



VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

**Rapport de la
Mission d'information et d'évaluation (MIE)
relative à l'instruction des autorisations
d'urbanisme**

Rapport de la Mission d'information et d'évaluation (MIE) **relative à l'instruction des autorisations d'urbanisme**

Fondement et composition de la MIE

Monsieur le Maire a souhaité créer la Mission d'Information et d'Évaluation (MIE) relative à l'instruction des autorisations d'urbanisme, suite à la demande de l'opposition municipale, afin d'éclairer chaque membre du Conseil municipal et chaque Saint-Maurien sur les **mécanismes de fonctionnement de l'instruction et de la délivrance des autorisations d'urbanisme**.

Une mission d'information et d'évaluation est « chargée de recueillir des éléments d'information sur une question d'intérêt communal ou de procéder à l'évaluation d'un service public communal » (cf. Règlement intérieur du Conseil municipal de Saint-Maur-des-Fossés).

Le Maire a souhaité que chaque groupe d'opposition municipale puisse participer à ce travail.

L'installation de la mission, de ses objectifs et de son organisation ont été inscrits par le Maire à l'ordre du jour du Conseil municipal du 29 septembre 2022 et ont fait l'objet d'une délibération adoptée à l'unanimité du Conseil municipal. La MIE examinera :

- I - Le processus d'instruction des permis de construire
- II - L'organisation administrative entre la Ville et les services de l'Etat relative à cette instruction
- III - Les dossiers relatifs aux pétitionnaires ayant fait l'objet, par la Ville, de retraits d'autorisations d'urbanisme et d'un signalement au titre de l'article 40 du Code de procédure pénale au cours de l'été 2022.

La Mission d'Information et d'Évaluation (MIE) est composée de :

Monsieur DELECROIX, maire adjoint délégué à l'urbanisme, président de la MIE,
Madame DRAI, premier maire adjoint déléguée aux finances,
Monsieur ROESCH, maire adjoint délégué au développement durable,
Monsieur CIPRIANO, maire adjoint délégué à la voirie,
Monsieur CHERIER, conseiller municipal délégué aux espaces verts,
Monsieur PREVOT, conseiller municipal délégué au patrimoine,
Madame VERCELLONI, conseillère municipale,
Monsieur CAPRANI, conseiller municipal,
Monsieur FERNANDEZ, conseiller municipal,
Monsieur DUBOIS, conseiller municipal.

La Mission d'évaluation est assistée par les services municipaux compétents qui participent aux séances afin de répondre aux questions techniques, administratives et juridiques posées par la MIE.

Présence aux 6 réunions de la MIE

Ont assisté aux réunions de la MIE, les 14 octobre, 10, 18, 25 novembre, 2 et 9 décembre 2022 :

NOM	FONCTION	PRESENCE
Monsieur DELECROIX	Elu, groupe Saint-Maur au cœur de nos choix	6 réunions
Madame DRAI	Elue, groupe Saint-Maur au cœur de nos choix	5 réunions
Monsieur ROESCH	Elu, groupe Saint-Maur au cœur de nos choix	4 réunions
Monsieur CIPRIANO	Elu, groupe Saint-Maur au cœur de nos choix	5 réunions
Monsieur CHERIER	Elu, groupe Saint-Maur au cœur de nos choix	4 réunions
Monsieur PREVOT	Elu, groupe Saint-Maur au cœur de nos choix	5 réunions
Madame VERCELLONI	Elue, groupe Saint-Maur Ecologie citoyenne	6 réunions
Monsieur CAPRANI	Elu, groupe Saint-Maur Ecologie citoyenne	3 réunions
Monsieur FERNANDEZ	Elu, groupe Saint-Maur Avenir	5 réunions
Monsieur DUBOIS	Elu, groupe Ensemble préservons Saint-Maur	0 réunion

I. Le processus d'instruction des permis de construire

1) Présentation du service municipal de l'urbanisme

Le service de l'urbanisme est composé de 13 agents (un chef de service, 7 instructeurs, 3 agents d'accueil et de gestion administrative, 1 contrôleur de travaux, 1 assistante au chef de service).

Le service de l'Urbanisme assure les missions suivantes :

- Accueil du public au guichet unique pour dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme et renseignements divers,
- Gestion et instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis de démolir, permis d'aménager, autorisation de travaux, certificat d'urbanisme simple information et opérationnels, déclaration de division foncière)
- Visite de récolement (conformité des travaux),
- Gestion des pré-contentieux : Enquêtes suite à plaintes ou recours, constats d'infraction s'il y a lieu,
- délivrance des certificats de numérotage,
- délivrance des changements d'usage,
- Rendez-vous avec les pétitionnaires pour les dossiers en cours d'instruction ou pour donner des renseignements généraux sur le règlement d'urbanisme,
- Copie de documents administratifs (notaires et particuliers),
- Traitement des courriers et mails reçus au service,
- participation à la réflexion sur les évolutions du règlement d'urbanisme (modifications PLU, élaboration du PLUI)
- participation aux commissions communales d'accessibilité.

