

La mission Conformité & Contrôle en application du droit des sols (ADS)

[Webinaire]

Juin 2022

L'alliance des territoires

L'ATIP - L'ALLIANCE DES TERRITOIRES

L'ATIP, un service technique qui appartient à ses membres

En plus des missions initiales... :

- ✓ Conseil
- ✓ Application du droit des sols/ADS (470 communes)
- ✓ Accompagnement en aménagement, urbanisme et projets de territoires (120 opérations, convention de mission pour la CeA)
- ✓ Paie et indemnités des élus (289 adhérents)
- ✓ Gestion des listes électorales (300 communes)

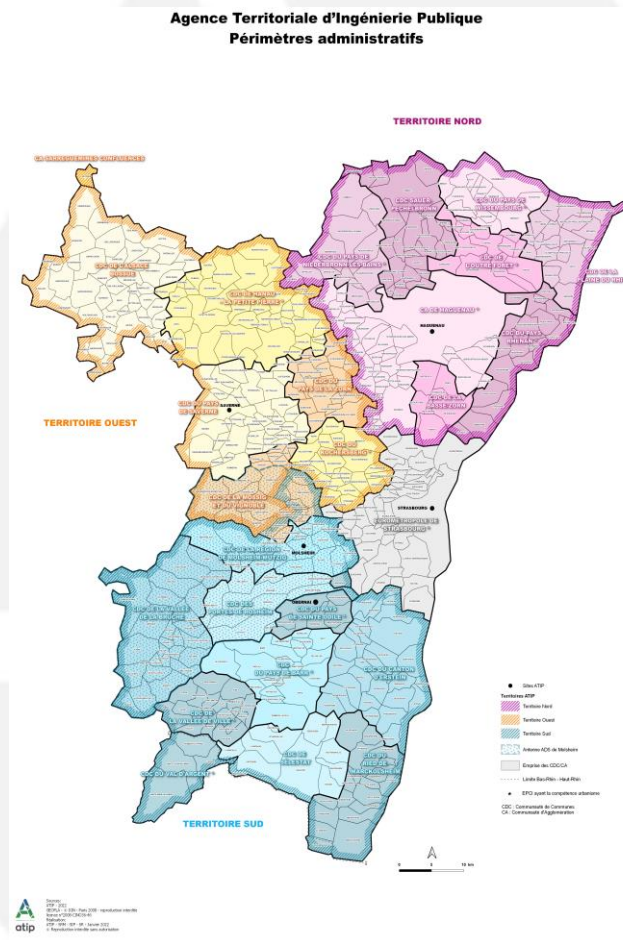
...de nouveaux services sont proposés dans un esprit de mutualisation des moyens ... :

- ✓ La formation des élus et des services (aménagement-urbanisme-environnement) (18 sessions de formation en 2021)
- ✓ L'Information Géographique (115 adhérents)

...à la demande des membres de l'ATIP,

- ✓ **La mission Conformité et Contrôle en application du droit des sols (ADS)**

est proposée à compter de 2023.



Mission Conformité & Contrôle à l'ATIP : Rappel des étapes déjà réalisées

- ✓ **14 janvier 2020** : le Comité Syndical a approuvé la mise en place d'une mission Conformité et Contrôle de l'application du droit des sols (ADS) ;

[mars 2020 : le travail de mise en place de la mission a été suspendu au regard de la crise sanitaire]
- ✓ **1^{er} mars 2021** : prise de poste du Référent Conformité et Contrôle ADS et futur responsable de l'unité ;
- ✓ **2 juin 2021** : les modalités de reprise de l'installation de la mission ont été présentées en Commission ADS ;
- ✓ **23 mars 2022** : le Comité Syndical a approuvé la convention d'adhésion à la mission Conformité et Contrôle en ADS ;
- ✓ **18 mai 2022** : Courrier de Mme la Présidente de l'ATIP envoyé aux communes (envoi des conventions d'adhésion et d'une notice explicative) ;

[A venir](#) : lancement des recrutements des Contrôleurs au mois de juin.

Dispositions générales

Police de l'urbanisme et application du droit des sols (ADS) = compétence du Maire.

Le **Maire** de la commune est **compétent pour prendre les décisions d'autorisation ou de refus** que la commune soit ou non compétente en urbanisme (PLU).

