1. URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Vœu présenté par :

1.1 COMMUNES DE NOGENT SUR LOIR, LA BRUERE SUR LOIR LAMNAY, LOMBRON, LA FLECHE, MONCE EN BELIN, CHENU, SAVIGNE L'EVEQUE, THOIRE SUR DINAN

Thème : **Permis de construire.**

Question :

Nogent sur Loir

Nous trouvons regrettable que le maire qui connaît bien son territoire ainsi que son conseil ne puissent plus autoriser la construction de pavillons à des endroits précis sur la commune, en zone non inondable, zone alimentée en eau et électricité et zone non agricole.

La Bruère sur Loir

Les particuliers évincés vont-ils revenir construire à La Bruère sur Loir ?
Pour 2008, année négative pour les permis de construire.
Annulation de 6 projets de construction sur la Bruère sur Loir.
L'exigence des services de l'urbanisme empêche aux particuliers de construire de nouvelles habitations et cela entraîne la diminution de la population et d'enfants à scolariser sur la Bruère sur le Loir.
D'où l'obligation nous est faite d'élaborer une carte communale ? (coût important et délai minimum de 6 mois).
Est-ce bien nécessaire pour des petites communes de moins de 500 habitants ?
Auparavant, le conseil municipal et le Maire décidaient les zones de construction et nous n'avions pas de problème.
De plus, la soi-disant simplification de la réforme de l'urbanisme est une utopie pour les petites communes !...

Lamnay

Contrôle de la conformité des travaux :
A l'achèvement des travaux, le maire doit contrôler la conformité des travaux dans un délai de trois mois.
Sur quels critères, le maire peut-il contrôler des travaux autorisés par un permis de construire qu'il n'a pas instruit. A-t-il toutes les compétences requises ?

Lombron

Pourquoi les mairies doivent-elles payer les services d'un urbaniste quand ce sont les services de l'Etat (DDE-Chambre d'Agriculture) qui décident, en accord avec l'urbaniste, sans que les élus puissent intervenir.

La Flèche

Selon la Direction Départementale de l'Equipement, courant juin 2008, l'Etat aurait donné comme directives aux Services Instructeurs des Autorisations d'Occupation du Sol :
De ne plus viser les avis des Commissions Départementales de Sécurité et d'Accessibilité sur l'arrêté de permis de construire d'un établissement recevant du public ;
Idem pour les prescriptions de ces avis ;
De prendre par conséquent, un deuxième arrêté au titre de la Sécurité et de l'Accessibilité signé du Maire et le notifier au pétitionnaire du permis de construire en question ;
De viser ce deuxième arrêté sur l'arrêté de permis de construire.
Bien qu'il s'agisse de deux Codes différents, Urbanisme et Construction Habitation, cette procédure est-elle obligatoire ? Jusqu'à ce jour, un seul arrêté ne posait aucun problème et simplifiait les envois.

Moncé en Belin

- **Suite à la réforme des permis de construire (1er octobre 2007), le plan d'aménagement intérieur des bâtiments n'est plus exigé. Cela pose un souci dans la vérification de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) déclarée ! Quels moyens avons-nous à notre disposition pour vérifier la superficie réelle déclarée ? Et comment préparer la commission impôts sans pouvoir vérifier la SHON ?**

- **A présent, la conformité des travaux n'est plus réalisée par la DDE mais sur la bonne foi des déclarants. Comment procéder pour vérifier la conformité ? Quels moyens avons-nous à notre disposition ?**

Chenu
Dérogation possible dans l'attente de la création d'une carte communale afin de débloquer des permis de construire en attente (surtout dans nos petites communes de moins de 500 habitants) où les demandes se font rares.

Savigné l'Evêque
Les élus de la commune de Savigné-L'Evêque, membre de la Communauté de communes du Pays des Brières et du Gesnois, est une commune de plus de 3500 habitants dont l'instruction des permis de construire est confiée à la Direction Départementale de l'Equipement.
Dans un contexte où l'Etat réduit le champ d'intervention de ses missions et/ou activités auprès des communes, les élus de la commune de Savigné-L'Evêque demandent à Monsieur Le Préfet de La Sarthe de bien vouloir les assurer du maintien de l'instruction des permis de construire par les services de la DDE.

Thoiré sur Dinan
Notre commune est actuellement sous "l'ancien" voire actuel régime national d'urbanisme.
Une carte communale est en cours de création.
Lors de dépôt de permis de construire, nous nous heurtons à des refus lorsqu'il s'agit de garage, voire des dépendances qui ne sont pas attenantes à la maison principale, si ces constructions ne sont pas liées à l'activité agricole …
Dans nos zones rurales où la surface en périphérie de l'habitation est assez vaste cette mesure est très mal comprise.

