

COMMUNAUTE URBAINE DE DUNKERQUE

Extrait du registre des délibérations du CONSEIL DE COMMUNAUTE
Séance du jeudi 30 juin 2022 à 18h15

Présidence : M. Patrice VERGRIETE
Secrétaire de Séance : M. Rémy BECUWE
Nombre de conseillers en exercice : 61
Date de convocation de séance : 24 juin 2022

Politique de l'eau, assainissement, prévention des inondations

Obligation de contrôle de raccordement lors de transactions immobilières.

Monsieur Bertrand RINGOT

Expose aux membres du Conseil que la Direction Cycle de l'Eau de la Communauté Urbaine de Dunkerque réalise les contrôles de conformité des raccordements d'assainissement aux réseaux publics de collecte dans le cadre de la compétence collecte et traitements des eaux usées et pluviales sur le territoire communautaire.

Concernant les installations d'assainissement non collectif, les contrôles de conformité sont obligatoires à la vente d'un immeuble à usage d'habitation par la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques depuis le 1^{er} janvier 2011 par application de la Loi Grenelle 2.

A partir du 1^{er} juillet 2022, les contrôles de conformité des raccordements d'assainissement au réseaux publics de collecte seront obligatoires pour les ventes d'immeubles sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage en Seine par application de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Sur le territoire de la Communauté Urbaine de Dunkerque, non concerné par ce texte, les contrôles de conformité des raccordements d'assainissement aux réseaux publics de collecte sont vivement recommandés et fréquemment sollicités par les études notariales avant toute vente de biens immobiliers afin de :

- protéger l'acheteur mais également le vendeur du bien en ajoutant ce contrôle aux autres diagnostics obligatoires réalisés pour une vente (amiante, plomb, thermique, etc.). L'acheteur est ainsi informé sur la conformité du bien concernant son installation d'assainissement ce qui lui permet de planifier et de financer les travaux de mise en conformité le cas échéant. Le vendeur est préservé contre les vice-cachés concernant l'assainissement,
- accélérer la réalisation des mises en conformité du parc total de branchements et engendrer ainsi un impact rapide et significatif sur la qualité environnementale du milieu naturel (canaux, eaux de baignade...) et permettre de désengorger les réseaux en cas de mauvais raccordement.

Afin de rendre obligatoire la réalisation de ces contrôles lors de transactions de biens immobiliers et d'optimiser les rendez-vous ainsi que les possibilités de mise en conformité, il est proposé différentes modifications du règlement du service public d'assainissement collectif présentées en annexe (articles : 16.4 ; 29 ; 30 ; 31 ; 39 ; 41 ; 44).

De plus, pour permettre aux études notariales de s'organiser concernant ces nouvelles dispositions, il est proposé que l'obligation de contrôle de raccordement lors de transactions immobilière soit applicable au 1er janvier 2023.

Aussi, est-il proposé de revaloriser le montant de ces prestations de contrôles réalisées par les agents de la Communauté Urbaine de Dunkerque ou de son prestataire dans le cadre des transactions immobilières :

Tarifs actuels :

Type de	Immeuble ou logement	Immeuble abritant une activité	Immeuble abritant une
---------	----------------------	--------------------------------	-----------------------

contrôle	individuel / Immeuble collectif par entrée commune	économique située en zone commerciale ou artisanale	activité commerciale ou artisanale
Montant (HT)	70,00 Euros	191,86 Euros	88,50 Euros

Tarifs proposés :

Type de contrôle	Logement individuel	Ventes simultanées au sein d'un bâtiment collectif avec entrée commune	Activité économique hors ZAC ou ZI	Activité économique située en ZAC ou ZI
Montant (HT)	140 Euros	100 Euros par logements individuels	180 Euros	350 Euros

Vu l'avis de la commission "Aménagement du territoire et transition écologique".