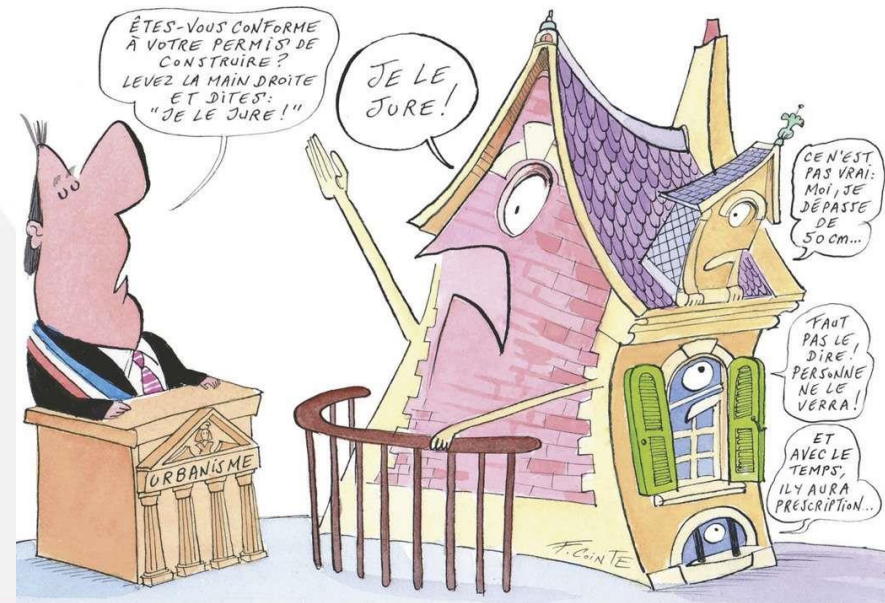
Les autorisations ADS sont délivrées « sous réserve du droit des tiers », **elles ne prennent pas en comptes les règles du droit privé ou d'autres législations.**

Il revient au **Maire de contrôler le respect :**

- **des règles d'urbanisme**
- **des autorisations délivrées.**

La commune : point de passage obligé des demandes relatives à l'ADS - Guichet unique pour les administrés qui doivent pouvoir obtenir :

- les renseignements d'urbanisme
- les formulaires CERFA : quelles autorisations pour quels travaux ?



Dispositions générales

Le Maire, garant du respect de la réglementation sur le territoire de sa commune

Le Maire, en tant que garant du respect des lois et des règlements est un acteur incontournable en matière d'urbanisme.

A ce titre :

- il porte une **mission d'information du public** ;
- Il **sensibilise** ses administrés au respect des lois et règlements sur le territoire de la commune;
- Il est un protagoniste essentiel dans la **mise en œuvre de la chaîne de répression des infractions au droit de l'urbanisme**.

La mission que propose l'ATIP consiste à un **accompagnement technique, administratif et juridique** de la commune et plus particulièrement du Maire en tant qu'autorité compétente en matière de police de l'urbanisme dans le processus de **contrôle** du respect de ces règles.

Dispositions générales

Le Maire, garant du respect de la réglementation sur le territoire de sa commune

Le constat des infractions au Code de l'urbanisme

L'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme précise quelles sont les personnes habilitées à dresser procès-verbal de constatation.

Il s'agit :

- ✓ Des **officiers de police judiciaire** (article 16 du Code de procédure pénale : « *Ont la qualité d'Officier de police judiciaire : les maires et leurs adjoints...* ») ;
- ✓ Des **agents de police judiciaire** (Police municipale, Gendarmerie, Gardes champêtres / Brigade verte) ;
- ✓ Des fonctionnaires et agents de l'État et des collectivités publiques dûment **commissionnés** et **assermentés** à cet effet.

Dispositions générales

Le commissionnement

Le commissionnement est une **habilitation** donnée par le supérieur hiérarchique à l'agent verbalisateur.

Par un **arrêté**, le Maire délègue à l'un ou plusieurs de ses agents la mission de **rechercher** et de **constater les infractions** sur le territoire de la commune. Elle est donc valable sur le territoire où l'agent exerce ses fonctions.

⚠ Les agents contrôleurs de l'unité Conformité & Contrôle de l'ATIP ne peuvent pas être commissionnés. Les interventions seront réalisées en accompagnement du Maire/de l'un de ses adjoints (OPJ) ou d'un agent communal dûment assermenté et commissionné.

La prévention et la détection des infractions d'urbanisme

Intérêts :

- ✓ Faciliter la **régularisation** de l'infraction si la réglementation le permet ;
- ✓ Éviter la **prescription** du délai de constatation de l'infraction (**6 ans** en matière pénale).

