



**CAHIER DES CHARGES
VALANT ACTE D'ENGAGEMENT ET BORDEREAU DES PRIX UNITAIRES**

**Mission d'assistance à la décision : conformité des
autorisations d'urbanisme**

PROCEDURE : : marché public à procédure adaptée – Article R2123-1 du Code de la commande publique modifié par décret n°2021-357 du 30 mars 2021

Date limite de remise des offres :

Le vendredi 16 décembre 2022

LES CONTRACTANTS

Marché de services à procédure adaptée conclu entre :

La commune de Revel, sise 74 place de la mairie, 38420 REVEL et représentée par Mme BOURDELAIN Coralie,
Maire,

et

Nom et Prénom :

Agissant en mon nom personnel,

Domicilié à

Téléphone

mail

Ou

Agissant pour le compte de la société (1)

Ayant son siège social à

Téléphone

mail

(1) intitulé complet et forme juridique de la Société

I Contexte général

I.1- Identification du pouvoir adjudicateur

Commune de REVEL

74 place de la Mairie

38420 REVEL

Représentée par Madame BOURDELAIN, maire

I.2- Type de marché et objet de la prestation

Le présent contrat est passé sous la forme d'un Marché à Procédure Adaptée, conformément aux dispositions de l'article R2123 du Code de la commande publique modifié par décret n°2021-357 du 30 mars 2021.

La prestation souhaitée est une mission d'assistance à la décision et à l'exercice de l'autorité publique. **Son objet consiste à procéder aux visites de récolement en vue de l'établissement de la conformité et du contrôle des autorisations d'urbanisme sélectionnées par la collectivité.**

I.3- Présentation de la commune

Située à 15km de Grenoble à la porte d'entrée du massif de Belledonne, la commune de REVEL (1400 habitants) a une superficie de 2687 hectares dont la moitié est constituée de forêt.

REVEL est une commune périurbaine et résidentielle de l'agglomération grenobloise. Elle fait partie du canton du moyen Grésivaudan qui regroupe 12 communes et a intégré depuis le 1^{er} janvier 2009 la Communauté de Communes Le Grésivaudan (43 communes).

Son altitude varie de 300 mètres à 2926 mètres. La zone urbaine la plus haute est située à 1000 mètres d'altitude.

Le principal torrent de la commune est le Domeynon. Il s'écoule jusqu'à Domène le long d'une gorge. Malgré la relative proximité géographique de la commune avec l'agglomération grenobloise, la gorge du Domeynon constitue une barrière physique. La route départementale RD11 relie la commune à la vallée.

On dénombre plus d'une dizaine de hameaux répartis sur la commune. Sous l'influence de l'agglomération grenobloise, son territoire est périurbanisé. L'habitat est principalement constitué de maisons d'habitation individuelles, faisant de REVEL une commune résidentielle.

L'agriculture joue un rôle important. La commune compte encore une petite dizaine d'exploitations agricoles. Celles-ci constituent un élément structurant du paysage des coteaux de Belledonne.

Une attention particulière est apportée aux autorisations d'urbanisme afin de garantir une certaine qualité architecturale, de respecter l'architecture traditionnelle des balcons de Belledonne et d'assurer l'intégration des constructions projetées.

I.4- Les services municipaux et les conformités

Les services municipaux ne sont pas dimensionnés pour instruire l'ensemble des dossiers d'urbanisme. La secrétaire générale de la Mairie et les élus en charge de l'urbanisme seront les interlocuteurs privilégiés du prestataire en informant des dossiers à contrôler par une visite de récolement.

I.5- Les autorisations d'urbanisme et les conformités

La commune souhaite assurer le contrôle des autorisations d'urbanisme. Les **visites de récolement**, objet du présent cahier des charges, porteront sur les déclarations préalables, les permis de construire et d'aménager sélectionnés par la commune.

L'intervention du prestataire pourra également être demandée en phase chantier, dans le cadre de **l'exercice du droit de visite**, en accompagnant les représentants de la commune.

Les services municipaux transmettent au prestataire l'autorisation d'urbanisme à contrôler et restent en contact avec lui pendant la durée de la procédure.

Les besoins du marché (visites de récolement et droits de visite) sont estimés **entre 10 et 20 visites annuelles**.

