

Prescriptions techniques minimales applicables pour le contrôle de conformité assainissement lors de cessions immobilières

La protection du milieu naturel et l'amélioration de la qualité de l'eau sont deux axes stratégiques d'une gestion durable des ressources. Dans cette optique, la vérification de la conformité des installations d'assainissement des habitations permet de s'assurer qu'il n'y a de rejets ou de pollutions venant dégrader l'environnement.

Afin de poursuivre cette exigence impérative tout en permettant aux cessions immobilières d'avoir lieu dans un délai raisonnable après le déconfinement, Grand Paris Sud Est Avenir a décidé de permettre aux vendeurs de recourir au service d'un diagnostiqueur privé, le rapport de ce dernier étant ensuite vérifié par la collectivité.

Dorénavant, pour obtenir un certificat de conformité, vous devez :

➤ **Si le bien est raccordé au réseau d'assainissement territorial :**

- Vous adresser à un organisme compétent pour réaliser le diagnostic des installations privées d'assainissement. Le présent document indique les principaux points à contrôler et les rendus attendus, il peut être remis à l'organisme de votre choix afin de les lui préciser;
- Le prestataire doit vous fournir un rapport de visite et un schéma détaillé du relevé des installations. Ces éléments sont à envoyer au service assainissement de GPSEA (contact@gpsea.fr).

➤ **Si le bien est raccordé au réseau d'assainissement départemental :**

- Vous devez-vous adresser au Service Exploitation des Réseaux et Contrôle de Branchements (SERCOB) de la Direction des Services de l'Eau et de l'Assainissement (DSEA) :
 - dsea-sercob@valdemarne.fr
 - Tél : 01.49.56.88.91
- Renseignements site DSEA <https://www.valdemarne.fr/habitat/logement/demande-de-controlede-conformite-de-l-assainissement>.

Prescriptions à respecter par le diagnostiqueur missionné par le vendeur

La visite de conformité a pour objectif de vérifier la séparation des évacuations des eaux usées et des eaux pluviales, leur bon raccordement aux réseaux d'assainissement public, ainsi que la conformité des installations privées au regard de la réglementation en vigueur d'assainissement.

Afin d'aider les particuliers dans cette démarche, la présente note a vocation à être un guide sur les principaux attendus et les éléments à produire par le diagnostiqueur. Elle ne préjuge pas de l'analyse qui sera faite de chaque dossier.

Lors de la vérification des installations, le prestataire devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour réaliser sa prestation en toute sécurité :

- *Port des EPI et des protections personnelles dans le cadre de la lutte contre le COVID-19,*
- *Utilisation de matériel adéquat (marteau d'égoutier, lampe anti déflagrante),*
- *Balisage approprié des ouvrages ouverts,*
- *Equipements et mesures d'hygiène qui s'imposent en cas de descente dans un ouvrage d'assainissement.*

Les contrôles obligatoires sont les suivants :

- *Contrôle de la séparation des eaux pluviales et des eaux usées,*
- *Contrôle du raccordement de toutes les eaux usées par test au colorant ou autre(s) technique(s),*
- *Contrôle visuel de la boîte de branchement ainsi que des regards intermédiaires sous domaine privé,*
- *Déconnexion et nettoyage des anciens ouvrages de traitement non collectifs,*
- *Contrôle de la conformité de la filière d'assainissement non collectif lors de propriété non raccordable.*

Le diagnostiqueur assainissement procédera :

- *À un contrôle à la fluorescéine des points d'eaux usées (cuisine, évier, salle de bains, lavabos, WC, lave-linge, lave-vaisselle, siphons intérieurs.....), et de leur bon raccordement au réseau public identifié unitaire ou d'eaux usées ;*
- *À un contrôle des évacuations d'eaux pluviales (gouttières, grilles, siphons extérieurs, éventuelle cuve de stockage), et de leur bon raccordement au réseau public identifié unitaire ou d'eaux pluviales, ou de leur infiltration à la parcelle (puisard, épandage souterrain,) ;*
- *À un contrôle s'il y a lieu des prétraitements spécifiques (bac à graisses, ...), en s'assurant qu'ils soient raccordés dans les branchements adéquats ;*
- *À l'établissement d'un schéma des évacuations privatives et des branchements en domaine public,*
- *À la transmission d'un certificat de contrôle de conformité (conforme ou non conforme) en deux exemplaires, dont l'un sera à adresser au service assainissement de GPSEA (contact@gpsea.fr) avec les pièces requises précédemment.*

Contrôle au colorant des évacuations d'eaux usées :

Le test au colorant permet de vérifier que toutes les eaux usées sont collectées, rejoignent le réseau d'eaux usées et que les systèmes d'assainissement non collectifs sont déconnectés.