Réponse :

Nogent-sur-Loir – La Bruère-sur-Loir

Dans les communes ne disposant pas de document d'urbanisme, c'est la règle de constructibilité limitée qui est appliquée en dehors des zones d'urbanisation de la commune en vertu de l'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme en vue d'éviter le mitage, d'accroître les dépenses publiques et de compromettre les activités agricoles ; les constructions ne sont généralement autorisées que dans les parties urbanisées de la commune (bourg, hameaux).
Toutefois elle admet 4 exceptions :

1. l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
2. les constructions nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil pour les gens du voyage, à l'exploitation agricole,
3. les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des installations existantes,
4. les constructions ou installations sur délibération motivée du conseil municipal si celui-ci considère que l'intérêt de la commune le justifie; cette justification peut être relative à la démographie, à l'emploi au budget communal, au besoin de services. Le conseil municipal doit préciser pour chaque construction, de manière concrète, les raisons pour lesquelles il est de l'intérêt de la commune d'autoriser le projet.

L'Etat contrôle que la délibération contient les éléments justifiant l'intérêt communal et peut en outre s'opposer au projet au titre de la protection des paysages, et des espaces naturels, de la salubrité et de la sécurité publique, d'un surcroît de dépenses publiques ou des objectifs visés par l'article L-110 qui demande à chaque collectivité de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels, de rationaliser la demande de déplacements.

Toutefois, le maire peut refuse de signer un refus de permis de construire présenté par le service instructeur s'il n'est pas d'accord avec cette proposition. Dans ce cas, le dossier est transmis au Préfet pour décision en application de l'article R.421-36 du code de l'urbanisme. Une nouvelle instruction est alors effectuée avec le concours du Sous-Préfet territorialement compétent. Le Préfet peut également délivrer un certificat de permis tacite ou de non-opposition à déclaration de travaux en application de l'article R-424-13 du code de l'urbanisme.

Cependant, s'il existe une forte demande d'urbanisation, il est souhaitable que la commune prescrive l'élaboration d'un document d'urbanisme – au moins une carte communale - afin de définir les zones constructibles et naturelles de la

commune et lever ainsi le principe général de constructibilité limitée. La commune sort alors du champ d'application du règlement national d'urbanisme (RNU) en choisissant, dans le respect des lois et des diverses servitudes existantes sur son territoire, les espaces qui seront dédiés au développement des constructions à usage d'habitation.

Une commune, ou une communauté de communes qui aurait pris la compétence, bénéficie de subventions pour réaliser une carte communale ou un PLU, au moyen de la dotation globale décentralisation et / ou de la dotation globale d'équipement.

Contrôle de la conformité des travaux :
C'est le bénéficiaire du permis qui atteste l'achèvement et la conformité de travaux par l'intermédiaire de l'imprimé D.A.A.C.T ; le maire dispose d'un délai de 3 mois à compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement pour contester la conformité des travaux ; il n'a pas d'obligation de procéder à un récolement sauf dans des secteurs protégés (site inscrit, site classé), dans des zones à risques (plan de prévention des risques naturels prévisibles ou plan de prévention des risques technologiques comportant des règles spécifiques) et pour les établissements recevant du public.

Dans le cas de récolement obligatoire, c'est le service instructeur de la D.D.E qui se charge de la visite de récolement et de la transmission au maire de l'éventuelle contestation de conformité dans le cadre des conventions de mise à disposition.
Dans les cas de récolement non obligatoire, le maire peut définir une politique de contrôle ; dans ce cas, il lui appartient de former du personnel communal en tant que de besoin ; le contrôle porte sur l'ensemble des informations contenues dans les documents écrits et les plans composant le dossier.

Intervention d'un urbaniste :
L'urbaniste intervient généralement au stade de l'élaboration du document d'urbanisme en tant que professionnel pour guider le maire dans sa démarche de planification du territoire de la commune mais c'est toujours le maire et son conseil municipal qui approuvent le document. En général, l'Etat subventionne ces prestations (DGD urbanisme). Les services de l'Etat et d'autres services associés pendant l'élaboration du document d'urbanisme veillent au respect des lois et règlements et à l'applicabilité des règles du PLU par les instructeurs de permis de construire ou déclarations préalables.

Au stade du permis de construire, le maire n'a pas d'obligation de faire intervenir un urbaniste ou un architecte pour veiller à la qualité architecturale des projets.

La Flèche - Moncé en Belin - Chenu - Savigné l'Evêque

Procédure autorisant les Établissements Recevant du Public

Le décret n° 2007-1327 du 11 septembre 20007 relatif à la sécurité et à l'accessibilité des établissements recevant du public clarifie la répartition des compétences des autorités compétentes en matière d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public et tient compte de la réforme du permis de construire applicable depuis le 1er octobre 2007 qui distincte fondamentalement les procédures qui ne relèvent pas du code de l'urbanisme.