Après chaque récolement effectué, un rapport de visite est établi et transmis à la commune. Cette dernière se charge alors de délivrer ou non la conformité.

II L'environnement juridique des conformités

Les règles concernant la conformité des autorisations d'urbanisme sont les suivantes :

II.1- Les règles de droit

A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) au permis délivré est adressée à la commune.

La DAACT qui atteste à la fois de l'achèvement et de la conformité est établie et signée :

- soit par le bénéficiaire du permis,
- soit par l'architecte ou par l'agréé en architecture s'il a été chargé de la direction des travaux

La DAACT précise si l'achèvement concerne la totalité ou une tranche des travaux.

Lorsqu'un aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries, la déclaration le précise.

La DAACT peut être accompagnée d'attestations :

- L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité du code de la construction et de l'habitation.
- L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R.111-20-3 du code de la construction et de l'habitation.
- Lorsque les immeubles sont situés dans des certaines zones de sismicité, l'attestation doit être accompagnée d'un document établi par un contrôleur technique attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques. Ce point ne concerne pas la commune de REVEL et n'est donc pas demandé.

A partir de cette déclaration, le maire dispose d'un **délai maximum de 5 mois** pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable et pour mettre en demeure le maître d'ouvrage par LRAR, soit de déposer un dossier modificatif soit de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée.

Passé le délai réglementaire, la commune ne peut plus contester la conformité des travaux.

En cas de non-respect par la commune de ce délai, sur simple demande du maître d'ouvrage (ou de ses ayants droits), la commune doit alors délivrer, sous quinzaine, une attestation certifiant qu'elle ne conteste pas la conformité des travaux. En cas de refus ou de silence de la commune, cette attestation est délivrée par le Préfet sur demande.

Dans le cas de Revel, le récolement est obligatoire car la totalité de son territoire est couvert par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles.

Dans le cas où la commune constate la non-conformité des travaux dans le délai de 5 mois, elle met le maître de l'ouvrage en demeure :

- Soit de mettre les travaux en conformité et donc de réaliser des travaux correctifs.
- Soit de déposer un permis modificatif afin de régulariser sa situation.

II.2- La phase de contrôle sur le terrain : la visite de récolement

Le contrôle porte sur les plans et notices de l'autorisation d'urbanisme. Il est vérifié si la(les) construction(s) respecte(nt) les documents constituant l'autorisation d'urbanisme.

Le contrôle s'effectue depuis le domaine public ou toute autre voie permettant d'accéder à la propriété concernée. Il faut l'accord explicite du propriétaire s'il est nécessaire de pénétrer sur sa propriété pour réaliser les contrôles du récolement, à défaut une violation de ses droits pourrait être établie.

Il n'est pas nécessaire d'être assermenté pour procéder aux visites de récolement.

Il est rappelé que la décision de délivrer ou non la conformité appartient au Maire et que la mission du prestataire se limite à réaliser un contrôle lors d'une visite de récolement.

III Détail de la mission

III.1- Objectifs de la commune

La mission confiée au prestataire correspond aux points suivants :

- Pré-analyse du dossier devant être contrôlé et contact des personnes concernées par courrier ou par téléphone selon les indications portées sur le formulaire du permis.
- Déplacement(s) sur le terrain pour effectuer la visite de récolement. Plusieurs visites peuvent s'avérer nécessaire dans certains cas (importance des travaux, complexité des plans, évènement climatique, etc.).
- Vérification sur site de la concordance entre l'autorisation d'urbanisme obtenue par le demandeur et le(s) construction(s) réalisées.
- Rédaction d'un rapport de visite selon le modèle fourni et transmission de celui-ci aux services municipaux.

Sur la base du rapport de visite, la conformité pourrait être délivrée ou non par la commune.

La fiabilité et le respect des délais impartis sont les principales qualités attendues du prestataire.

Il est rappelé que :

Le nombre de permis susceptibles d'être concernés par la mission peut varier.

Les permis de construire concernent principalement les constructions de maisons individuelles d'habitation, ou encore l'extension de bâtiments déjà existants. Les permis d'aménager concernent des lotissements et/ou autres OAP.

La commune souhaite démarrer cette mission dès la notification du présent marché.

III.2- Déroulement de la procédure d'un contrôle de conformité

Phase 1 - transmission au prestataire du dossier : 15 j. maximum à réception de la DAACT

Le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme transmet à la commune la DAACT.

