

SEANCE DU 05 SEPTEMBRE 2023
ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION DU 04 JUILLET 2023

**OBJET : EXTENSION DU PERIMETRE D'INTERVENTION DU SERVICE COMMUN
DU CONTROLE DE L'ACHEVEMENT ET DU SUIVI DES TRAVAUX**

L'an deux mille vingt-trois, et le cinq septembre, à vingt heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Commune de BARDOS, légalement convoqués, se sont réunis dans la salle de cinéma, sous la présidence de Madame Maïder BEHOTEGUY, Maire.

PRÉSENTS : BEHOTEGUY Maïder - DIRIBARNE Henri - DULIN Geneviève - DIBON Odette - CELHAY Martine - BERHOCOIRIGOIN Patrick - TOURATON Elisabeth - DIRIBARNE Lionel - DACHARY Jérôme - OYHENART Joël - BALADE Ramuntcho - DARRIEUMERLOU Aurélie - LEMBEYE Grégory - BIDART Thibault

EXCUSÉS : LAMOTE Jean-Baptiste - LAGADEC Marie-Pierre - ETCHETO Nathalie - DELAGE Véronique - EYHERABURU Mélanie

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : DIBON Odette

La Maire expose que la Communauté d'Agglomération Pays Basque assure aujourd'hui, pour le compte de 99 communes situées sur son territoire, l'instruction des demandes d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, dans le cadre d'un service commun créé par délibération du Conseil communautaire du 16 décembre 2017.

En application des conventions conclues pour encadrer la gestion des dossiers afférents, les communes demeurent toutefois en charge des étapes qui se rapportent à la phase de dépôt et d'enregistrement des demandes ainsi qu'au processus de prise de décision et de notification des arrêtés aux pétitionnaires.

Considérant le lien entre les missions exercées par le service d'instruction des autorisations d'urbanisme et les opérations de contrôle de la conformité et du suivi de travaux, le Conseil Communautaire du 02 octobre 2021 s'est prononcé favorablement sur la création à titre expérimental d'un service commun « contrôle de la conformité » à l'échelle du Pôle Pays de Hasparren.

Plusieurs communes - situées hors du Pôle Pays de Hasparren - se sont depuis positionnées afin de bénéficier d'un tel service.

Afin de pouvoir répondre à ces différentes sollicitations, le Conseil Communautaire du 01 juillet 2023 a décidé d'étendre le périmètre d'intervention de ce service commun en proposant un conventionnement s'articulant autour des trois missions suivantes :

- Mission de type 1 : Contrôle de travaux réalisés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme ;
- Mission de type 2 : Contrôle de travaux réalisés sans autorisation ;
- Mission de type 3 : Suivi de chantier.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L. 5211-4-2 permettant, en dehors des compétences transférées, à un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre et une ou plusieurs de ses communes membres de se doter d'un service commun, pour l'exercice de missions fonctionnelles ou opérationnelles, dont l'instruction des décisions prises par les maires au nom de la commune ou de l'Etat ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles R. 410-5 et R. 423-15 relatifs à la mutualisation de l'instruction des actes d'urbanisme, ainsi que les articles L. 480-1 à L. 480-5 et L. 610-1 à L. 610-3 inhérents aux modalités de constat des infractions au code de l'urbanisme et les articles R. 462-1 et suivants qui se rapportent à l'achèvement et au récolelement des travaux de construction ou d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 16 décembre 2017 portant création d'un service commun d'instruction des autorisations du droit des sols ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 02 octobre 2021 décidant de la création à l'échelle du Pôle Pays de Hasparren et à titre expérimental d'un service commun « contrôle de la conformité » ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 1er juillet 2023 portant extension du périmètre d'intervention du service commun du contrôle de l'achèvement et du suivi des travaux ;

Vu les modalités financières proposées et le projet de convention relative aux opérations de contrôle de la conformité et de suivi des travaux inhérents aux autorisations d'urbanisme, ci-joint ;

Considérant le lien entre les missions exercées par le service d'instruction des autorisations d'urbanisme de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et les opérations de contrôle de la conformité et du suivi de travaux ;

Le Conseil municipal est invité à :

- Se prononcer favorablement sur l'adhésion à ce service commun de contrôle de la conformité et du suivi des travaux;
- Approuver les termes de la convention correspondante ci-jointe et les tarifs s'y afférents étant précisé que les contrôles s'opéreront sur saisine de la commune et en fonction de la capacité de la Communauté à répondre à la demande émise ;
- Autoriser la Maire ou son représentant à signer la convention précitée ;
- Autoriser la Maire ou son représentant à engager toute dépense et à prendre toutes décisions relatives à la mise en œuvre de la présente délibération.