Le Conseil de Communauté, après avoir entendu ce qui précède, et après en avoir délibéré,

REND OBLIGATOIRE le contrôle de la conformité du raccordement au réseau d'assainissement collectif à l'occasion d'une vente immobilière dès le 1^{er} janvier 2023.

APPROUVE les modifications portées au règlement du service public d'assainissement collectif précisant les conditions et modalités de réalisation des contrôles.

FIXE le tarif du contrôle dans le cadre des ventes immobilières comme suit :

- logement individuel : 140 Euros HT,
- ventes simultanées au sein d'un bâtiment collectif avec entrée commune : 100 Euros HT par logements,
- activité économique hors ZAC ou ZI : 180 Euros HT,
- activité économique située en ZAC ou ZI : 350 Euros HT.

Fait et délibéré à Dunkerque, le 30 juin 2022

Pour extrait conforme
Pour le Président et par délégation

Présents :

M. Patrice VERGRIETE, **Président**

Mme Martine ARLABOSSE, Mme Christine GILLOOTS, Mme Florence VANHILLE, **Vice-Présidentes**

M. Martial BEYAERT, M. Franck DHERSIN, M. Julien GOKEL, M. Jean-François MONTAGNE, M. Bertrand RINGOT, M. Eric ROMMEL, M. Alain SIMON, **Vice-Présidents**

Mme Delphine CASTELLI, Mme Nathalie DESMAZIERES, Mme Marjorie ELOY, Mme Delphine MARSCHAL, Mme Leïla NAIDJI, **Conseillères Communautaires Déléguées**

M. Grégory BARTHOLOMEUS, M. Benoit CUVILLIER, M. Jean-Luc DAR COURT, M. Eric GENS, M. Franck GONSSE, M. Jean-Pierre VANDAELE, **Conseillers Communautaires Délégués**

Mme Claudine BARBIER, Mme Danièle BELE-FOUQUART, Mme Sylvaine BRUNET, Mme Zoé CARRE , Mme Fabienne CASTEL, Mme Pierrette CUVELIER, Mme Karine FAMCHON, Mme Régine FERMON, Mme Isabelle FERNANDEZ, Mme Sylvie GUILLET, Mme Mélanie LOURÉ, Mme Maude ODOU, Mme Michèle PINEL-HATTAB, Mme Catherine SERET, Mme Séverine WICKE, **Conseillères Communautaires**

M. Rémy BECUWE, M. Jean BODART, M. Eric DUBOIS, M. Yohann DUVAL, M. Gilles FERYN, M. Gérard GOURVIL, M. Davy LEMAIRE, M. Sylvain MAZZA, M. Jean-Christophe PLAQUET, **Conseillers Communautaires**

Absent(s) excusé(s) :

Mme Françoise ANDRIES, M. Claude CHARLEMAGNE, M. Jean-Luc GOETBLOET, M. Claude NICOLET.

Conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont remis pouvoir :

M. Frédéric VANHILLE à Mme Leïla NAIDJI, M. David BAILLEUL à M. Patrice VERGRIETE, Mme Elisabeth LONGUET à M. Jean-François MONTAGNE, M. Laurent NOTEBAERT à Mme Claudine BARBIER, M. Didier BYKOFF à M. Jean-Pierre VANDAELE, Mme Patricia LESCIEUX à M. Eric DUBOIS, Mme Sophie AGNERAY à M. Julien GOKEL, Mme Barbara BAILLEUL-ROCHART à Mme Mélanie LOURÉ, Mme Virginie VARLET à M. Alain SIMON, M. Pierre DESMADRILLE à Mme Florence VANHILLE, M. Sony CLINQUART à Mme Isabelle FERNANDEZ.