La commune transmet au prestataire la DAACT et le dossier complet de l'autorisation d'urbanisme (formulaire cerfa, plans, notice) qu'il faudra contrôler. Le dossier est transmis par la commune au prestataire par mail ou en mains propres, au maximum 15 jours après la réception de la DAACT.

Phase 2 - visite de récolement et rédaction du rapport : 1 mois et 15j. max. à réception du dossier

Le prestataire organise son déplacement et ses interventions.

Il avertit par téléphone ou par mail les personnes concernées de la date de la visite de récolement. Il leur propose d'y assister ou à défaut de permettre son accès à leur propriété. Il les informe que le résultat de la visite de récolement leur sera communiqué ultérieurement par la commune.

Une analyse sommaire du dossier (plans et notices) est conseillée avant de programmer le déplacement.

Le prestataire se rend sur place. Dans la mesure du possible, il doit pénétrer à l'intérieur de la propriété afin de procéder aux diverses vérifications. S'il doit intervenir ou se déplacer sur le domaine public ou toute autre voie, le prestataire devra porter un gilet de sécurité réfléchissant.

Le prestataire vérifie le dossier transmis par la commune à l'aide des moyens à sa disposition (instruments de mesure...).

Les points suivants sont à contrôler :

L'occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- La destination des constructions (logement, agriculture, artisanat...).- Les démolitions prévues effectuées.- La présence d'annexes isolées (abri bois, garage, etc.) et de piscine.- Les surfaces imperméabilisées.
L'accès	<ul style="list-style-type: none">- L'accès au terrain (position, largeur).- La voirie interne (desserte de la construction, % de pente).
L'implantation	<ul style="list-style-type: none">- Par rapport aux voies (alignement ou axe voirie).- Par rapport aux limites séparatives.- Par rapport aux constructions sur un même terrain. Précision attendue au cm.
Hauteur des constructions	<ul style="list-style-type: none">- Par rapport au terrain naturel avant travaux. Précision attendue au cm.
Aspect extérieur	<ul style="list-style-type: none">- Les façades (enduit, couleur).- La couverture (matériaux, couleur, nombre de pans, % de pente).- Les ouvertures (emplacement, dimensions).- Les enrochements et les remblais/déblais (nature, hauteur).- La clôture (muret, grillage, portail, portillon). Une attention particulière sera apportée au contrôle des toitures terrasses végétalisées (afin de vérifier si elles ont bien été réalisées) et aux enrochements.
Les stationnements	<ul style="list-style-type: none">- Sur le terrain.- Dans la construction.
Les espaces libres et les plantations	<ul style="list-style-type: none">- La végétation plantée ou supprimée.- La présence d'ambrosie.

Le raccordement aux réseaux n'est pas à contrôler.

Le prestataire n'a pas à contrôler ou à rentrer à l'intérieur des constructions. Tous les points listés peuvent être contrôlés depuis l'extérieur des constructions.

Un modèle type de fiche de contrôle à compléter sera proposé par la commune au prestataire retenu. Le prestataire, signataire de ce document, pourra l'adapter.

Une fois la visite de récolement effectuée, le prestataire transmet son rapport accompagné de la fiche de contrôle à la commune. **Le rapport est transmis dans un délai maximal d'1 mois et 15 jours à réception du dossier.**

Le rapport du prestataire contiendra les éléments suivants :

- La date et l'heure de la visite de récolement.
- Les non conformités constatées accompagnées de quelques photos.
- Les points n'ayant pu être contrôlés et la raison.
- Les éléments susceptibles d'être rapportés à l'autorité publique (problème de sécurité, présence de déchets, chiens dangereux,...).

Un modèle type de rapport sera proposé par la commune au prestataire retenu. Le prestataire, signataire de ce document, pourra l'adapter.

Le prestataire fournira son rapport et la fiche de contrôle par écrit et/ou par voie dématérialisée.

Phase 3 : délivrance de la conformité par la commune

Une fois le rapport de la visite de récolement reçu, la commune après étude du dossier, délivre ou non la conformité.