Depuis 2017, le service urbanisme s'est vu attribuer des locaux mieux dimensionnés aux besoins du service. Afin de mieux appréhender les espaces de travail des agents de l'urbanisme, une visite du service de l'urbanisme a été organisée pour la MIE le 10 novembre 2022.

Dans le même temps, alors même que l'Etat a transféré l'instruction des préemptions et les permis de construire de plus de 4 logements, le service urbanisme a été renforcée avec un contrôleur et un instructeur. Le service urbanisme dispose également de l'appui de l'expertise du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) qui assure des permanences hebdomadaires.

De plus le conseil municipal a adopté le 30 juin 2022 une délibération pour renforcer l'accompagnement à l'instruction des autorisations d'urbanisme par le recours en tant que de besoin à des prestataires extérieurs.

2) Processus d'instruction des autorisations d'urbanisme par les services de la Ville

La Ville est compétente pour instruire l'ensemble des demandes d'autorisation d'urbanisme. **Depuis le 15 janvier 2021, l'Etat a retiré à la Ville le droit d'instruire les projets de 4 logements et plus dans le cadre de la loi SRU.** Ils sont instruits par les services de la Préfecture du Val-de-Marne. Il en va de même pour le droit de préemption depuis 2011.

PHASE 1 : DEPOT ET ENREGISTREMENT DES DEMANDES D'AUTORISATION

Le dépôt et l'enregistrement des autorisations d'urbanisme s'effectuent à la mairie au Guichet Unique de l'urbanisme : en dépôt papier ou dématérialisé depuis le 1^{er} janvier 2022 via un espace usagers à disposition sur le site de la ville de St Maur.

Lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme un récépissé est délivré. Ce récépissé tient lieu de notification des délais d'instruction.

L'affichage du dépôt s'effectue en mairie sur les panneaux d'affichages administratifs.

Les délais de base des différentes autorisations d'urbanisme sont les suivants :

- 1 mois pour une déclaration préalable (construction jusqu'à 20 m² de surface de plancher (SDP) - pour une extension jusqu'à 40 m² - pour des travaux ne créant pas de SDP),
- 2 mois pour la construction ou l'extension d'une maison individuelle (création de plus de 20 m² de SDP)
- 2 mois pour les permis de démolir
- 2 mois pour les certificats d'urbanisme opérationnels
- 3 mois pour les autres PC (type collectifs de + de 2 logements ou ERP)
- 3 mois pour les permis d'aménager (type lotissements – parkings – campings...)

PHASE 2 : TRANSMISSION AU POLE INSTRUCTEUR

Dans le mois qui suit le dépôt le service instructeur doit procéder à la recevabilité du 1^{er} mois, il s'agit de procéder à :

- La vérification de l'exhaustivité des pièces fournies (contenu du cerfa + pièces obligatoires conformément à la liste des pièces à fournir)
- Demander les pièces manquantes (le dossier est à compléter dans un délai de 3 mois par le pétitionnaire, au-delà de ce délai le dossier est rejeté tacitement)
- Modifier le délai de base (+ 1 mois ou 2 mois) par exemple : 1 mois supplémentaire si dans le périmètre de l'Architecte des Batiments de France - ABF, 2 mois supplémentaires s'il concerne un établissement recevant du public - ERP)
- Si le dossier nécessite la Consultation de l'ABF un exemplaire du dossier est transmis dans les 7 jours qui suivent le dépôt

PHASE 3 : INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET LA DELIVRANCE DE L'AUTORISATION D'URBANISME

→ INSTRUCTION

Le service instructeur procède comme suit :

- Consultation des services en externe (assainissement EPT, carrières, archéologues, BSPP, ABF...)
- Consultations en interne (espaces verts, concessionnaires, voirie...)
- Vérification de la conformité au regard de la zone du PLU, du Plan de prévention du risque inondation (PPRI), étude des plans et documents d'urbanisme du projet
- Préparation du dossier et signalement le cas échéant des points non réglementaires
- Rédaction de l'arrêté d'accord ou de refus
- Transmission du dossier à la responsable du service pour validation et relecture de l'arrêté,
- Transmission à l' élu délégué à l'urbanisme pour avis et signature de l'arrêté.

→ DELIVRANCE DE L'AUTORISATION

Dès que l'arrêté est signé :

- Notification de la décision au demandeur,
- Transmission de la décision au contrôle de légalité,
- Transmission au service en charge de la liquidation des taxes,
- Affichage de la décision.

PHASE 4 : SUITE DE L'AUTORISATION

- Etablissement des attestations de non retrait,
- Les attestations de non-recours sont à solliciter auprès du tribunal administratif,
- Les recours gracieux et contentieux sont traités par la ville,
- Suivi des déclarations d'ouverture de chantier,
- Suivi des déclarations d'achèvement de conformité des travaux :

Les visites de conformité facultatives sont à réaliser dans les 3 mois qui suivent le dépôt de la DAACT (Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux).