Le Conseil Municipal après avoir entendu l'exposé de la Maire et en avoir largement délibéré, à l'unanimité,

ACTE l'adhésion de la commune au service commun de contrôle de la conformité et du suivi des travaux ;

APPROUVE les termes de la convention correspondante ci-jointe et les tarifs s'y afférents, étant précisé que les contrôles s'opéreront sur saisine de la commune et en fonction de la capacité de la Communauté à répondre à la demande émise ;

AUTORISE la Maire à signer avec la CAPB la convention précitée, à engager toute dépense et à prendre toutes décisions relatives à la mise en œuvre de la présente délibération.

La Maire,
Maïder BEHOTEGUY



**CONVENTION ENTRE LA COMMUNE DEBARDOS.....
ET LA CAPB POUR LA REALISATION D'OPERATIONS DE CONTROLE DE LA
CONFORMITE ET DE SUIVI DES TRAVAUX INHERENTS AUX AUTORISATIONS
D'URBANISME**

ENTRE d'une part, la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), représentée par son Président en exercice, Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, dûment autorisé par une délibération du Conseil Communautaire du 01 juillet 2023, ci-après dénommée « la CAPB » ;

ET d'autre part, la Commune de , représentée par Mr(me), Maire, dûment autorisé par une délibération du Conseil Municipal en date du....., ci-après dénommée « la COMMUNE ».

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, avec notamment l'article L 5211-4-1 permettant de mettre à la disposition d'une ou plusieurs communes membres tout ou partie des services d'un EPCI pour l'exercice de leurs compétences dans le cadre d'une bonne organisation des services ;

VU le Code de l'Urbanisme, avec notamment les articles R 410-5 et R 423-15 relatifs à la mutualisation de l'instruction des actes d'urbanisme ainsi que les articles L. 480-1 à L 480-5 et L 610-1 à L 610-3 inhérents aux modalités de constat des infractions au code de l'urbanisme et les articles R 462-1 et suivants qui se rapportent à l'achèvement et au récolelement des travaux de construction ou d'aménagement ;

VU la convention conclue entre la Commune et la CAPB pour l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme ;

EXPOSE PREALABLE

En réponse à la sollicitation de plusieurs communes, la CAPB propose un service mutualisé de contrôle des travaux, afin, en premier lieu, de garantir le bon respect des autorisations d'urbanisme délivrées et ceci, conformément aux articles L. 480-1 à L 480-5 et L 160-1 à L 160-3 du Code de l'urbanisme mais aussi de contrôler les travaux réalisés sans autorisation ou réaliser un suivi de chantier pour les opérations le plus complexes (lotissement, collectif...etc).

A cet effet, la Commune aura préalablement effectué les démarches nécessaires au commissionnement de l'agent ou des agents dévolus à la mise en œuvre de ce service pour effectuer les opérations de contrôle demandées.

CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT,

Article 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir et d'organiser les différentes prestations de contrôle des travaux proposées par la CAPB à la Commune.

Seront ainsi précisés ci-après, par catégories de prestations :

- les modalités administratives de déclenchement des missions de contrôle et les engagements de la Commune pour permettre la bonne réalisation des missions confiées ;
- les différentes opérations techniques de contrôle proposées ;
- les engagements de la CAPB pour rendre compte des missions de contrôle ;
- les conditions financières de leur mise en œuvre.

Les opérations de contrôle s'effectueront, sur saisine de la Commune et en fonction de la capacité de la CAPB à répondre à la demande émise dans les conditions exposées par la présente convention.

Il est rappelé qu'en cas d'impossibilité pour la CAPB de traiter la demande de contrôle, le Maire ou ses adjoints ont qualité, en tant qu'officier de police judiciaire, pour constater les infractions au Code de l'urbanisme et dresser un procès-verbal dont un exemplaire doit être transmis au Procureur de la République.

Article 2 : DESCRIPTIF DETAILLE DES PRESTATIONS DE CONTROLE DES TRAVAUX

Les missions de contrôle des travaux s'appliquent aux constructions ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable) mais aussi aux constructions réalisées sans autorisation ainsi qu'au suivi des travaux pour les opérations le plus complexes (lotissement, collectif...etc).

2.1 Mission de type 1 : Contrôle des travaux dans le cadre d'une autorisation délivrée

Elle consiste à vérifier, sur site, que l'ensemble des travaux réalisés sont conformes à l'autorisation d'urbanisme délivrée.