M. Claude CHARLEMAGNE à M. Eric BOCQUILLON ; M. Jean-Luc GOETBLOET à Mme Cathy BONNAILLIE.

Annexe

Proposition de modification du règlement du service public d'assainissement collectif
de la Communauté Urbaine de Dunkerque :

- **Article 16.4 - Colonnes de chute**

Avant :

Toutes les colonnes de chutes d'eaux usées à l'intérieur des bâtiments sont à poser verticalement en domaine privé. Elles sont interdites en domaine public. Leur implantation devra être conforme au Règlement sanitaire départemental.

Les colonnes de chute doivent être munies de tuyaux d'évents prolongés au-dessus des parties les plus élevées de la construction (en général le faîtage), d'un diamètre équivalent à la chute d'eaux usées.

Les installations sont conçues et réalisées de façon à ce qu'aucun siphonage des tuyaux d'évents ne puisse se produire, afin d'éviter l'introduction de mauvaises odeurs à l'intérieur des habitations.

Après :

Toutes les colonnes de chutes d'eaux usées à l'intérieur des bâtiments sont à poser verticalement en domaine privé. Elles sont interdites en domaine public (une tolérance peut être acceptée par le service assainissement sous réserve de prescriptions techniques particulières). Leur implantation devra être conforme au Règlement sanitaire départemental.

Les colonnes de chute doivent être munies de tuyaux d'évents prolongés au-dessus des parties les plus élevées de la construction (en général le faîtage), d'un diamètre équivalent à la chute d'eaux usées.

Les installations sont conçues et réalisées de façon à ce qu'aucun siphonage des tuyaux d'évents ne puisse se produire, afin d'éviter l'introduction de mauvaises odeurs à l'intérieur des habitations.

- **Article 29 – Contrôle des installations d'assainissement en domaine privé**

Avant :

La collectivité procède aux contrôles des installations d'assainissement en domaine privé.

Ces contrôles peuvent être effectués à tout moment dans les regards de branchement ou en domaine privé, afin de vérifier si les effluents déversés dans les réseaux publics sont en permanence conformes aux prescriptions du présent règlement ou le cas échéant, des autorisations de déversement accordées.

La collectivité adresse au propriétaire par écrit ses observations assorties au besoin d'un délai pour assurer la mise en conformité.

A tout moment, et notamment en cas de cession immobilière, la collectivité peut assurer à la demande du propriétaire le contrôle des installations.

De la même façon, dans le cas de travaux, y compris ceux susceptibles ultérieurement d'incorporation au domaine public, notamment de lotissements, habitations faisant l'objet d'un permis de construire groupé, ensembles immobiliers, ZAC..., exécutés par une entreprise privée pour le compte d'un aménageur privé, celui-ci se conforme aux prescriptions définies en annexe 4 du présent document. La Collectivité se réserve un droit de contrôle.

Ce droit comporte la communication par l'aménageur des projets d'exécution sur lesquels la Collectivité émettra un avis (cf article 32), le contrôle de l'exécution des travaux, la participation aux réunions de réception de chantier, la communication des essais d'étanchéité et Dossier d'Ouvrages Exécutés des réseaux d'assainissement.

Après :

Article 29.1 - Dispositions générales

La Collectivité, ou son prestataire, procède aux contrôles des installations d'assainissement en domaine privé.

Ces contrôles peuvent être effectués à tout moment dans les regards de branchement ou en domaine privé, afin de vérifier si les effluents déversés dans les réseaux publics sont en permanence conformes aux prescriptions du présent règlement ou le cas échéant, des autorisations de déversement accordées.

Le contrôle consiste à vérifier que les installations intérieures (toilettes, cuisine, salle d'eau...) de l'immeuble sont correctement raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Pour la bonne réalisation de ce contrôle, il est donc obligatoire que tous les points d'eau et que toutes les pièces constituant l'immeuble soient rendues accessibles, et que tous les ouvrages d'assainissement soient visitables et ouvrables.

Les ouvrages dont l'évacuation ne pourra être déterminée seront considérés comme non-conforme.