Les visites de conformité obligatoires sont à réaliser dans les 5 mois qui suivent le dépôt de la DAACT pour les parcelles se situant en zone ABF ou zone inondable.

- Archivage du dossier.

La publicité des dépôts et des décisions d'autorisation d'urbanisme est faite sur les panneaux administratifs publics, présents à l'intérieur et à l'extérieur de l'hôtel de ville. Il a été par ailleurs mis en place un « **Observatoire du logement** » actualisé sur le site internet de la Ville où sont recensés les projets de collectifs dont le permis a été délivré. Il concerne les projets de 6 logements et plus en cours de réalisation.

3) Rôle des élus

Avant les dépôts de demandes d'autorisations, les pétitionnaires peuvent faire la démarche de présenter leur projet à la Ville et sont alors reçus par le Maire-adjoint en charge délégué à l'urbanisme, accompagné de la Directrice de l'urbanisme. **Ces porteurs de projets peuvent être indifféremment des propriétaires, des agents immobiliers, des architectes, des aménageurs, etc.**

Le pétitionnaire qui demande l'autorisation d'urbanisme est l'interlocuteur de la Ville. Il lui appartient d'être accompagné lors des rendez-vous par la ou les personnes de son choix. Un architecte est parfois présent.

Lors de ce rendez-vous préalable, avant le dépôt de permis de construire, le porteur de projet présente alors son projet, il donne à cette occasion la ou les parcelle(s) concernée(s), le nombre prévu de logements et l'architecture envisagée.

Le maire adjoint donne alors les préconisations architecturales répondant à des critères de qualité constructive. **Il est demandé des insertions paysagères afin de veiller à la bonne intégration dans le quartier concerné, au respect des trames verte, bleue et brune ainsi que des principes directeurs du PLU et du cadre de vie. La qualité architecturale et constructive doit être la même pour les logements sociaux que pour les logements en accession à la propriété.**

Pendant l'instruction du permis de construire par les agents, le maire adjoint ne reçoit pas les porteurs de projet. Enfin, après l'instruction des services, l'élu signe les arrêtés d'autorisations ou de refus et rappelle les prescriptions relatives à la tenue des chantiers (horaires, propreté, etc.).

II. L'organisation administrative entre la ville et les services de l'Etat relative à l'instruction des autorisations d'urbanisme

L'Etat est compétent pour les dossiers déposés à partir du 15 janvier 2021 uniquement pour les projets de construction comportant 4 logements et plus.

PHASE 1 : DEPOT ET ENREGISTREMENT DES DEMANDES D'AUTORISATION :

Le dépôt et l'enregistrement des autorisations d'urbanisme s'effectuent à la mairie au Guichet Unique de l'urbanisme :

- En dépôt papier
- En dépôt dématérialisé depuis le 1^{er} janvier 2022 via un espace usagers à disposition sur le site de la ville de St Maur.

Au dépôt le récépissé est délivré ouvrant les délais d'instruction.

Le dépôt des pièces complémentaires demandées par les services de l'Etat s'effectue également au guichet unique de l'urbanisme de la ville,

- L'Affichage du dépôt s'effectue en mairie (panneaux administratifs)
- Les délais de base des permis de construire instruits par les services de l'Etat sont de 3 mois et sont portés à 5 mois lorsque le projet comporte une autorisation de travaux pour un établissement recevant du public.

PHASE 2 : TRANSMISSION AU POLE INSTRUCTEUR DE L'ETAT

La transmission au pôle instructeur de la préfecture du dossier doit être réalisée dans la semaine qui suit le dépôt.

Si le dossier est concerné par une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, le Maire transmet un exemplaire du dossier dans les 7 jours qui suivent le dépôt.

Les pièces complémentaires des dossiers en cours d'instruction sont également transmises dès réception au pôle instructeur de la préfecture.

La ville conserve un dossier complet du projet.

PHASE 3 : INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET DELIVRANCE DE L'AUTORISATION D'URBANISME

- Si la décision devant être délivrée l'est au nom de l'Etat, le Maire doit néanmoins formuler un avis sur la demande de permis de construire dans le délai de 1 mois qui suit le dépôt. Cet avis qui intègre les avis des services communaux concernés par le projet est transmis au service instructeur de la préfecture. En cas d'absence d'avis du maire dans le délai d'un mois celui-ci est réputé favorable.

Dans les faits, le Maire formule un avis systématiquement auprès des services de l'Etat.

- Si des travaux de renforcement du réseau électrique sont prescrits par ENEDIS à charge de la commune, le maire adresse en complément à la Préfecture son accord ou son refus sur la prise en charge des travaux.