Le test consiste à mettre du colorant dans chaque point d'évacuation des eaux usées et à contrôler son apparition dans la boîte de branchement ou à défaut dans le regard du collecteur public d'eaux usées le plus proche à l'aval, dans un délai raisonnable (vérification de la déconnexion de la fosse septique, du bac à graisses, rétention d'eaux usées), et enfin à vérifier l'absence de passage d'eaux colorées dans la boîte de branchement d'eaux pluviales ou à défaut dans le regard du collecteur public d'eaux pluviales le plus proche à l'aval.

Contrôle des évacuations d'eaux pluviales :

Il devra être vérifié que les eaux pluviales ne sont pas déversées dans le réseau d'eaux usées.

Il est nécessaire de vérifier la totalité des entrées d'eaux pluviales (gouttières, descentes de garage, drains, ...).

Contrôle visuel :

L'objectif de ce contrôle est de vérifier que le raccordement du branchement particulier sur la boîte de branchement sur le domaine public ou privé, est réalisé conformément aux règles de l'art.

Le cas échéant, ce contrôle de l'état des ouvrages est également effectué sur les regards ou boîtes intermédiaires installés dans le domaine privé :

- Casse, anomalie d'étanchéité, absence d'écoulement d'eaux parasites
- Raccordement au fil d'eau et la qualité de réalisation de la connexion (ouverture, joint, ...).
- Qualité de la pose de l'ouvrage.

La conformité de l'assainissement à l'intérieure de la propriété :

- Quelle que soit la nature du réseau d'assainissement, il est formellement interdit d'y déverser, même en petites quantités, les produits définis à l'article 8 du règlement assainissement du territoire.
- Aucun dispositif de traitement individuel des eaux usées (fosse étanche ou septique, puisard...) ne doit subsister sur la propriété si cette dernière est desservie par un réseau public collectif ;
- Dans le cadre d'une propriété non desservie par un réseau public collectif, une solution d'assainissement autonome est de rigueur ;
- Le branchement doit comporter un ouvrage dit « regard de branchement », en limite de propriété chez le particulier ou sur le domaine public. Cet ouvrage est indispensable à l'inspection et à l'entretien des réseaux privés, qui relèvent de la responsabilité du propriétaire du bien. En l'absence d'une boîte de branchement en limite de propriété, l'entretien du branchement restera du domaine privatif ;
- Tout immeuble, en construction isolée ou non, doit avoir son branchement particulier à l'égout public ;
- Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à celui de la chaussée dans laquelle se trouve l'égout public doit être muni d'un dispositif anti-refoulement en domaine privé contre le reflux des eaux usées et pluviales. Si la continuité d'écoulement doit être assurée, elle le sera par un dispositif élévatoire ;

Schéma des installations assainissement :

Un schéma des installations avec une légende par type de réseau (réseau eaux pluviales de toiture, eaux pluviales de ruissellement, eaux usées domestiques ou industrielles, eaux mixtes) à partir d'un plan cadastral de la parcelle (cf. exemples de schémas ci-dessous) devra être réalisé. Toutes les constructions sans exception doivent être contrôlées et mentionnées.

Schémas réseaux unitaires :

