

Modifié le 20/02/25

Conformité obligatoire pour les constructions neuves

La réglementation (article R.431-16 du code de l'urbanisme) prévoit que le particulier doit joindre à toute demande de permis de construire une attestation de conformité de son projet d'installation d'assainissement non collectif aux prescriptions réglementaires en vigueur. Cette attestation est délivrée par le SPANC.

Ainsi, préalablement au dépôt d'un dossier de permis de construire, vous devez communiquer au SPANC un dossier sur la base duquel il délivrera une attestation de conformité. Document à joindre : étude de sol réalisée par un bureau d'étude spécialisé. A défaut de production de cette attestation, le dossier de demande de permis de construire sera réputé incomplet et rejeté par le service de l'urbanisme. De même, le propriétaire informera le SPANC de la date de démarrage des travaux afin de vérifier, avant remblayage, la bonne exécution du projet.

Votre installation est ancienne

A l'issue du contrôle des installations existantes, le SPANC rédige un rapport de visite permettant d'identifier les non conformités réglementaires éventuelles et les travaux à réaliser dans un délai donné :

- 4 ans maximum, si l'installation est non conforme et présente des risques avérés de pollution de l'environnement ou des dangers pour la santé de personnes ;
- 1 an maximum suite à la vente de votre immeuble en cas d'installation non conforme.
- Dans les plus brefs délais en cas d'absence d'installation.

Si un réseau collectif de collecte des eaux usées est installé dans votre rue après la construction de votre installation, vous devez raccorder l'ensemble de l'habitation et déconnecter les anciens ouvrages dans un délai de 2 ans maximum (sauf installations neuves ou difficilement raccordables : contacter le SPANC).

Votre bien immobilier est en vente

Le vendeur doit fournir au notaire ou à l'agence immobilière pour la signature du compromis ou de l'acte authentique de vente, le rapport de visite, datant de moins de trois ans, établi par le SPANC, en application de l'article L.271-4 du code de l'instruction et de l'habitation, afin d'informer l'acquéreur de l'état de l'installation d'assainissement non collectif et des travaux qui en découlent.

Lorsque vous envisagez de mettre en vente votre bien, vous devez donc au préalable prendre contact avec le SPANC afin de réaliser, à vos frais, le contrôle de fonctionnement et d'entretien de votre installation, il vous est d'ailleurs conseillé d'anticiper cette visite avant même de trouver un éventuel acquéreur. En effet, en l'absence de contrôle, le notaire bloquera la vente.

A l'issue de la vente, l'acquéreur du bien réalisera les travaux de mise en conformité préconisés dans le rapport de visite dans un délai d'un an. Le nouvel acquéreur devra informer le SPANC des modifications réalisées dans le délai imparti afin que celui-ci effectue une vérification de la conception du projet et de l'exécution avant remblayage.

Table des matières