Dispositions générales

Pour prévenir et détecter les infractions au Code de l'urbanisme, le Maire peut :

- Informer ses administrés/pétitionnaires (**information préventive**) ;
- Organiser des **tournées de surveillance** du ban communal ;
- Vérifier la **conformité des travaux** ;
- Traiter les **signalements reçus** (dénonciations par exemple).

➡ Mise en œuvre du **droit de visite et de communication** (article L. 461-1 du Code de l'urbanisme : Le Maire, ses adjoints ainsi que les fonctionnaires, commissionnés et assermentés peuvent **visiter les constructions en cours**, se faire **communiquer les documents** qu'ils jugent **utiles** et s'il y a lieu de **constater l'infraction** par un procès-verbal).

Dispositions générales

Les différents types d'infractions au Code de l'urbanisme

Le Code de l'urbanisme prévoit les infractions et les sanctions encourues en cas de violation de la réglementation.

Les infractions aux règles de procédure :

- Absence de **demande ou déclaration** ;
- Mise en œuvre de travaux malgré un **refus d'autorisation** ;
- Absence de **décision** émanant de l'autorité compétente.

Les infractions aux règles de fond :

- Règlement National d'Urbanisme (RNU) ;
- PLU/PLUi

Dispositions générales

Les personnes pénalement responsables des infractions d'urbanisme

[Article L.480-4 du Code de l'urbanisme]

Il peut donc s'agir :

- Des **personnes morales** bénéficiaires des travaux irréguliers ;
- Des **responsables de l'exécution des travaux**, les constructeurs et les différents intervenants à la construction ;
- Des **personnes physiques** (utilisateurs ou bénéficiaires des travaux irréguliers).

Conformité & Contrôle en ADS : modalités juridiques

La mission Conformité et Contrôle (ADS) à l'ATIP

La mission de l'ATIP consiste en **l'accompagnement technique, administratif et juridique** de la commune et plus particulièrement du Maire en tant qu'autorité compétente en matière de police de l'urbanisme et décisionnaire.

L'ATIP intervient en **accompagnement** d'une personne soit **Officier de Police Judiciaire** (le Maire/un adjoint) soit **commissionnée par le Maire et assermentée par le Tribunal** (agent communal uniquement).



Conformité & Contrôle en ADS : modalités juridiques

Le contrôle de conformité en ADS

The image shows a form titled 'Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux' (Declaration attesting to the completion and conformity of the work). It is version 2/3 and includes the logo of the 'Service d'Accompagnement et de Suivi' (SAS) and the number 'N° 1340905'. The form contains several sections for the declarant to fill out, including a declaration of completion and conformity, and a section for the declarant's signature and date.

Le **contrôle de conformité** (ou le récolement) a pour objet de **vérifier sur le terrain la conformité des travaux** par rapport aux **autorisations d'urbanisme délivrées** (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable).

La vérification est réalisée en plusieurs étapes et fait toujours suite à la réception en mairie de la **Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)** déposée par le titulaire de l'autorisation d'urbanisme. La demande de récolement des travaux émane de la commune.

S'ensuivent plusieurs actions à réaliser, dans un délai fixé par les textes :

- La **complétude** de la DAACT est vérifiée ;
- Les **services gestionnaires** sont consultés si cela est nécessaire ;
- Une **visite de récolement** est programmée, le cas échéant en liaison avec le SIS ou l'ABF ;
- Le **compte-rendu de visite** est rédigé.

Conformité & Contrôle en ADS : modalités juridiques

L'instruction du dossier débouche :

- ✓ Soit sur la rédaction et la délivrance d'une **attestation de non-contestation de la conformité**;
- ✓ Soit sur la **contestation de la conformité des travaux**, avec demande de **régularisation des travaux** et/ou de **l'autorisation d'urbanisme** (au travers par exemple du dépôt d'un permis de construire modificatif).

Le délai pour contester une conformité est de **3 mois** à compter de la date de réception de la DAACT (**5 mois** dans pour les Etablissements Recevant du Public (ERP), les Immeubles de Grande Hauteur (IGH), les Monuments Historiques (MH) inscrits, les autorisations en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), en sites classés).