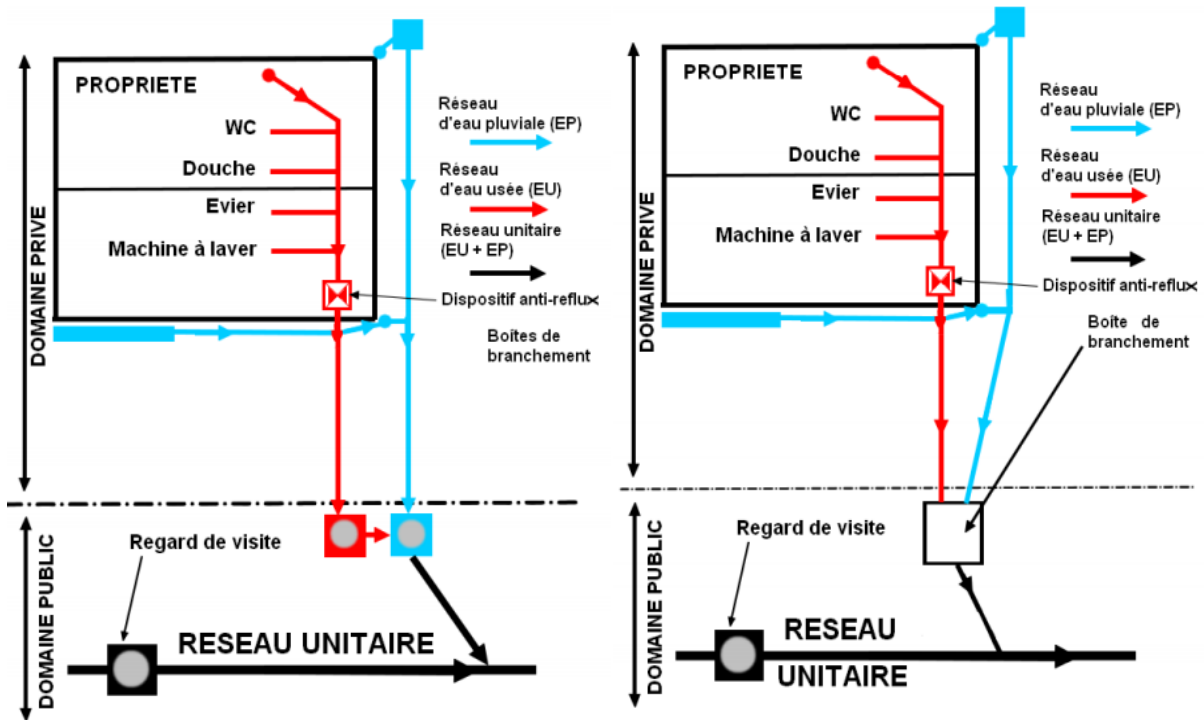
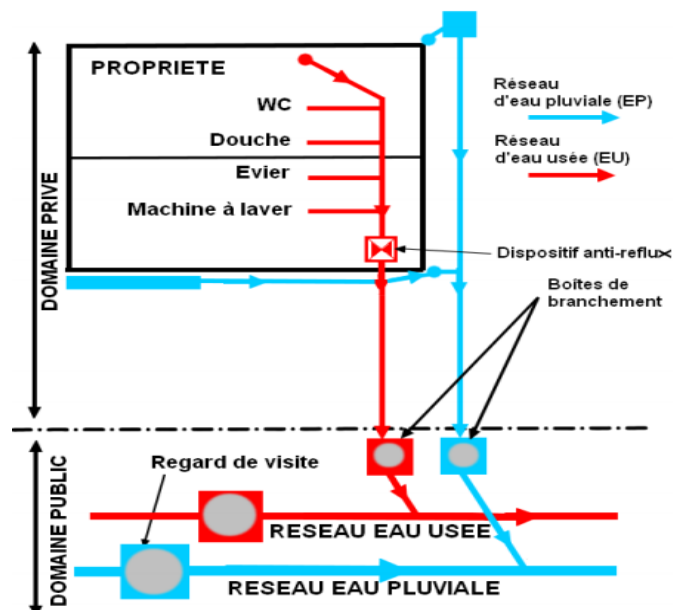


Schéma réseaux séparatifs :



Principaux points à compléter par le diagnostiqueur missionné par le vendeur et à joindre au dossier

Visite effectuée le :
Entreprise :
Nom du contrôleur :
Adresse de la propriété contrôlée :
N° de la parcelle :
Nom du propriétaire :

A) Nature du réseau d'assainissement collectif desservant la propriété :

- Public ou Privé (voie privée).*
- Séparatif (canalisation EU + EP).*
- Séparatif (canalisation EU uniquement) ou Séparatif (canalisation EP uniquement).*
- Unitaire (canalisation unique, EU et EP en mélange).*

B) Parcelle non desservie par un réseau d'assainissement Contrôle des évacuations des eaux usées (EU) du logement :

- Toutes les EU sont correctement raccordées au réseau collectif correspondant (EU ou Unitaire).*

- Seules les EU issues des équipements listés ci-dessous sont correctement raccordées au réseau collectif correspondant (EU ou Unitaire) :*
.....
.....
.....

- Les EU provenant des équipements listés ci-dessous sont normalement évacuées vers (réseau EP, puisard, fosse septique, etc.) :*
.....
.....
.....

- Toutes les EU sont normalement dirigées vers (réseau EP, puisard, fosse septique, etc) :*
.....
.....
.....

- Vérification impossible pour cause de (point de contrôle inaccessible, etc) :*
.....
.....
.....

C) Contrôle des évacuations des eaux pluviales (EP) du logement :

Toutes les EP sont correctement raccordées au réseau collectif correspondant (EP ou Unitaire, caniveau).

Seules les EP issues des équipements listés ci-dessous sont correctement raccordées au réseau collectif correspondant (réseau EP ou Unitaire, caniveau) :

.....
.....
.....

Les EP provenant des équipements listés ci-dessous sont anormalement évacuées vers (réseau EU, fosse septique, propriété voisine, trottoir) :

.....
.....
.....

Toutes les EP sont anormalement dirigées vers (réseau EU, propriété voisine, trottoir) :

.....
.....
.....

Vérification impossible pour cause de (point de contrôle inaccessible, etc) :

.....
.....
.....

CERTIFICAT DE : CONFORMITÉ NON-CONFORMITE

La mise en conformité des rejets d'assainissement de la propriété nécessite les travaux suivants :

.....
.....
.....