Ainsi, il n'existe dorénavant qu'une seule autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public qu'elle soit liée ou non à une autorisation d'urbanisme ; c'est le maire en général qui est l'autorité compétente au nom de l'Etat pour délivrer cette autorisation à l'exception des autorisations liées à un permis de construire ou d'aménager relevant de la compétence de l' Etat (cas des constructions pour le compte de l'Etat, de la Région, du Département et et leurs établissements publics).

L'absence de décision dans un délai de 5 mois vaudrait autorisation alors que le délai d'instruction d'un permis de construire est de 6 mois ; il convient donc que le service instructeur d'urbanisme soit en possession de cet arrêté pour proposer une décision de permis de construire à la signature du maire ; c'est pour cette raison que le service instructeur et le maire disposent d'un mois supplémentaire pour le permis de construire.

Par contre l'autorisation de construire au titre de l'urbanisme sera délivrée par le maire au nom de la commune dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme alors que l'autorisation ERP aura été délivrée par le maire mais au nom de l'Etat d'où la nécessité absolue de deux actes juridiques distincts.

En conséquence, il apparaît nécessaire de modifier la rédaction des autorisations de construire et mettre au point les procédures entre les services chargés d'émettre des avis au titre de la sécurité et de l'accessibilité et les services instructeurs en urbanisme.

Cette question fait l'objet actuellement de discussions entre les services en vue de vous faire connaître prochainement les règles à respecter en la matière.

Conformité des travaux

C'est le bénéficiaire du permis qui atteste l'achèvement et la conformité de travaux(y compris pour la SHON) par l'intermédiaire de l'imprimé D.A.A.C.T ; le maire dispose d'un délai de 3 mois à compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement pour contester la conformité des travaux ; il n'a pas d'obligation de procéder à un récolement sauf dans des secteurs protégés (site inscrit, site classé), dans des zones à risques (plan de prévention des risques naturels prévisibles ou plan de prévention des risques technologiques comportant des règles spécifiques) et pour les établissements recevant du public .

Dans le cas de récolement obligatoire, c'est le service instructeur de la D.D.E qui se charge de la visite de récolement et de la transmission au maire de l'éventuelle contestation de conformité dans le cadre des conventions de mise à disposition.

Dans les cas de récolement non obligatoire, le maire peut définir une politique de contrôle ; dans ce cas, il lui appartient de former du personnel communal en tant que de besoin ;le contrôle porte sur l'ensemble des informations contenues dans les documents écrits et les plans composant le dossier.

En cas de fausse déclaration, le déclarant s'expose à des sanctions pénales et à des redressements des taxes dues au titre de l'urbanisme ; les bases d'imposition de taxes foncières et d'habitation relèvent de la compétence des services fiscaux qui disposent d'autres moyens de déclaration et de vérification dans ce domaine que ceux relatifs à l'urbanisme.

Levée de la constructibilité limitée par dérogation

Il n'existe pas de dérogation d'opportunité pour lever le principe de la constructibilité limitée dans les parties urbanisées de la commune dans l'attente de l'approbation de la carte communale ; tout au contraire la délimitation de zones constructibles ne peut devenir officielle qu'après les formalités d'enquête publique, d'approbation conjointe par le conseil municipal et le préfet , de publicité.

Ainsi tous les actes qui ne respecteraient pas ce principe seraient juridiquement illégaux.

Instruction des actes d'urbanisme par les DDE

Dans le cadre de la révision générale des politiques publiques, l'État n'a pas remis en question la mise à disposition gratuite des services de la D.D.E pour les communes de moins de 10 000 habitants qui le souhaitent.
Les missions de chacun sont clairement définies dans le cadre des conventions de mise à disposition à jour à l'occasion de la réforme des permis de construire, les règles de transmission entre le maire et le service instructeur y ont été précisées en vue d'une bonne application de la loi.

Simplification de la réforme du code de l'urbanisme

La réforme du code de l'urbanisme visait d'abord les usagers en clarifiant et regroupant les différentes procédures, et en leur garantissant les délais d'instruction ; par contre l'usager et son maître d'œuvre portent l'entière responsabilité de leur déclaration que ce soit au moment du dépôt de la demande ou de leur déclaration d'achèvement et de conformité des travaux ; en ce sens, la réforme précise la responsabilité de chacun en soulageant le service instructeur et l'autorité compétente du contrôle systématique du contenu de la demande de l'usager.

CONGRES DEPARTEMENTAL DES MAIRES ET ADJOINTS DE LA SARTHE

---

18 octobre 2008

1. URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Vœu présenté par : **1.2 COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA CHAMPAGNE CONLINOISE**

Thème : **Aménagement du territoire – développement durable**

Question :

La politique du développement éolien semble neutralisée depuis quelques mois alors que des projets étaient en cours, où en est-on dans ce domaine dans le département de la Sarthe ?

