ;

VU les articles L. 1331-1 et suivants du Code de la santé publique relatifs au régime juridique des ouvrages d'acheminement des eaux usées ;

VU l'article L.1331-4 du Code précité, mentionnant que Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive des propriétaires et doivent être réalisés dans les conditions fixées à l'article L. 1331-1. et maintenus en bon état de fonctionnement par les propriétaires ;

VU le Code Civil ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation ;

VU la loi du 31/12/2006 sur l'eau et les milieux aquatiques ;

VU la loi ENE dite loi Grenelle II du 12/07/2010, portant engagement national pour l'environnement ;

VU les statuts du Syndicat Intercommunal d'Eau Potable et d'Assainissement (SIEA) des Portes de l'Entre-Deux-Mers assurant sur le territoire de la Commune de Cambes la compétence Assainissement Collectif Eaux Usées (collecte, transport, traitement et élimination des déchets issus des ouvrages de traitement des eaux usées) ;

CONSIDERANT les objectifs de la loi ENE dite loi Grenelle II d'avancer de 2013 à 2011, l'obligation de produire un contrôle d'assainissement de bon fonctionnement et d'entretien des installations lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées et par extension, le bien fondé d'étendre cette obligation aux propriétés raccordées ou raccordables au réseau public de collecte des eaux usées ;

CONSIDERANT le souhait du SIEA des Portes de l'Entre-Deux-Mers d'instaurer une vérification de conformité du réseau privatif des eaux usées lors des ventes et des constructions de maisons neuves pour les habitations raccordables au réseau d'assainissement collectif, comparable à l'obligation existante pour les habitations en assainissement non collectif ;

CONSIDERANT la nécessité de veiller au contrôle de l'ensemble des installations d'assainissement afin d'optimiser les conditions de salubrité publique, dont la responsabilité incombe à la Commune dans le cadre des pouvoirs de Police du Maire ;

CONSIDERANT de surcroît l'importance de cet enjeu sanitaire pour la Commune de Cambes, qui se doit de surveiller toutes sources de contaminations susceptibles d'influer sur la qualité des milieux naturels ;

CONSIDERANT que l'instauration d'un contrôle systématique lors des mutations ou réception constitue un moyen opérationnel permettant de régulariser les situations de non-conformité ;

Arrête :

Article 1 : A l'occasion de toute mutation d'un bien immobilier raccordé directement ou susceptible de l'être au réseau public d'assainissement collectif et pour tout branchement neuf, le propriétaire ou son représentant doit faire effectuer un contrôle des installations de collecte intérieure des eaux usées ainsi que son raccordement au réseau public.

Ce diagnostic consiste à vérifier la conformité en vertu des articles L1331-1 et L 1331-4 du Code de la santé publique et notamment :

- que tous les points d'eau générant des eaux usées sont raccordés au réseau public,
- que les caractéristiques pour l'évacuation des eaux usées et pluviales définies au règlement du service par la Collectivité sont bien respectées.

Le rapport de contrôle doit être joint au dossier de diagnostic technique prévu aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 2 : Le propriétaire doit en faire la demande auprès du SIEA des Portes de l'Entre-Deux-Mers www.siea-portesentredeuxmers.fr ou accueil@siea-portesentredeuxmers.fr, qui procédera au contrôle.

Article 3 : Le délai de réalisation du contrôle par les services de SIEA des Portes de l'Entre-Deux-Mers ne saurait être exigé dans un délai inférieur à 2 mois calendaires, à compter de la demande du contrôle par le propriétaire de l'immeuble.

Article 4 : La prestation sera facturée directement par le service du SIEA des Portes de l'Entre-Deux-Mers chargé de contrôle au nom du propriétaire cédant, conformément à la grille tarifaire délibérée par le Conseil syndical.

Article 5 : A l'issue du contrôle, un rapport sera transmis au propriétaire avec copie à la Commune.

Article 6 : En cas de non-conformité, le propriétaire cédant ou l'acquéreur disposera d'un délai de six mois pour réaliser les travaux de mise aux normes. Ce délai pourra être réduit par le Maire, en fonction du degré d'importance de la non-conformité relevée lors du contrôle et de ses impacts sur la sécurité et la salubrité publique.

Article 7 : La prise en charge et le délai de réalisation des travaux devront alors explicitement être portés en mention dans l'acte authentique de transfert de propriété.

Article 8 : Faute par le propriétaire de respecter les obligations édictées aux articles, L. 1331-4 et L. 1331-5 du Code de la Santé Publique, la Commune, pourra, après mise en demeure, procéder aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

De même, et conformément à l'article 22 de son règlement de service d'assainissement collectif, une pénalité sera appliquée par le SIEA si les travaux ne sont pas effectués après le délai des six mois.

Article 9 : Le certificat de conformité doit être renouvelé à chaque vente de biens ou de modification de travaux dans le bien.

Article 10 : Les copies du présent arrêté et de ses annexes sont notamment transmises à :

- Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat La Chambre Départementale des Notaires,
- la FNAIM (Fédération Nationale des Agents Immobiliers),
- Monsieur le Président du SIEA des Portes de l'Entre-Deux-Mers.

Article 11 : Le présent arrêté est transmis à Madame la Préfète de la Gironde, porté à la connaissance du public par affichage en mairie.

Article 12 : Madame la Maire et Monsieur le DGS de la Commune de Cambes, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de veiller à l'exécution du présent arrêté.

Article 13 : En application des dispositions des articles L.412-1 et suivants du Code des Relations entre le Public et l'Administration ainsi que l'article R.421-1 et suivants du Code de Justice Administrative, le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours administratif préalable ainsi que d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bordeaux, sis 9 Rue Tastet, CS 21490, 33063 Bordeaux Cedex, dans un délai de 2 mois, à compter de sa notification.

Rose PEDREIRA AFONSO

Maire de Cambes