A défaut de récolement des travaux, **la conformité est acquise, elle ne peut plus être contestée.**

Conformité & Contrôle en ADS : modalités juridiques

Intérêt du contrôle de conformité suite au dépôt de la DAACT :

- Inciter les pétitionnaires à la dépose leur DAACT (suivi des aménagements et constructions réalisés) ;
Pour rappel : A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux (DAACT) par rapport à l'autorisation accordée doit être adressée à la mairie par le pétitionnaire (article L. 462-1 du Code de l'urbanisme).
- Faire courir les délais de prescription ;
- Répondre aux demandes des notaires dans le cadre de transactions (« *attestation de non-contestation de la conformité* ») ;
- Assujettir à la **taxe d'aménagement** certains travaux non indiqués dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Conformité & Contrôle en ADS : modalités d'accompagnement

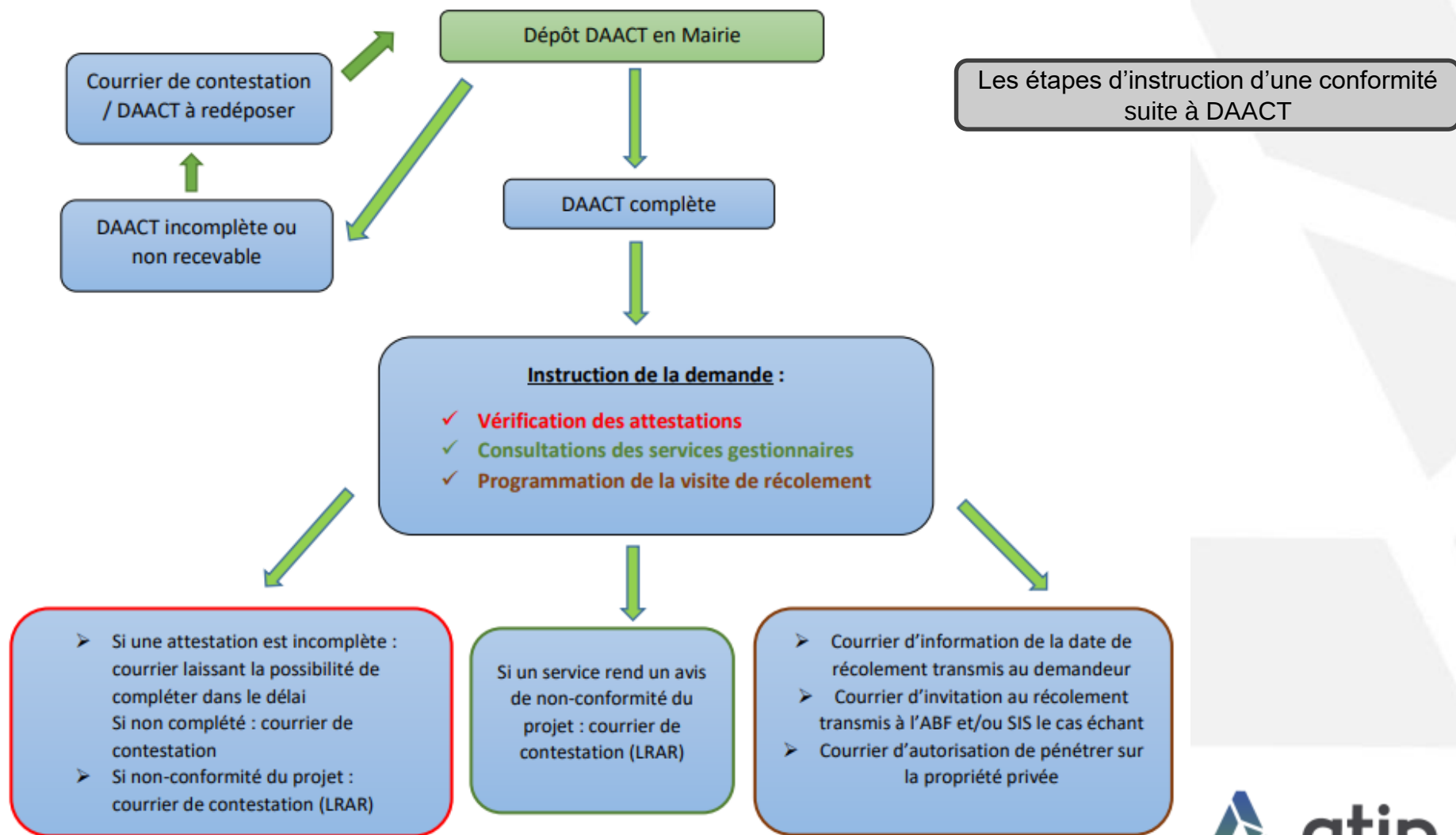
Modalités d'intervention de l'ATIP



Lorsqu'elle est saisie d'une demande de contrôle de conformité, l'ATIP procède notamment :