Les délais d'intervention sont à respecter par le prestataire **afin de permettre à la commune de répondre dans un délai de 3 à 5 mois.**

III.4 - Moyens devant être mis en œuvre

Le prestataire devra disposer des moyens suivants :

- Véhicule.
- Téléphone portable, adresse email où la commune peut le joindre
- Instruments de mesure (règle d'architecte, mètre, roulette, mètre laser, ...).
- Equipement informatique.
- Appareil photo numérique.

III.5 - Durée de la mission

A compter de la date de notification du marché, la mission a une durée de 12 mois consécutifs. Le marché pourra être renouvelé par tranche de 12 mois sans que sa durée totale ne puisse excéder 4 ans.

I Conditions matérielles et financières

IV.1 Coût de la mission

Pour cette mission, les prestations sont payées sous la forme d'un prix unitaire forfaitaire.

Le candidat doit compléter le bordereau de prix unitaires indiquant le coût pour l'instruction d'un dossier, frais de déplacement et tous autres frais inclus.

Les montants seront exprimés en euros Hors Taxes (HT) et en euros Toutes Taxes Comprises (TTC).

Bordereau des prix unitaires :

Autorisations d'urbanisme concernées	Prix Unitaires en Euros tous frais inclus par dossier	
	HT	TTC
Déclaration préalable		
Permis de construire		
Permis d'aménager		

IV.2 Facturation

Les prestations sont réglées par un prix ferme, définitif et non révisable pour la période initiale du marché. En cas de renouvellement du présent marché, les prix unitaires des prestations, indiqués dans le bordereau des prix seront révisés annuellement, au premier jour de la période renouvelée par application du coefficient suivant :

$$P_n = 0,125 + (0,875 \times SYN_n / SYN_o)$$

SYN_n = valeur de l'indice SYNTEC publié par la Fédération SYNTEC, dernier indice connu à la date de révision du contrat.

SYN_o = valeur de l'indice SYNTEC publié par la Fédération SYNTEC, dernier indice connu à la date de notification du contrat.

La facture établie à l'ordre de la commune de REVEL, comportant obligatoirement les références du marché ainsi que les références bancaires du compte à créditer, sera déposée sur la plateforme CHORUS PRO – Siret de la commune : 213 803 349 00017.

IV.3 Mode de paiement

Le mode de paiement retenu par la personne publique est le mandatement administratif, selon les règles de la comptabilité publique.

Le paiement intervient dans un délai de 30 jours à réception de la facture par la Personne Publique, sur le compte du titulaire du marché dont les références suivent :

CODE BANQUE	
CODE GUICHET	
NUMERO DE COMPTE	
CLE RIB	
DOMICILIATION	
IBAN	
BIC	

Le défaut de paiement dans ce délai fait courir des intérêts moratoires au bénéfice du prestataire. Le taux de ces intérêts est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir.

IV.4 Pénalités de retard

Une pénalité pour retard de réalisation de la mission sera appliquée, en cas de dépassement du délai, au taux de 1/20ème du montant total HT du coût par type de dossier et par jour de retard.

I Choix du prestataire

Le présent marché est publié sur le site internet de la commune.

La date limite de réception des offres est fixée sur la page 1 du présent document.

Les candidats intéressés par cette mission devront fournir les documents suivants en un exemplaire :

- Lettre introduisant le dossier de présentation et résumant la candidature.
- Dossier de présentation comprenant : les compétences et les moyens techniques, les références du candidat sur des prestations identiques.
- Le présent cahier des charges valant acte d'engagement , daté et signé.
- Le bordereau de prix complété.
- DC1, DC2, DC7, Attestation d'assurance.

A l'issue de cet appel d'offres, le choix du prestataire se fera sur les critères suivants :

1 *Coût de la mission selon bordereau de prix – 50 points*

2 *Références – 25 points*

3 *Compétences du candidat et moyens à la disposition du candidat – 25 points*

Total sur 100 points.

La collectivité se réserve le droit de négocier avec l'ensemble des candidats ayant remis une offre.

Le délai de validité des offres est de 120 jours à compter de la date limite de réception des offres.

Fait en un seul original,

à _____, le _____

Mention(s) manuscrite(s) « Lu et approuvé »

Suivie de la (les) signature(s) de l'(des) entrepreneur(s)

Est acceptée la présente offre pour valoir acte d'engagement :

A REVEL, le

La Maire, Mme Bourdelain