- Les services de l'Etat instruisent la demande selon la même procédure que les services de la ville (recevabilité du 1er mois, demande de pièces manquantes, modification des délais d'instruction le cas échéant) et au regard de la réglementation d'urbanisme de la ville (PLU – PPRI notamment). Pendant la phase d'instruction, seul le pétitionnaire ou la personne désignée dans la demande (cerfa) a accès aux informations relatives à l'instruction.

Dans les faits et à ce jour, les services de l'Etat ne reçoivent aucun pétitionnaire.

- A l'issue de l'instruction un projet de décision est proposé par le service instructeur de la préfecture au Préfet, le maire doit en recevoir une copie avant mise en signature. La décision est signée par le Préfet, celle-ci est notifiée au pétitionnaire par les services de l'Etat. Il est à noter que dans les faits la préfecture n'informe pas en temps réel de ses décisions ni systématiquement. C'est une problématique rencontrée par la Ville et qui a des conséquences sur le déclenchement des délais de recours.

PHASE 4 : SUITE DE L'AUTORISATION

Dès la délivrance de l'arrêté, les services de l'Etat transmettent la décision signée au maire avec copie des avis recueillis, pour compléter l'exemplaire du dossier en mairie qui devient communicable au public et pour affichage en mairie.

- Les déclarations d'ouverture de chantier (DOC) et les déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) déposées par les pétitionnaires en mairie sont adressées aux services de l'Etat,
- Récolement/conformité : la ville peut continuer à réaliser des visites de récolement et transmettre aux services de l'Etat le cas échéant des éléments visant à contester la conformité des travaux. Dans le cas de récolement obligatoire les services de l'Etat pourront procéder au récolement,
- Sur requête du demandeur et en l'absence d'opposition à la conformité dans les 3 mois qui suivent le dépôt de la DAACT en mairie, les services de l'Etat établiront l'attestation de conformité.
- Les recours gracieux et contentieux sur les dossiers Etat sont traités par les services de l'Etat, ainsi que les attestations de non retrait,
- Les demandes d'attestation de non recours sont à adresser au tribunal administratif.

III. Présentation et questions autour des dossiers relatifs aux pétitionnaires ayant fait l'objet, par la Ville, de retrait d'autorisations d'urbanisme et d'un signalement au titre de l'article 40 du code procédure pénale

1) Le permis du projet sis 70 av. du Général Leclerc (SCCV Arborescence 70)

Une demande d'autorisation d'urbanisme n° 20M1129 a été déposée le 18 septembre 2020, instruite par les services municipaux et délivrée le 17 novembre 2020. Ce permis a été transmis le 1er février 2021 par *We Transfer* à M. FERNANDEZ suite à sa demande du 14 janvier 2021 et à M. VERCELLONI le 2 février 2021 suite à sa demande du 18 janvier 2021.

Sur cette parcelle se trouve un chêne protégé et classé « arbre remarquable » grâce au PLU mis en place par la majorité municipale en 2016. **Une modification du PLU, intervenue à la demande de la Ville de Saint-Maur et approuvée le 29 juin 2021 par le Conseil de territoire Paris-Est/Marne&Bois, est venue augmenter la distance réglementaire de l'arbre au collet afin de le protéger davantage encore.**

Le pétitionnaire a ensuite déposé un permis modificatif le 22 juillet 2021 et obtenu le 16 septembre 2021. **Les services instructeurs et la Préfecture ont acté le caractère réglementaire de ce permis.**

Le dépôt d'une déclaration d'ouverture de chantier pour les permis de construire a été fait le 13 juillet 2022. Suite à l'information sur le décès de l'architecte connue fin juillet 2022, le Maire a écrit au promoteur du projet du 70 avenue du Général Leclerc pour lui demander des explications dès le 29 juillet 2022.

En réaction à ce courrier de demandes d'explications, plusieurs permis de construire délivrés avec recours à l'architecte décédé ont fait l'objet de demandes de retrait par les promoteurs concernés.

La SCCV Arborescence 70 a demandé le retrait des permis de construire (initial et modificatif) le 26 juillet 2022. **Le Maire a procédé par arrêté au retrait des autorisations d'urbanisme concernées le 3 août 2022.**

Le retrait d'un permis de construire dans le cadre d'une fausse déclaration ou d'un vice de procédure doit suivre une procédure juridique stricte :

- 1/ Connaissance réelle de l'infraction ou du manquement
- 2/ Procédure contradictoire avec le pétitionnaire
- 3/ Réponse et explication du pétitionnaire et/ou demande de retrait
- 4/ Arrêté de retrait du Maire signifié aux parties

Le déclenchement de l'article 40 de procédure pénale, qui dispose que l'autorité compétente ayant connaissance d'un acte pénalement répréhensible est tenue de le signaler, a été réalisé concomitamment. Le 17 août 2022, **un signalement a été fait auprès du**

Procureur de la République au titre de l'article 40 du code de procédure pénale, portant sur l'ensemble des permis identifiés.