Réponse :

Direction départementale de l'équipement

La politique du développement éolien dans le département n'est nullement neutralisée. Plusieurs projets sont en cours d'instruction par les services de l'Etat et d'autres sont en cours d'étude par les collectivités.

Lors de la dernière commission des sites, le 19 septembre 2008, trois dossiers "éoliens" ont été présentés : les projets de zone de développement éolien (ZDE) de la Communauté de communes du Pays Belmontais et de Rouéssé-Vassé et la demande de permis de construire d'implantation de quatre éoliennes sur la commune de Tassillé. Pour information, la commission des sites a émis un avis favorable à tous ces dossiers. Par ailleurs, un permis de construire pour l'implantation de six éoliennes sur les communes de Juillé, Piacé et Vivoin vient d'être déposé.

Les Communautés de communes du Pays Marollais, des Portes du Maine Normand, du Saosnois et la commune de Champfleur se sont regroupées en vue de la réalisation d'une zone de développement éolien à l'échelle de leur territoire. D'autres collectivités, tout particulièrement dans le sud-est du département, travaillent à la réalisation de ZDE sur leur territoire.

Par ailleurs une démarche a été initiée au niveau régional en vue d'une étude sur les modalités d'insertion paysagère des éoliennes .Cette démarche menée dans chaque département vient d'être lancée en Sarthe .Elle vise à définir les critères d'implantation au regard des enjeux paysagers propre à chaque territoire.

(Pour mémoire, les installations éoliennes ne peuvent, depuis le 15 juillet 2007, bénéficier de l'obligation d'achat de l'électricité par EDF que si elles sont situées dans une ZDE. Les dossiers de ZDE doivent être étudiés et proposés par les collectivités et transmis au préfet pour approbation.

1. URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Vœu présenté par : **1.3 COMMUNE DE COULAINES**

Thème : **Développement durable / Pacte des maires / Pollution lumineuse**

Question :

Pacte des maires

Le Conseil municipal de Coulaines, en séance du 23 mai dernier, a approuvé, à l'unanimité, le Pacte européen des Maires.
La ville de Coulaines s'est ainsi engagée à diminuer de 20 % ses émissions de CO2 d'ici 2020, ce qui passe par une augmentation de l'efficacité énergétique de 20 % et une augmentation de la part des énergies renouvelables.
Cette action indispensable pour préserver l'environnement a un coût non négligeable qu'une commune seule, ne peut supporter.
Aussi, la commune de Coulaines souhaite que l'Etat accepte d'aider financièrement les communes à assumer leur part de responsabilité dans la lutte contre le réchauffement climatique (les villes sont directement ou indirectement responsables de plus de la moitié des émissions de gaz à effet de serre produites par l'énergie consommée pour les activités humaines).

Pollution lumineuse

La commune de Coulaines souhaite lutter contre la pollution lumineuse par la mise en place d'une politique d'éclairage adaptée aux nécessités réelles, accompagnée financièrement et techniquement par l'Etat.
La pollution lumineuse affecte la santé humaine et les écosystèmes. Elle constitue une dépense évitable d'énergie. Face à ces nuisances, les communes ne peuvent agir seules et nécessitent une action volontaire de l'Etat.

Réponse :

La réduction des émissions de gaz à effet de serre constitue un objectif essentiel des conclusions du Grenelle de l'Environnement.

Le projet de loi de programme relatif à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement soumis actuellement à l'assemblée nationale va définir les orientations permettant à la France d'adopter un mode de production et de consommation plus respectueux de l'environnement dans les vingt ans à venir.

Un deuxième texte dit "Grenelle II" sera soumis au Parlement avant la fin de l'année 2008 qui déclinera les moyens techniques d'application.

Il convient donc d'attendre le vote de ces deux textes pour connaître précisément les modalités de financement qui seront retenues

Toutefois, sans attendre cela, la commission des élus pourrait décider qu'entrent dans le champ des projets subventionnables, les opérations ayant pour effet de réduire les émissions à effets de serre. D'ores et déjà, pour la programmation DGE de 2008, une majoration spécifique de 10 points a été appliquée aux constructions de haute qualité environnementale (HQE).
La pollution lumineuse n'est pas un sujet identifié au titre du Grenelle de l'environnement. Il n'empêche qu'il s'agit d'un domaine où un programme d'économie d'énergie peut être mis en place. Ceci passe par la mise en œuvre de produits économes en énergie et par une gestion optimale de l'existant.

Dans certains départements, des initiatives ont abouti, par exemple, à déterminer certaines périodes de l'année durant lesquelles les édifices remarquables sont éclairés. Outre les économies d'énergie, cette opération donne une efficacité supplémentaire à la mise en lumière qui n'est plus banale mais devient une manifestation ponctuelle.