Il est rappelé, sous réserve de toute modification opérée par le législateur, que le délai de réalisation du contrôle de la conformité débute à compte de la réception, en Mairie, de la DAACT. Le délai de contestation de ladite conformité est de trois ou cinq mois suivant les caractéristiques de l'opération concernée.

2.1.1 Déclenchement de la mission

La Commune formalise par voie dématérialisée (courrier électronique) sa demande d'intervention à la CAPB.

L'agent de la CAPB prend ensuite contact avec la commune pour une réunion en mairie de cadrage préalable de mission.

La Commune doit transmettre l'éventuelle Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) et le dossier d'autorisation d'urbanisme en version numérique (arrêté, formulaire Cerfa, pièces et plans, avis des services extérieurs,...), sauf si la CAPB est déjà les pièces à sa disposition en tant que service instructeur des actes d'urbanisme (dans ce cas, le numéro de dossier suffit).

2.1.2 Autorisation au profit de la CAPB, par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, à procéder au contrôle de l'achèvement et de la conformité des travaux

Il appartient à la CAPB de transmettre par courrier électronique au titulaire de l'autorisation d'urbanisme (ou par courrier postal en cas d'impossibilité d'accès au numérique), une demande-type d'autorisation à pénétrer sur sa propriété, pour procéder au contrôle de l'achèvement et de la conformité des travaux.

Il appartient, ensuite, au titulaire du permis ou de la décision de non-opposition à déclaration préalable de retourner à la CAPB ladite autorisation de pénétrer sur sa propriété datée et signée dans un délai raisonnable (délai maximum fixé par l'agent assermenté).

En cas d'obstacle au droit de visite, se référer à l'article 3 de la présente convention.

2.1.3 Correspondances adressées à la Commune

Il appartient à la CAPB, pour chaque récolement réalisé dans le cadre de la mise en œuvre de la présente convention, de transmettre à la Commune le projet de courrier de non contestation de la DAACT ou, dans le cas où les travaux sont non conformes, de mise en demeure de se conformer à l'autorisation délivrée ou de régulariser.

2.2. Mission de type 2 : Contrôle des travaux réalisés sans autorisation

Elle consiste à relever, sur site, les travaux réalisés sans autorisation.

2.2.1 Déclenchement de la mission

La Commune formalise par voie dématérialisée (courrier électronique) sa demande d'intervention à la CAPB.

L'agent de la CAPB prend ensuite contact avec la commune pour une réunion en mairie de cadrage préalable de mission.

2.2.2 Autorisation au profit de l'agent assermenté et commissionné par le contrevenant de procéder au contrôle des travaux

Il appartient à la CAPB de transmettre à la commune une proposition de courrier informant le contrevenant qu'il se situe en état d'infraction au code de l'urbanisme et qu'une visite sur place va être réalisée par un agent assermenté. Plusieurs dates de visite seront proposées dans ce courrier. Une autorisation-type de pénétrer sur sa propriété est également annexée et doit être retournée datée et signée par le contrevenant dans un délai fixé par le courrier. Ce courrier est adressé par la commune en Recommandé avec Accusé de réception (électronique ou postal).

En cas d'obstacle au droit de visite, se référer à l'article 3 de la présente convention.

Il est rappelé qu'en cas d'impossibilité pour la CAPB de traiter la demande de contrôle de conformité ou de suivi de travaux, le Maire ou ses adjoints ont qualité, en tant qu'officier de police judiciaire, pour constater les infractions au Code de l'urbanisme et dresser un procès-verbal dont un exemplaire doit être transmis au Procureur de la République.

2.2.3 Correspondances adressées à la Commune

Il appartient à la CAPB, pour chaque contrôle réalisé, dans le cadre de la mise en œuvre de la présente convention, de transmettre à la Commune le projet de courrier listant les travaux réalisés sans autorisation avec mise en demeure de régulariser la situation par le dépôt de

l'autorisation du droit des sols nécessaire (permis de construire, d'aménager, de démolir ou une déclaration préalable). Ce courrier doit s'accompagner d'un délai de dépôt du dossier de régularisation qui ne peut être supérieur à 6 mois.

Ce courrier est adressé par la Commune en Recommandé avec Accusé de réception (électronique ou postal).

2.3. Mission de type 3 : Suivi de chantier

Cette mission consiste à contrôler les travaux, sur demande expresse de la Commune, lors de 4 visites à des étapes-clés de la construction :

- Implantation/Terrassement
- Coulage dalle béton
- Elévations maçonneries
- Fin des travaux

2.3.1 Déclenchement de la mission

La Commune formalise par voie dématérialisée (courrier électronique) sa demande d'intervention à la CAPB.