Pour mémoire, en 2007, le législateur a choisi de séparer ce qui relève de la responsabilité administrative de ce qui relève de la responsabilité pénale du pétitionnaire.

Pour ce qui relève de la responsabilité administrative, une instruction sur pièces est réalisée par l'administration compétente à qui il appartient de vérifier la compatibilité avec les règles d'urbanisme en vigueur (PLU).

Pour ce qui relève de la responsabilité pénale, le pétitionnaire doit remplir une déclaration sur l'honneur dans le cadre d'un certificat spécifique dit « CERFA ». Ce CERFA comprend entre autre chose la mention de l'architecte si nécessaire. Il n'appartient pas à l'administration compétente de procéder à la vérification des déclarations du pétitionnaire. Cette règle a été confirmée par le Conseil d'Etat, par décision du 9 octobre 2017, n° 398853, indiquant que « il n'appartient pas à l'autorité compétente de vérifier, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis, la validité de l'attestation établie par le demandeur. »

2) Les autres permis

Dès l'information connue de la fausse signature d'un architecte décédé, les services de l'urbanisme ont effectué une recherche et ont pu lister les 9 adresses concernées début août. L'information sur la fausse signature a été connue fin juillet, la Ville a donc engagé une procédure rapidement. Il a été procédé à l'examen de chaque dossier identifié afin d'adapter la suite à donner à chaque situation.

Concernant le permis de construire du projet Arborescence situé au 70, avenue du général Leclerc, il y avait urgence à agir car les travaux étaient lancés sur la base d'un permis initial obtenu selon de fausses déclarations du promoteur. Les autres autorisations d'urbanisme concernées ne s'inscrivaient pas dans la même temporalité et nécessitaient un traitement différent, permettant de **s'assurer de la sécurité juridique des actes pris.**

Pour rappel, en réaction au courrier de demandes d'explications du Maire au promoteur du 70 avenue du Général Leclerc, plusieurs permis de construire délivrés avec recours à l'architecte décédé ont fait l'objet de demandes de retrait par les promoteurs. Ces permis sont identifiés. Les permis ont été retirés par arrêté du Maire.

Pour les permis SCCV Colisée et SCCV Villa Pasquier, le Maire a engagé la procédure de retrait contradictoire au titre de la fausse déclaration du recours à l'architecte décédé, susceptible d'être qualifiée de fraude. Les permis de construire initiaux (SCCV Colisée et SCCV Villa Pasquier) ne sont pas concernés par la fausse signature de l'architecte, seuls les permis modificatifs le sont.

En effet, concernant le PC initial de la Villa Pasquier, au regard de la durée nécessaire à la préparation des dossiers et à la date de radiation de l'architecte postérieure au dépôt, il y a un doute sur la caractérisation de la fraude qui ne permet pas d'engager une procédure de retrait sur cette base. **La caractérisation de la faute présumée relève par conséquent de la décision du Procureur de la République.**

Pour mémoire, concernant la Villa Pasquier, un PC initial a été déposé et instruit par des agents qui sont assermentés. Ce PC était conforme au PLU. Des voisins ont ensuite écrit, avec copie au Préfet et à l'opposition municipale, en dénonçant des non conformités au permis. Un PC modificatif, conforme aux travaux réalisés, a été délivré. Aucun recours n'a été formulé sur ce PC modificatif. Le PC modificatif a, depuis, été retiré par arrêté du Maire car faisant partie des PC concernés par la fausse signature.

Le service urbanisme s'est déplacé pour une visite de récolement et a fait un courrier qui a été communiqué aux membres de la MIE.

3) Questions relatives à la consultation d'autres permis de construire

Au total, au cours de la MIE, des demandes de documents ont été faites pour 39 adresses, soit **95 dossiers**. Un travail important a été fait par les services pour établir et fournir les documents demandés.

Sur ces 95 dossiers, il y a eu 12 recours en annulation pour lesquels 8 requêtes ont été rejetées et 3 annulations partielles (suivies de régularisation) prononcées ; 1 autorisation a été annulée. Trois dossiers transmis au Procureur de la République par le Maire ont fait l'objet d'un « classement sans suite ».

Des éléments statistiques ont été donnés :

	2019	Taux 2019	2021	Taux 2021
Nombre total d'autorisations d'urbanisme délivrées (DP+PC)	718		879	
Recours gracieux	47	6,5 %	86	9,8 %
Recours contentieux	17	2,4 %	11	1,2 %

IV. RECOMMANDATIONS DE LA MISSION D'INFORMATION ET D'EVALUATION

1) Recommandations proposées par les membres de la Municipalité

- **La MIE demande à l'Etat, lorsque ses services sont amenés à instruire des autorisations d'urbanisme, que les pétitionnaires soient systématiquement reçus.**

→ Ce mécanisme répond au niveau d'exigence qui était celui de la Ville avant qu'elle ne soit privée de ses droits d'urbanisme. Il permet de s'assurer du respect des exigences du Plan local d'urbanisme, de la cohérence architecturale des projets, de la qualité constructive en matière de développement durable et du respect essentiel des trames verte, bleue et brune.