La Collectivité ne pourra être tenue pour fautive si des informations sur les installations concernées ne lui auraient pas été communiquées ou des parties de ces installations seraient enfouies ou inaccessibles au moment du contrôle.

La Collectivité adresse au propriétaire par écrit ses observations assorties au besoin d'un délai pour assurer la mise en conformité.

Conformément à l'article L.2224-8 du Code général des collectivités territoriales, la durée de validité d'un contrôle de raccordement est de 10 ans à compter de la date de l'envoi du rapport de visite. Cependant, ce contrôle devient caduc en cas de changement de propriétaire ou de modification effectuée au sein de l'immeuble (extension, travaux de réaménagement...).

Dans le cas de travaux de tout nouveau raccordement, ou lorsque les conditions de raccordement sont modifiées, y compris ceux susceptibles ultérieurement d'incorporation au domaine public, notamment de lotissements, habitations faisant l'objet d'un permis de construire groupé, ensembles immobiliers, ZAC..., exécutés par une entreprise privée pour le compte d'un aménageur privé, la Collectivité exerce un droit de contrôle conformément à l'article L.2224-8 du Code général des collectivités territoriales.

Ce droit comporte la communication par l'aménageur des projets d'exécution sur lesquels la Collectivité émettra un avis (article 32), le contrôle de l'exécution des travaux, la participation aux réunions de réception de chantier, la communication des essais d'étanchéité et Dossier d'Ouvrages Exécutés des réseaux d'assainissement.

Les travaux doivent se conformer aux prescriptions définies en annexe 4 du présent document.

Article 29.2 - Contrôle obligatoire en cas de transaction immobilière

Lors de la vente d'un immeuble, le contrôle de raccordement des installations d'assainissement en domaine privé est obligatoire. Il est réalisé par la Collectivité, ou son prestataire, en application de l'article 29.1.

Le contrôle est effectué à la demande du propriétaire de l'immeuble (ou de son mandataire) ou du syndicat des copropriétaires.

De la date de la demande jusqu'à la date de transmission du rapport de contrôle, le délai n'excédera pas 6 semaines conformément à l'article R.2224-15-1 du Code général des collectivités territoriales.

Le rapport de contrôle sera annexé au compromis, ou à défaut à l'acte définitif, de vente de l'immeuble. Il informera les différentes parties de la conformité ou non du raccordement des installations d'assainissement.

En application de l'article 31, le propriétaire est tenu de mettre l'immeuble en conformité, le cas échéant, dans un délai d'un an.

Dans le cas de la revente d'un immeuble dont le contrôle, effectué pour un précédent propriétaire, date de moins de 10 ans, le propriétaire actuel peut déroger à la réalisation d'un nouveau contrôle de raccordement sous réserve qu'aucune modification des ouvrages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales n'ait été effectuée et par production d'une attestation sur l'honneur de celui-ci déclarant ce fait. Dans ce cas, seul le vendeur est tenu responsable en cas de contentieux avec l'acquéreur, en aucun cas la responsabilité de la Collectivité ne pourra être engagée.

- **Article 30 - Refus d'accès ou refus de contrôle**

Avant :

En vertu des articles L.1331-8 et L.1331-11 du Code de la Santé Publique, en cas d'obstacle mis à l'accomplissement des missions par le refus de laisser pénétrer dans la propriété privée, le propriétaire est astreint au paiement d'une somme définie par délibération communautaire (article 41).

Est notamment considéré comme obstacle à l'accomplissement des missions :

- Le refus d'accès aux installations.
- L'absence à deux rendez-vous consécutifs fixés par courrier sans intervention du propriétaire auprès des services.

Après :

En vertu des articles L.1331-8 et L.1331-11 du Code de la santé publique, en cas d'obstacle mis à l'accomplissement des missions par le refus de laisser pénétrer dans la propriété privée, le propriétaire est astreint au paiement d'une somme définie par délibération communautaire (article 41).