L'agent de la CAPB prend ensuite contact avec la commune pour une réunion en mairie de cadrage préalable de mission.

La Commune doit transmettre l'éventuelle Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) et le dossier d'autorisation d'urbanisme en version numérique (arrêté, formulaire Cerfa, pièces et plans, avis des services extérieurs,...), sauf si la CAPB est déjà les pièces à sa disposition en tant que service instructeur des actes d'urbanisme (dans ce cas, le numéro de dossier suffit).

2.3.2 Autorisation au profit de la CAPB, par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, de procéder au suivi des travaux

Il appartient à la CAPB de transmettre au titulaire de l'autorisation d'urbanisme, par courrier électronique (ou par courrier postal en cas d'impossibilité d'accès au numérique) une autorisation-type de pénétrer sur sa propriété pour toute la durée des travaux.

Il appartient ensuite au titulaire du permis de retourner ladite autorisation de pénétrer sur sa propriété datée et signée dans un délai raisonnable (délai maximum fixé par l'agent assermenté).

En cas d'obstacle au droit de visite, se référer à l'article 3 de la présente convention.

2.3.3 Correspondances adressées à la Commune

La CAPB s'engage, pour les contrôles réalisés dans le cadre du suivi de chantier, à transmettre un projet de courrier de non conformité destiné au pétitionnaire ou bien un projet attestant que cette phase des travaux a été réalisée conformément à l'autorisation d'urbanisme et que les travaux peuvent se poursuivre.

Article 3 : OBSTACLE AU DROIT DE VISITE

En cas de refus d'accès par l'occupant du domicile (ou du local comprenant des parties à usage d'habitation) ou si la personne ayant qualité pour autoriser l'accès n'est pas joignable, les visites pourront être autorisées par ordonnance du juge des libertés et de la détention du tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les lieux ou les locaux à

visiter. L'article L461-3 précise que « l'ordonnance comporte l'adresse des lieux à visiter, le nom et la qualité des agents habilités à procéder aux opérations de visite ainsi que les heures auxquelles ces agents sont autorisés à se présenter ».

Au moment de la visite, l'ordonnance sera notifiée sur place à l'occupant des lieux ou à son représentant (qui peut se faire assister d'un conseil) qui en recevra copie intégrale contre récépissé (ou émargement au procès-verbal de visite).

Si l'occupant ou son représentant est absent, l'ordonnance est notifiée après la visite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification est réputée faite à la date de réception figurant sur l'avis. A défaut de réception, il est procédé à la signification de l'ordonnance par acte d'huissier de justice. Dans ce contexte, les agents chargés de la visite ne pourront y procéder qu'en présence de deux témoins qui ne seront pas placés sous leur autorité.

Article 4 : REPARTITION DES COMPETENCES ET LA COMMUNE ET DE LA CAPB DANS L'EXERCICE DE LA POLICE DE L'URBANISME

3.1 Suite administrative aux dépôts de DOC et DAACT en Mairie

La bonne transmission au bénéficiaire des autorisations d'urbanisme des certificats de non contestation de la conformité des travaux achevés ou des courriers de mise en demeure reste de la responsabilité de la Commune.

3.2 Réalisation de constats d'infraction

Il est rappelé que selon l'article L.480-1 du Code de l'urbanisme, le Maire est tenu de faire dresser procès-verbal lorsqu'il a eu connaissance d'une infraction. Il appartient donc au Maire de donner les suites qui s'imposent à toute éventuelle infraction qui serait relevée dans le cadre de la mise en œuvre de la présente convention.

Sur sollicitation de la Commune, la CAPB pourra néanmoins assister cette dernière dans la rédaction d'un procès-verbal d'infraction ou d'un arrêté interruptif de travaux. Des projets de courriers de procès-verbaux ou d'arrêtés interruptifs de travaux pourront dès lors être transmis par la CAPB à la Commune qui demeurera toutefois responsable de la version finale de ces documents et de leurs utilisations ou transmissions ultérieures.

Toute procédure juridique engagée par la Commune à partir d'un projet de courrier ou de documents mentionnés aux paragraphes précédents ne pourra en aucun cas engager la responsabilité de la CAPB sauf en cas d'erreur manifeste de cette dernière.

Dans l'hypothèse d'une constatation d'infraction entraînant des procédures contentieuses, celles-ci seront entièrement prises en charge, tant juridiquement que financièrement, par la Commune.