	Avis favorable	Avis défavorable	Abstention	Non présent
Monsieur DELECROIX	X			
Madame DRAI	X			
Monsieur ROESCH	X			
Monsieur CIPRIANO	X			
Monsieur CHERIER	X			
Monsieur PREVOT	X			
Madame VERCELLONI			X	
Monsieur CAPRANI			X	
Monsieur FERNANDEZ			X	
Monsieur DUBOIS				X

- **Tant que l'Etat instruit les autorisations d'urbanisme, la MIE formule le vœu que l'Etat suive les avis rendus par la Ville lors de la transmission des demandes d'autorisations d'urbanisme.**

→ Il s'agit de s'assurer de la protection des prescriptions d'urbanisme de Saint-Maur, et en particulier de la protection des trames vertes, bleue et brune. Pour rappel, la trame verte garantit la protection du patrimoine arboré de la ville, notamment les 18 000 arbres d'alignement classés au PLU, la trame bleue assure la protection de la rivière et la trame brune garantit le principe d'un minimum de 50% de pleine terre sur 85% du territoire de la Ville.

	Avis favorable	Avis défavorable	Abstention	Non présent
Monsieur DELECROIX	X			
Madame DRAI	X			
Monsieur ROESCH	X			
Monsieur CIPRIANO	X			
Monsieur CHERIER	X			
Monsieur PREVOT	X			
Madame VERCELLONI		X		
Monsieur CAPRANI		X		
Monsieur FERNANDEZ			X	
Monsieur DUBOIS				X

- **La MIE demande que les permis de construire de 4 logements et plus ne fassent en aucun cas l'objet d'autorisation tacite de la part de l'Etat.**

Le fait de ne pas accorder tacitement de permis pour les projets de 4 logements et plus permet de garantir la sauvegarde de ces principes, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui de la part de l'Etat.

	Avis favorable	Avis défavorable	Abstention	Non présent
Monsieur DELECROIX	X			
Madame DRAI	X			
Monsieur ROESCH	X			
Monsieur CIPRIANO	X			
Monsieur CHERIER	X			
Monsieur PREVOT	X			
Madame VERCELLONI			X	
Monsieur CAPRANI			X	
Monsieur FERNANDEZ			X	
Monsieur DUBOIS				X

- **Enfin, la MIE conclut et demande à l'Etat de mettre fin au transfert de la délivrance des autorisations d'urbanisme, du droit de préemption urbain et du droit d'attribution des logements sociaux. Elle est non seulement la plus à même de garantir la protection des principes fondamentaux de l'urbanisme Saint-Maurien, mais elle est également la mieux préparée à traiter le volume de travail dense dont la MIE a pu prendre conscience.**

	Avis favorable	Avis défavorable	Abstention	Non présent
Monsieur DELECROIX	X			
Madame DRAI	X			
Monsieur ROESCH	X			
Monsieur CIPRIANO	X			
Monsieur CHERIER	X			
Monsieur PREVOT	X			
Madame VERCELLONI		X		
Monsieur CAPRANI		X		
Monsieur FERNANDEZ			X	
Monsieur DUBOIS				X

2) Recommandations proposées par les membres de l'opposition

- Vérification par le service instructeur de l'inscription des architectes auteurs de projets au tableau de l'ordre des architectes pour les permis de construire collectifs.

→ La loi ne dispose pas de cette vérification. Néanmoins depuis 1^{er} janvier 2022, l'ordre des architectes doit fournir à l'administration, pour chaque projet d'urbanisme nécessitant le recours à un architecte, un numéro d'attribution spécifique permettant de s'assurer de la réalité de la désignation de l'architecte dans les documents administratifs d'instruction.

	Avis favorable	Avis défavorable	Abstention	Non présent
Monsieur DELECROIX			X	
Madame DRAI			X	
Monsieur ROESCH			X	
Monsieur CIPRIANO			X	
Monsieur CHERIER			X	
Monsieur PREVOT			X	
Madame VERCELLONI	X			
Monsieur CAPRANI	X			
Monsieur FERNANDEZ	X			
Monsieur DUBOIS				X

- Recrutement d'un deuxième contrôleur de travaux au vu du nombre de dossiers et du délai parfois constaté entre le signalement et le constat.

→ Bien que l'Etat ait dessaisi la Ville de l'instruction des préemptions et des autorisations d'urbanisme, le service de l'urbanisme a déjà été renforcé par l'agrandissement de locaux, le recrutement d'instructeurs et de contrôleurs, l'aide contractuelle du CAUE du Val-de-Marne et le recours à des prestataires extérieurs ainsi que la délibération pour l'accompagnement à l'instruction des autorisations d'urbanisme adoptée par le Conseil municipal le 30 juin 2022.