Est notamment considéré comme obstacle à l'accomplissement des missions :

- Le refus d'accès aux installations.
- L'absence à deux rendez-vous consécutifs fixés par courrier sans intervention du propriétaire auprès des services.
- Le report abusif de rendez-vous fixés, qualifié ainsi à partir du 4^{ème} report ou du 3^{ème} report si un rendez-vous fixé n'a pas été honoré sur site.

- **Article 31 - Délais de mise en conformité**

Avant :

En cas de raccordement non conforme, le propriétaire est tenu de mettre l'immeuble en conformité dans un délai de deux ans, à compter de l'envoi du rapport de visite émis par le service.

Ce délai est de trois mois, notifié par courrier en recommandé avec accusé de réception, dans le cas où la non-conformité entraîne une pollution avérée du milieu naturel ou un risque de perturbation du fonctionnement du système d'assainissement.

Au terme de ces délais, il pourra être fait application des sanctions prévues à l'article 41 du présent règlement. En absence d'information ou dans l'hypothèse où le propriétaire ne réalise pas les travaux dans le délai imparti ou que les travaux ne sont pas réalisés conformément aux prescriptions fixées, la Collectivité adresse par écrit une mise en demeure au propriétaire défaillant de procéder aux travaux de mise en conformité de ses installations.

Si cette mise en demeure n'est pas satisfaite dans le délai imparti, les sanctions prévues à l'article 41 du présent règlement sont mises en œuvre.

Après :

En cas de raccordement strictement non conforme, le propriétaire est tenu de mettre l'immeuble en conformité dans un délai d'un an, à compter de l'envoi du rapport de visite émis par le service.

Ce délai est de trois mois, notifié par courrier en recommandé avec accusé de réception, dans le cas où la non-conformité entraîne une pollution avérée du milieu naturel ou un risque de perturbation du fonctionnement du système d'assainissement.

Au terme de ces délais, il pourra être fait application des sanctions prévues à l'article 41 du présent règlement.

En absence d'information ou dans l'hypothèse où le propriétaire ne réalise pas les travaux dans le délai imparti ou que les travaux ne sont pas réalisés conformément aux prescriptions fixées, la Collectivité adresse par écrit une mise en demeure au propriétaire défaillant de procéder aux travaux de mise en conformité de ses installations.

Si cette mise en demeure n'est pas satisfaite dans le délai imparti, les sanctions prévues à l'article 41 du présent règlement sont mises en œuvre.

- **Article 39 - Participation aux frais de contrôles**

Avant :

En contrepartie de la mission de contrôle des installations privées d'assainissement en cas de cession immobilière, le demandeur est astreint à payer une participation financière fixée annuellement par délibération du conseil communautaire.

En outre, dans tous les cas, suite à une demande de contrôle des installations, une redevance pour déplacement sans intervention sera facturée au demandeur en cas d'absence de celui-ci au rendez-vous fixé préalablement par écrit. Son montant est fixé annuellement par délibération du conseil communautaire.

Après :

En contrepartie de la mission de contrôle de raccordement au réseau public de collecte dans le cas d'une transaction immobilière, le propriétaire ou son mandataire est astreint à payer une participation financière fixée annuellement par délibération du conseil communautaire.

En outre, dans tous les cas, suite à une demande de contrôle des installations, une redevance pour déplacement sans intervention sera facturée au demandeur en cas d'absence de celui-ci au rendez-vous fixé préalablement par écrit. Son montant est fixé annuellement par délibération du conseil communautaire.

- **Article 41 - Sanction financière**

Avant :

Conformément aux dispositions de l'article L.1331-8 du Code de la Santé Publique, et sans préjudice des autres dispositions du présent règlement, le propriétaire qui ne s'est pas conformé aux obligations définies ci-dessous

est astreint au paiement d'une somme définie par délibération du conseil communautaire.