- ✓ A la vérification de la **complétude** de la DAACT (propose un courrier de contestation de la DAACT si celle-ci est incomplète ou irrecevable) ;
- ✓ A la **consultation** des services gestionnaires le cas échéant ;
- ✓ A la **programmation de la visite** de récolement ;
- ✓ Au **récolement des travaux** dans les délais réglementaires prévus par l'article R.462-6 du Code de l'urbanisme ;
- ✓ A la **communication** de tous les éléments nécessaires devant être portés à l'attention de la commune avant, pendant, et après le contrôle de conformité ;
- ✓ A la rédaction d'un **compte-rendu de visite** et communique à la commune l'ensemble des documents et actions faisant suite au récolement.

Conformité & Contrôle en ADS : modalités juridiques



Conformité & Contrôle en ADS : modalités juridiques

Les étapes d'instruction d'une conformité suite à DAACT (*suite*)

Visite de récolement

- ✓ Signature de l'accord de pénétrer sur la propriété privée
- ✓ Vérification de la construction :
 - Implantation (prospects)
 - Hauteur
 - Aspect (teintes, matériaux)
 - Surface de plancher / surface taxable
 - Respect de la topographie

Tout est conforme : délivrance d'une attestation de non contestation de la conformité. L'absence de réponse expresse dans le délai d'instruction vaut non contestation de la conformité

Si éléments non-conformes : Contestation (LRAR)

- Demande de régularisation des travaux réalisés via le dépôt d'un PC modificatif ou d'une nouvelle DP
- Demande de mise en conformité des travaux à l'autorisation délivrée
- Selon la nature des irrégularités : possibilité de mixer les 2 options

Conformité & Contrôle en ADS : modalités juridiques

Éléments contrôlés

Les principaux éléments contrôlés sont les suivants :

- ✓ *L'implantation de la construction (par rapport aux limites de propriété / à la voie publique) ;*
- ✓ *Ses dimensions ;*
- ✓ *Les hauteurs ;*
- ✓ *L'aspect extérieur (nombre et dimensions des ouvertures, des menuiseries, matériaux utilisés) ;*
- ✓ *La toiture (pente, type de tuiles, implantation panneaux photovoltaïques) ;*
- ✓ *L'ajout ou le retrait d'éléments par rapport au plan de masse ;*
- ✓ *L'implantation et dimensions des constructions annexes ;*
- ✓ *Le nombre d'accès à la parcelle ;*
- ✓ *Le nombre de place(s) de stationnement ;*
- ✓ *Les clôtures (hauteur et aspect) ;*
- ✓ *Le respect du pourcentage d'espaces vert ou de pleine terre ;*
- ✓ *Les aménagements paysagers et les plantations ;*
- ✓ *Assainissement (en lien avec le gestionnaire compétent – SDEA par exemple).*



Conformité & Contrôle en ADS : modalités juridiques

Le contrôle des travaux et la constatation des infractions au Code de l'urbanisme

Le **contrôle des travaux** peut être conduit dans diverses situations comme par exemple pour dresser le constat de travaux réalisés **sans autorisation** ou pour vérifier les travaux **en cours de réalisation** supposés **non conformes à l'autorisation délivrée**.

À la différence du contrôle de la conformité d'une construction, il n'y a pas de point départ réglementaire aux opérations de contrôle.

Ce contrôle est mené à l'initiative de la commune et est réalisé selon les étapes suivantes :

- ✓ Une **visite sur site** est programmée ;
- ✓ Le **contrôle** est réalisé ;
- ✓ Le **compte-rendu de visite** est rédigé ;



Conformité & Contrôle en ADS : modalités juridiques

L'instruction du dossier débouche sur la rédaction d'un **procès-verbal de constatation** dont les effets peuvent être les suivants :

- ✓ L'interruption des **délais de prescription** ;
- ✓ L'enclenchement d'une **procédure pénale, civile** ou d'une **mise en demeure de régularisation** des travaux et/ou de l'autorisation d'urbanisme (au travers par exemple du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme) ;
- ✓ Le **fait générateur de la taxe d'aménagement** avec une pénalité supplémentaire de 80 % de son montant initial en cas de construction ou d'aménagement sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation.

Intérêt du contrôle des travaux et de la constatation des infractions au Code de l'urbanisme :

- Favoriser le **respect de la réglementation** ;
- Permettre la **régularisation** lorsque cela est possible ;
- Le **procès-verbal de constat** est le fait générateur de la **taxe d'aménagement**, il permet de prendre un arrêté interruptif de travaux (AIT) et d'engager des actions judiciaires le cas échéant.