	Avis favorable	Avis défavorable	Abstention	Non présent
Monsieur DELECROIX			X	
Madame DRAI			X	
Monsieur ROESCH			X	
Monsieur CIPRIANO			X	
Monsieur CHERIER			X	
Monsieur PREVOT			X	
Madame VERCELLONI	X			
Monsieur CAPRANI	X			
Monsieur FERNANDEZ	X			
Monsieur DUBOIS				X

- Rencontre entre le service instructeur et l'ordre des architectes pour évoquer le sujet des signatures de complaisance, en associant les membres de la MIE à ce rendez-vous.

→ La ville a déjà pris l'attache avec l'ordre des architectes pour évoquer ses sujets, sans attendre la création de la MIE.

	Avis favorable	Avis défavorable	Abstention	Non présent
Monsieur DELECROIX			X	
Madame DRAI			X	
Monsieur ROESCH			X	
Monsieur CIPRIANO			X	
Monsieur CHERIER			X	
Monsieur PREVOT			X	
Madame VERCELLONI	X			
Monsieur CAPRANI	X			
Monsieur FERNANDEZ	X			
Monsieur DUBOIS				X

- A titre conservatoire, le temps que la justice se prononce, que la Ville signale aux services de l'Etat les permis de construire déposés par les promoteurs concernés par le signalement au titre de l'article 40, si le promoteur est identifiable.

→ Les arrêtés du Maires ont déjà tous été transmis aux services de l'Etat et le Procureur de la République a également déjà été saisi par la ville au titre de l'article de 40 du code de procédure pénale de l'ensemble des dossiers concernés.

	Avis favorable	Avis défavorable	Abstention	Non présent
Monsieur DELECROIX			X	
Madame DRAI			X	
Monsieur ROESCH			X	
Monsieur CIPRIANO			X	
Monsieur CHERIER			X	
Monsieur PREVOT			X	
Madame VERCELLONI	X			
Monsieur CAPRANI	X			
Monsieur FERNANDEZ	X			
Monsieur DUBOIS				X

Le Président

Pierre-Michel DELECROIX

La secrétaire

Céline VERCELLONI

Annexe 1 - Comptes-rendus des 5 réunions précédentes de la MIE

Annexe 2 - Pièces communiquées à la demande des membres de la MIE

Les documents qui ont été communiqués aux membres de la MIE sont les suivants :

- Délibération de création d'une mission d'information et d'évaluation relative à l'instruction des permis de construire adoptée à l'unanimité du Conseil municipal le 29 septembre 2022
- Document de présentation du service avec le nombre d'agents et leurs missions
- Document Instruction et délivrance des autorisations d'urbanisme Ville
- Délibération pour l'accompagnement à l'instruction des autorisations d'urbanisme adoptée par le Conseil municipal le 30 juin 2022
- Décision du Conseil d'Etat du 9 octobre 2017
- Document Instruction et délivrance des autorisations d'urbanisme Services de l'Etat
- Echanges intervenus dans le cadre de l'instruction des permis relatifs au 70 Leclerc
- Tableau des adresses des autorisations d'urbanisme revêtues de la signature de l'architecte décédé
- Courrier du Maire à la SCCV Arborescence 70 (70 avenue du Général Leclerc) en date du 29 juillet 2022
- Courrier du Maire à la SCCV Colisée (2-2bis avenue du Colisée) en date du 27 septembre 2022
- Arrêté de retrait du PC 16 M 1095 M01 (2-2bis avenue du Colisée) en date du 18 novembre 2022
- Courrier du Maire à la SCCV Villa Pasquier (52 avenue du Bac-2avenue Francis Garnier) en date du 2 septembre 2022
- Courrier du Maire à la SCCV Villa Pasquier (52 avenue du Bac-2avenue Francis Garnier) en date du 27 septembre 2022
- Arrêté de retrait du PC 17 M 1224 M01 (52 avenue du Bac-2avenue Francis Garnier) en date du 18 novembre 2022
- Arrêté de retrait du PC 17 M 1224 M02 (52 avenue du Bac-2avenue Francis Garnier) en date du 18 novembre 2022
- Courrier de la SCCV Arborescence 70 en date du 26 juillet 2022
- Cerfa 13409 avec la liste des pièces obligatoires à fournir dans le cadre d'une demande de permis de construire
- Toutes les demandes de documents administratifs formulées à savoir 95 dossiers portant sur 39 adresses.