Article 5 : TARIFICATION

La réalisation des opérations de contrôle décrites dans le cadre de la présente convention donne lieu à rémunération au profit de la CAPB.

La facturation s'effectuera tous les ans en janvier de l'année n+1. La CAPB transmettra à la Commune un décompte annuel précisant le détail des prestations réalisées avec le coût mis à sa charge et qui en résulte. La Commune disposera d'un délai d'un mois à réception du document pour contester tout ou partie du décompte des prestations.

Il est rappelé que les interventions de la CAPB s'opéreront uniquement sur saisine expresse de la Commune et en fonction des capacités de l'EPCI à répondre à la demande.

Le coût du service proposé se décline suivant la tarification suivante :

Mission de type 1 : Contrôle de travaux suite à autorisation délivrée	
Type d'autorisation	Tarif forfaitaire
DP travaux mineurs (clôtures, abri de jardin...)	123 €
DP travaux et installations diverses (créateur de SP ou d'emprise au sol supérieures à 10m ² , soutènements, terrasses...)	143 €
PC piscine - annexes	164 €
PC maison individuelle	164 €
PC bâtiment : artisanal, industriel, agricole	200 €
PC collectif 1 immeuble	225 €
PC collectif 2 à 3 immeubles	287 €
PC collectif > à 3 immeubles	389 €
Lotissement < 10 lots	430 €
Lotissement > 10 lots	550 €

Mission de type 2 : Travaux sans autorisation	
Type d'autorisation	Tarif forfaitaire
DP travaux mineurs (clôtures, abri de jardin...)	123 €
DP travaux et installations diverses (créateur de SP ou d'emprise au sol supérieures à 10m ² , soutènements, terrasses...)	143 €
PC piscine et annexes	164 €
PC maison individuelle	164 €
PC bâtiment : artisanal, industriel, agricole	200 €
PC collectif 1 immeuble	225 €
PC collectif 2 à 3 immeubles	287 €
PC collectif > à 3 immeubles	389 €

Mission de type 3 : Suivi de chantier	
Type d'autorisation	Tarif forfaitaire
DP travaux mineurs (clôtures, abri de jardin...)	102 €
DP travaux et installations diverses (créateur de SP ou d'emprise au sol supérieures à 10m ² , soutènements...)	195 €
PC piscine et annexes	175 €
PC maison individuelle	225 €
PC bâtiment : artisanal, industriel, agricole	295 €
PC collectif 1 immeuble	307 €
PC collectif 2 à 3 immeubles	369 €
PC collectif > à 3 immeubles	430 €

Article 6 : DELAIS

Sauf dans le cas où elle informerait la Commune qu'elle n'est pas en capacité de répondre à sa demande en application de l'Article 1 de la présente convention ou de l'impossibilité d'obtenir une autorisation de pénétrer sur le terrain d'assiette de l'opération concernée, la CAPB s'engage à réaliser le contrôle sur site dans un délai de deux mois à compter de sa saisine et de la réception de tous les éléments nécessaires aux vérifications sollicitées.

La CAPB transmettra dans un délai de 15 jours à compter du contrôle sur site le compte-rendu de visite décrit par la présente convention.

Article 7 : ASSURANCE

La Commune veillera à souscrire une police d'assurance en responsabilité civile pour les agents de la CAPB mis à sa disposition pour l'ensemble des missions définies dans la présente convention.

Article 8 : DUREE ET RESILIATION

La présente convention entrera en vigueur à la date d'acquisition de son caractère exécutoire. Sa mise en œuvre étant à ce stade effectuée à titre expérimental, il est expressément indiqué qu'elle pourra être revue en cas de besoin par le biais d'un éventuel avenant écrit validé par les deux parties.

L'une des parties peut quoi qu'il en soit et à tout moment résilier la présente convention en respectant un préavis de 3 mois notifié par lettre recommandée avec avis de réception au siège de l'autre partie. D'un commun accord entre les parties, le délai de préavis pourra être raccourci.

Tout manquement à l'une ou l'autre des parties aux obligations qu'elle a en charge aux termes de la présente convention entraînera, si bon semble au créancier de l'obligation

inexécutée, la résiliation de plein droit de ladite convention, un mois après l'envoi, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'une mise en demeure restée sans effet. En cas de litige non résolu par voix amiable, tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention sera porté devant le Tribunal Administratif de Pau.

Fait à Bayonne, le

Le Maire,

Le Président de la CAPB

Jean-René ETCHEGARAY