Conformité & Contrôle en ADS : modalités d'accompagnement

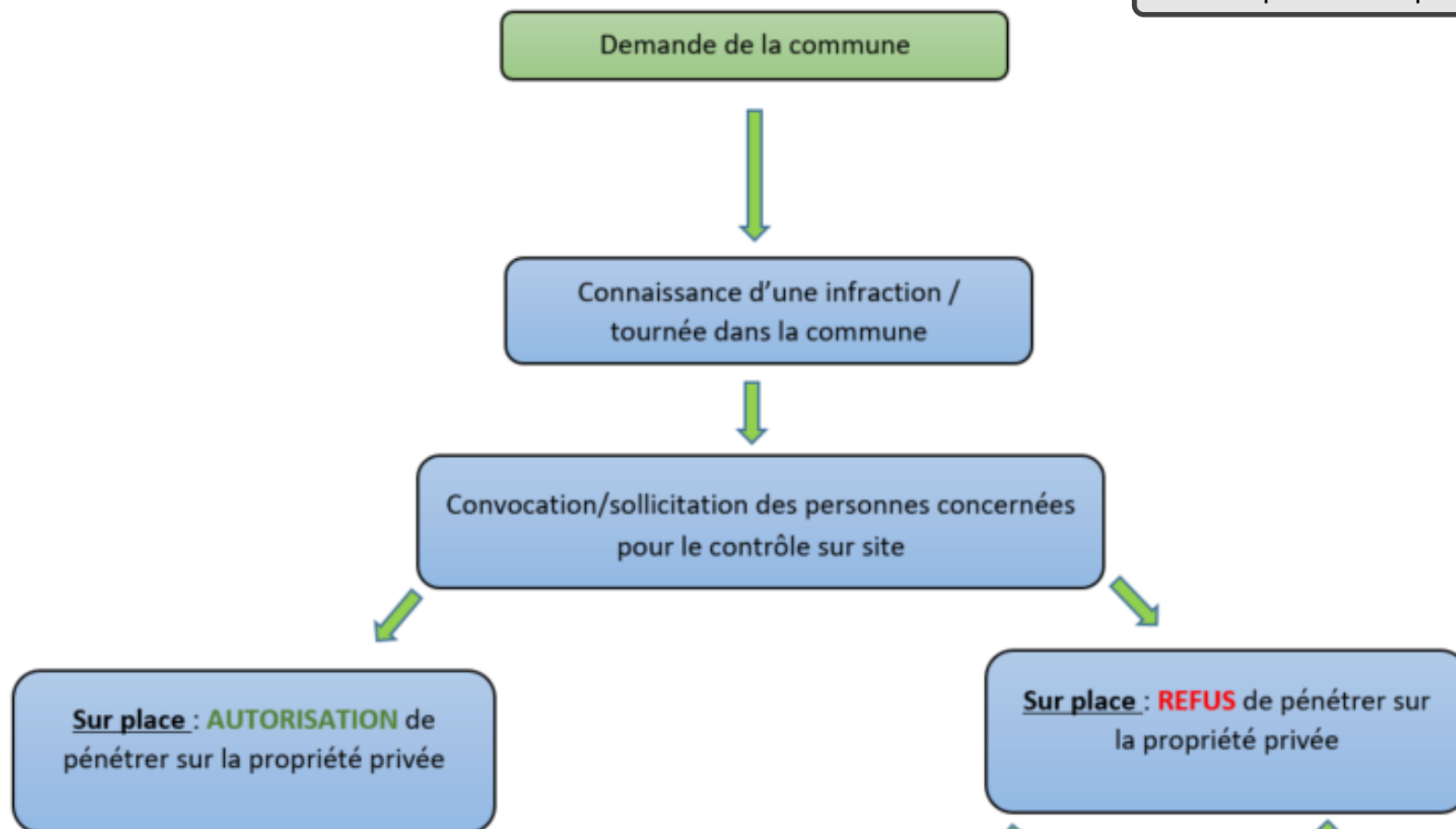
Modalités d'intervention de l'ATIP

Lorsqu'elle est saisie d'une demande de contrôle, l'ATIP procède notamment :

