

## FORMATION

# LE REGIME DU CONTRÔLE DE CONFORMITE DES TRAVAUX

*Maîtriser le régime des différentes visites susceptibles d'être exercées sur le chantier*

*Connaître les droits dont dispose l'administration et maîtriser la rédaction des actes de procédure*

Durée	Niveau	Lieu	Date	Tarif
2 jours – 14 heures	Expert	Bénouville (14)	16 et 17 mai 2022	900 €

### *Contexte*

Pendant toute la durée du chantier ayant été autorisé ou non, l'autorité compétente en matière d'urbanisme peut exercer un droit de visite afin de vérifier la conformité des travaux aux règles de procédures (formalités préalables) et aux règles applicables au terrain d'implantation du projet. Le contrôle de conformité des travaux est toutefois le plus souvent réalisé lors de la visite de récolement opérée après le dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux par le titulaire de l'autorisation accordée.

Par ailleurs, l'administration peut constater la réalisation de « travaux sauvages » (réalisés sans autorisation) à l'occasion d'une visite judiciaire réalisée pour dresser un procès-verbal d'infraction.

Quelle que soit son origine, lorsque l'irrégularité des travaux est avérée, elle doit être constatée et les auteurs et bénéficiaires des travaux poursuivis. L'action pénale vise ainsi à réprimer les auteurs – ou personnes ayant participé à la réalisation – de travaux sans autorisation ou dans l'irrespect d'une autorisation accordée.

### *Public visé*

- ✓ Promoteurs, architecte et constructeurs
- ✓ Lotisseurs et aménageurs et géomètres-experts
- ✓ Agents territoriaux rattachés à un service « application des droits du sol »
- ✓ Responsables de l'urbanisme ou de l'aménagement en collectivité territoriale

### *Prérequis*

La formation nécessite une maîtrise générale du régime du permis de construire. Le suivi de la formation « Le régime général des autorisations d'urbanisme » constituera un préalable adapté. Le suivi de la formation « Le contentieux de l'urbanisme » peut être facilitateur.

### *Compétences acquises*

- ✓ Savoir se repérer en dissociant les contentieux administratif, pénal et civil
- ✓ Maîtriser la différence fondamentale entre la visite administrative et la poursuite pénale
- ✓ Savoir recourir aux mesures de cessation et de réparation adaptées en cas d'inconformité des travaux en cas de visite administrative
- ✓ Connaître les étapes successives de la procédure pénale depuis le procès-verbal jusqu'à la condamnation
- ✓ Savoir intégrer les conséquences de l'irrégularité de la construction initiale lors de l'instruction de demandes d'autorisations ultérieures

## Parcours pédagogique

Quizz d'entrée / Acquisition des connaissances / Cas pratiques / Quizz de sortie

## Le plus de la formation

La seconde journée de formation est entièrement consacrée à des exercices de mise en situation et à l'examen de différentes pièces de procédure.






## Indicateurs de résultats

Le décompte des formations et des personnes formées est opéré depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Nombre de formations organisées	Nombre de personnes formées
1	25

## Évaluation des formations dispensées

Les appréciations figurant ci-dessous correspondent aux moyennes opérées des retours des stagiaires.

Évaluation générale de la formation					
					4,5 / 5

Évaluation de l'intervenant					
					4,9 / 5

Évaluation de la réalisation des objectifs proposés					
					4,5 / 5

## Avis et appréciations des inscrits

« Très bonne formation complétée par de nombreux exemples, tous différents » (Éric Rabatel)

« Malgré le format distanciel, une formation très interactive durant laquelle tout le monde a pu s'exprimer et obtenir de nombreuses réponses de la part du formateur » (Édouard Malsch)

« Formation de grande qualité avec un interlocuteur très à l'écoute. La partie judiciaire est un peu lourde et en cas de futur problème je pense qu'une assistance juridique sera indispensable » (S. Montfollet)

« Bonne présentation du théorique, échanges riches sur cas concrets et bonne documentation » (Mairie Saint-André-le-Gaz)

« Une bonne alternance : pratique, retour d'expérience et théorie » (A.)

« Le formateur est très à l'écoute, très disponible, le sujet est parfaitement maîtrisé » (L.)

« Adaptation du formateur aux nombreuses interventions mais manque d'un peu de temps sur les cas pratiques » (Renée Beaugelin)

« Formation adaptée à une population à la fois d'administratifs, d'instructeurs et d'élus » (Mme Tisserand)

PROGRAMME DE LA FORMATION

# LE REGIME DU CONTRÔLE DE CONFORMITE DES TRAVAUX

Première journée – Le régime général du contrôle de la conformité des travaux

Première demi-journée : le contrôle de la conformité des travaux autorisés

§ 1 ) L'autorité administrative compétente pour exercer le contrôle

§ 2 ) Le moment du contrôle

A / Le contrôle pendant la durée du chantier

B / Le contrôle après le dépôt de la DAACT

C / Les conséquences de l'absence totale de contrôle

1 ) L'impossible évocation de l'irrégularité par la suite

2 ) L'impossibilité de délivrer un PC modificatif

3

---

§ 3 ) Les résultats du contrôle opéré par l'autorité compétente

A / La conformité des travaux contrôlés

B / La non-conformité des travaux

1 ) La non-conformité régularisable

2 ) La non-conformité non régularisable

§ 4 ) Le comportement de l'administration en cas de non-conformité

A / La mise en demeure d'une demande de PC modificatif

B / La rédaction d'un procès-verbal d'infraction

C / Le prononcé d'une mise en demeure avec astreinte

§ 5 ) Le régime applicable à une demande de travaux sur la construction irrégulière

A / Le principe établi à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme

B / Les dérogations

Deuxième demi-journée : le déclenchement des poursuites à l'encontre des auteurs de travaux sauvages

§ 1 ) Les principes généraux gouvernant le contentieux pénal de l'urbanisme

- A / Les catégories d'infractions pénales et leurs peines (art. L. 480-4 CDU)
- B / L'autorité de police judiciaire compétente pour engager les poursuites
- C / Les personnes pénalement responsables
- D / Les aspects fiscaux des infractions
- E / La prescription de l'action pénale

§ 2 ) Le régime du déclenchement des poursuites

- A / L'obligation de poursuivre
- B / La rédaction du procès-verbal
- C / La transmission au parquet
- D / L'instruction
- E / Le possible classement sans suite de l'affaire
- F / Les pouvoirs de la juridiction judiciaire
- G / La condamnation par le tribunal correctionnel

§ 3 ) L'édiction des mesures conservatoires : l'arrêté interruptif de travaux

- A / L'autorité compétente pour prononcer l'AIT
- B / Les conditions de forme et de procédure
- C / L'exécution de l'arrêté interruptif de travaux

§ 4 ) Les suites du contentieux pénal

- A / Le contentieux civil de la démolition sous 10 ans (L. 480-14)
- B / Le traitement réservé aux demandes d'autorisations ultérieures

Seconde journée – Mises en situations – Cas pratiques – Retours d'expériences

Cette seconde journée sera employée à la mise en application des connaissances acquises au cours de la première journée.

Des actes de procédure seront examinés : procès-verbaux, arrêtés de mises en demeure, permis de construire modificatifs, arrêtés interruptifs de travaux.

Des cas pratiques seront proposés aux inscrits pour une résolution individuelle et/ou en groupes.

Avant la formation, les inscrits pourront adresser au formateur des dossiers qu'ils souhaiteraient voir abordés sous forme d'exemples.