Cette sanction financière est appliquée dans les cas suivants, dès lors qu'il y a risque avéré pour l'environnement ou la santé publique au regard de la réglementation en vigueur en matière d'eaux usées :

- En cas de non-respect de l'obligation de raccordement visée à l'article 9.1 du présent règlement ;
- En cas de non-respect des prescriptions techniques fixées pour la réalisation des raccordements des eaux usées domestiques, et, le cas échéant, des eaux pluviales,
- En cas de non-respect des prescriptions applicables aux eaux usées assimilés domestiques annexées au présent règlement,
- En cas de non-conformité aux conditions définies dans l'autorisation de déversement d'eaux usées non domestiques prévue à l'article 26 du présent règlement ;
- En cas de non-respect de l'obligation de mettre hors service les anciennes fosses prévues à l'article 18 du présent règlement ;
- En cas de défaut d'entretien des ouvrages de prétraitement des eaux usées ou pluviales.

Par ailleurs, cette sanction est appliquée en cas d'obstacle manifeste à l'accomplissement des missions du service, conformément aux dispositions décrites à l'article 30 du présent règlement.

Les modalités de paiement de cette somme sont définies annuellement par délibération communautaire. Elle s'applique annuellement, et ce, jusqu'à ce que le propriétaire ait fait constater par la collectivité la mise en conformité de ses installations.

Enfin, tout déplacement à la demande du propriétaire ou de son représentant n'ayant pu donner lieu à la réalisation du contrôle demandé entraîne la facturation de la redevance de « déplacement sans intervention » prévue par délibération du Conseil Communautaire.

Après :

Conformément aux dispositions de l'article L.1331-8 du Code de la santé publique, et sans préjudice des autres dispositions du présent règlement, le propriétaire qui ne s'est pas conformé aux obligations définies ci-dessous est astreint au paiement d'une somme définie par délibération du conseil communautaire.

Cette sanction financière est appliquée dans les cas suivants, dès lors qu'il y a risque avéré pour l'environnement ou la santé publique au regard de la réglementation en vigueur en matière d'eaux usées :

- En cas de non-respect de l'obligation de raccordement visée à l'article 9.1 du présent règlement.
- En cas de non-respect des prescriptions techniques fixées pour la réalisation des raccordements des eaux usées domestiques, et, le cas échéant, des eaux pluviales.
- En cas de non-respect des prescriptions applicables aux eaux usées assimilés domestiques annexées au présent règlement.
- En cas de non-conformité aux conditions définies dans l'autorisation de déversement d'eaux usées non domestiques prévue à l'article 26 du présent règlement.
- En cas de non-respect de l'obligation de mettre hors service les anciennes fosses prévues à l'article 18 du présent règlement.
- En cas de défaut d'entretien des ouvrages de prétraitement des eaux usées ou pluviales.

Par ailleurs, cette sanction est appliquée en cas d'obstacle manifeste à l'accomplissement des missions du service, conformément aux dispositions décrites à l'article 30 du présent règlement.

Les modalités de paiement de cette somme sont définies annuellement par délibération communautaire.

Elle s'applique annuellement, et ce, jusqu'à ce que le propriétaire ait fait constater par la Collectivité la mise en conformité de ses installations.

Enfin, tout déplacement à la demande du propriétaire ou de son représentant n'ayant pu donner lieu à la réalisation du contrôle demandé entraîne la facturation de la redevance de « déplacement sans intervention » prévue par délibération du Conseil Communautaire. La facturation de cette redevance s'applique également lors du report abusif de rendez-vous fixés tel que défini à l'article 30.

- **Article 44 - Date d'application**

Avant :
Le présent règlement entre en vigueur à compter du 30 mars 2017. Tout règlement de service antérieur, concernant l'assainissement collectif est abrogé à compter de la même date.
Après :
Le présent règlement entre en vigueur à compter du 01 janvier 2023. Tout règlement de service antérieur, concernant l'assainissement collectif est abrogé à compter de la même date.