- ✓ A la saisie de la demande dans Cart@DS ;
- ✓ A l'analyse de **l'urgence de la situation** ;
- ✓ A la préparation du **courrier d'autorisation de pénétrer sur la propriété privée** ;
- ✓ Au **contrôle**, sur site, des travaux en cours ou réalisés en **accompagnement** d'un élu (OPJ) ou d'un agent communal dument assermenté et commissionné ;
- ✓ A la **synthèse** des observations/constat et relevés ;
- ✓ A la rédaction, selon la situation, d'une proposition de **procès-verbal de constatation d'infraction(s)**, de **mise en demeure, d'arrêté interruptif des travaux** ;
- ✓ A l'envoi de l'ensemble des documents (constat, proposition) résultant du contrôle à la commune ;
- ✓ A **l'information de l'instructeur ADS** de l'ATIP s'il s'agit d'un dossier préalablement autorisé.

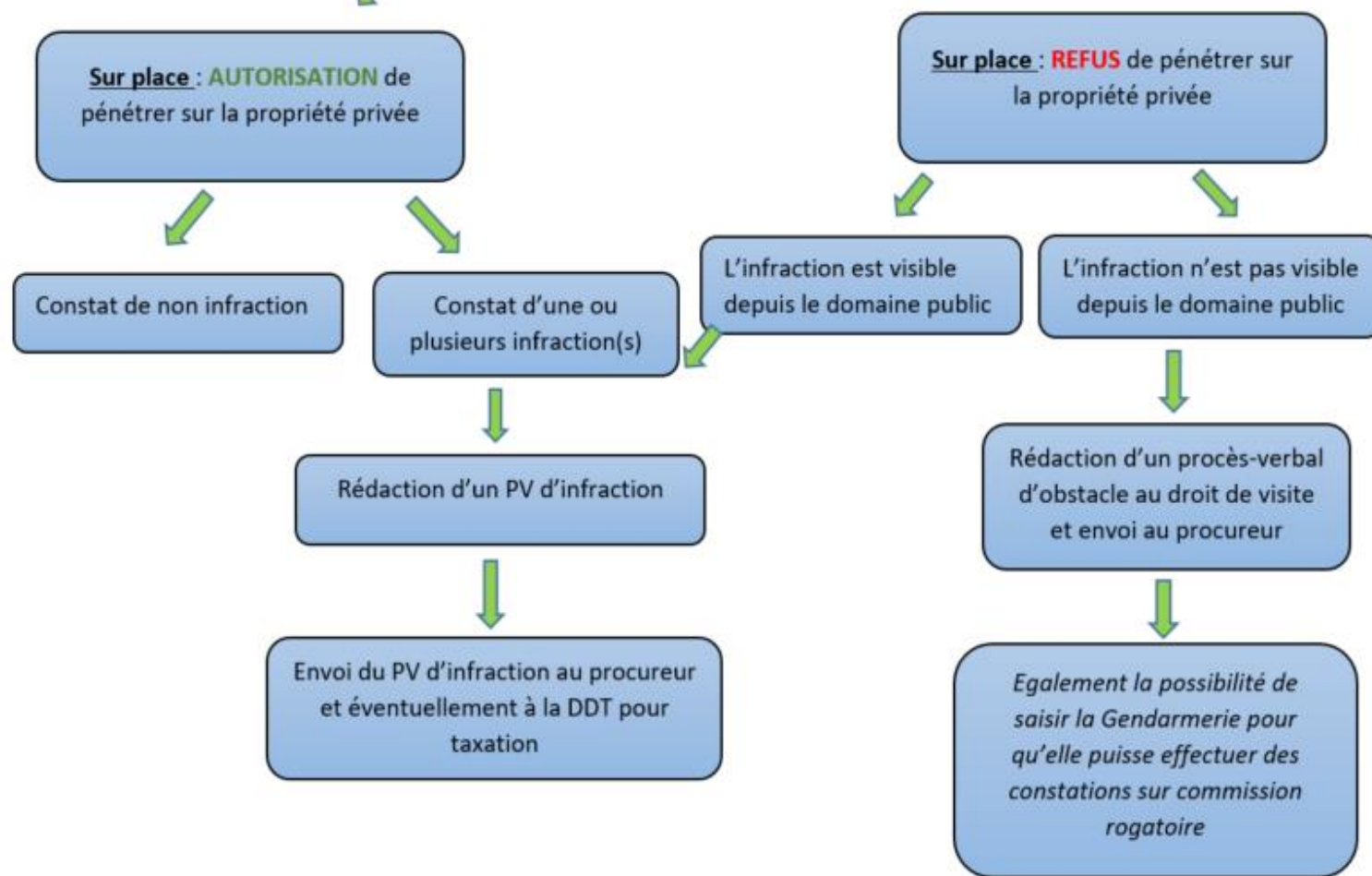
Conformité & Contrôle en ADS : modalités juridiques

Les étapes d'une opération de contrôle



Conformité & Contrôle en ADS : modalités juridiques

Les étapes d'une opération de contrôle
(suite)



Modalités de communication et d'échanges (Communes-ATIP)

- A l'issue de la signature de la **convention d'adhésion** à la mission : **échange** avec la commune / **état des lieux** / **bilan** (nombre de DAACT par an) ;
- **Evaluation du besoin** / définition d'une **politique de contrôle** (tournée du ban communal, contrôles ponctuels et ciblés) ;
- **Logiciel métier Cart@DS** : Il permet d'assurer le suivi en temps réel de l'enregistrement et de l'avancement des dossiers en cours d'instruction. Cet outil est également utilisé pour le **suivi** et le **traitement des demandes de récolement des travaux et de contrôles** (développement du module « *suivi de chantier* », modèle de courriers, de PV, ...) ;
- **Disponibilité** des contrôleurs par **mail** / **téléphone** / sur **site** (selon le degré d'urgence de la situation) ;
- **Contrôle de conformité de la construction** : Toute demande d'**intervention** se fait par un **écrit** adressé à l'ATIP et à la suite du dépôt de la DAACT ;
- **Contrôle des travaux et constatation des infraction d'urbanisme** : Toute demande d'**intervention** de l'ATIP se fait par **écrit** en précisant le **motif** et le **contexte**.

Modalités d'adhésion / contributions

Les communes membres adhèrent par la voie d'une convention passée entre la commune et l'ATIP.

- **Délibération d'adhésion** à la mission et signature de la convention entre **juin** et **septembre**
- Établissement d'un **forfait annuel d'actes prévisionnels pour 2023** pour calibrer la charge de l'ATIP en fonction des besoins d'intervention sur la commune au regard de son activité ADS et de sa politique de contrôle. Ce forfait ouvre un droit de tirage sur l'année.
- **Le tarif** dépend du niveau de complexité de l'acte, le barème est le suivant :
 - *Permis de construire = 1 acte soit 180€*
 - *Déclaration préalable = 0,75 acte soit 135€*
 - *Permis d'aménager = 1,25 acte soit 225€*
 - *Visite de contrôle = 180€*
- **Facturation**
 - Fin juin : le montant correspondant au nombre et à la nature des actes réalisés au 1^{er} semestre
 - Décembre : le solde en fonction du nombre et de la nature des actes effectivement réalisés au second semestre compris dans le forfait et les actes commandés au-delà du forfait s'il y a lieu.

⇒ *Si le forfait n'est pas consommé en totalité il ne sera pas facturé*

Les communes qui n'auront pas adhéré à la mission ont la possibilité de commander des actes de contrôle de conformité et/ou de relevé d'infraction(s) : tarif = 300€ l'acte.

Focus sur les formations à venir

❖ Formations destinées aux élus (DIFE)

- ✓ Catalogue de formation DIFE 2022, **3 sessions** d'une demi-journée : 24 juin, 26 septembre et 18 novembre
- ✓ Cette formation est en lien avec la formation « *Le contentieux de l'urbanisme* »

❖ Formation des communes adhérentes à la mission Conformité et Contrôle en ADS

- ✓ 4^e trimestre 2022 – B.a.-Ba de la Conformité et du Contrôle en ADS (rôles respectifs ATIP-commune)

❖ Formations internes ATIP (ensemble de la filière ADS)

- ✓ **4 sessions** d'une demi-journée (Strasbourg) : 30 mai, 4 juillet, 17 octobre et 5 décembre

❖ Formation des agents de l'unité Contrôle & Conformité

- ✓ Décembre 2022 (formation métier, logiciel, contexte du territoire et des communes)

The background of the slide is a collage of technical drawings and maps. It includes a green-tinted map with labels like 'CDC DU PAYS', 'LA RUE', 'ER n°1', 'LES CHAPIRES', 'SOUS LE CHEMIN', 'A', and 'SOUS LA VILLE'. There are also blue-tinted architectural plans with various lines and shapes. A large white arrow points from the left towards the center text.

**Votre contact : Cédric WILT (Référént
Conformité et Contrôle ADS) – tél :
03.69.33.21.89 / cedric.wilt@atip67.fr**