COMPTE RENDU DE LA MISSION D'INFORMATION ET D'ÉVALUATION (MIE)
REUNION N°1
VENDREDI 14 OCTOBRE 2022

Sont présents :

Monsieur DELECROIX, maire adjoint délégué à l'urbanisme, président de la MIE,
Madame DRAI, premier maire adjoint déléguée aux finances,
Monsieur ROESCH, maire adjoint délégué au développement durable,
Monsieur CHERIER, conseiller municipal délégué aux espaces verts,
Monsieur PREVOT, conseiller municipal délégué au patrimoine,
Madame VERCELLONI, conseillère municipale,
Monsieur FERNANDEZ, conseiller municipal,
Monsieur ERZEN, directeur général des services,
Monsieur [REDACTED] responsable du pôle Urbanisme-Aménagement
Mesdames [REDACTED] directrice du service urbanisme,
Mesdames [REDACTED] et [REDACTED] assistantes.

Sont absents :

Monsieur CIPRIANO, maire adjoint délégué à la voirie,
Monsieur CAPRANI, conseiller municipal,
Monsieur DUBOIS, conseiller municipal.

La séance est ouverte par un tour de table.

Madame VERCELLONI est désignée secrétaire de la MIE, sur proposition commune de M. FERNANDEZ et Mme VERCELLONI. Elle est associée à la rédaction du rapport.

Préambule de la MIE. Le président de la Mission rappelle :

Monsieur le Maire a souhaité créer la Mission d'Information et d'Évaluation relative à l'instruction des autorisations d'urbanisme, suite à la demande de l'opposition municipale afin d'éclairer chaque membre du Conseil municipal sur les mécanismes de fonctionnement de l'instruction et de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Le Maire a souhaité que chaque groupe d'opposition municipale puisse participer à ce travail. La mission s'inscrit dans le cadre administratif municipal de délivrance des PC.

L'installation de la mission, de ses objectifs et de son organisation ont été inscrits à l'ODJ du CM du 29 septembre 2022 par le Maire et adopté à l'unanimité du CM.

La délibération est jointe au compte rendu.

Le déroulé des 6 réunions de la MIE a été acté comme suit :

- 1 – vendredi 14 octobre 2022, 15h, salon Ziguinchor,
Installation de la MIE, désignation de la secrétaire, présentation du service instructeur, processus d'instruction par la Ville
- 2 – jeudi 10 novembre 2022, 14h, salle des conseillers,
Présentation de l'organisation administrative entre la Ville et les services de l'Etat relative à cette instruction

- 3 – vendredi 18 novembre 2022, 14h, salle des conseillers,
Présentation et questions autour des dossiers relatifs aux pétitionnaires ayant fait l'objet, par la Ville, de retrait d'autorisations d'urbanisme et d'un signalement au titre de l'article 40 du code procédure pénale
- 4 – vendredi 25 novembre 2022, 14h, salon Ziguinchor,
Auditions diverses
- 5 – vendredi 2 décembre 2022, 14h, salle des conseillers,
Questions relatives à la consultation d'autres permis de construire
- 6 – vendredi 9 décembre 2022, 14h, salle des conseillers,
Rédaction du rapport de la MIE sur la base de la synthèse des 5 réunions précédentes.

Chaque réunion de la MIE d'une durée de 2 heures comprendra 15 minutes en fin de séance consacrées à la relecture du compte rendu du jour.

Monsieur DELECROIX, en qualité de maire-adjoint délégué à l'urbanisme, Monsieur [REDACTED] en sa qualité de Directeur général des services de la ville, Monsieur [REDACTED] en sa qualité de Responsable de pôle urbanisme et aménagement et Madame [REDACTED] en sa qualité de directrice de l'urbanisme pourront être questionnés durant ces 6 séances.

Après des remerciements adressés aux agents municipaux pour leur présence, la présentation du service de l'urbanisme et le processus d'instruction est décrit par Madame [REDACTED]. Elle rappelle qu'avant le 15 janvier 2021, l'instruction des permis de construire était faite sans distinction, quelque soit le nombre de logements. Depuis le 15 janvier 2021, la Ville instruit toutes les demandes d'autorisation de collectifs jusqu'à 3 logements.

En pièces jointes, document de présentation du service avec le nombre d'agents et leurs missions et délibération pour l'accompagnement à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le dépôt du dossier par le pétitionnaire et l'enregistrement des autorisations d'urbanisme se font au guichet unique de la mairie ou sur le site internet de la ville.

Question : les autorisations d'urbanisme sont-elles rendues publiques ?

La publicité des dépôts et des décisions d'autorisation d'urbanisme est faite sur des panneaux administratifs publics, présents à l'intérieur et à l'extérieur de l'hôtel de ville. Les demandes comme les décisions sont toutes affichées publiquement. Il a été également mis en place un « observatoire du logement » actualisé sur le site internet de la Ville où sont recensés les projets de collectifs dont le permis a été délivré. Il concerne les projets de 6 logements et plus en cours.

Question : les pétitionnaires sont-ils reçus pour présenter leurs projets ?

Tous les porteurs de projets collectifs sont reçus par Monsieur DELECROIX, accompagné de Madame [REDACTED]. Ces porteurs de projets peuvent être indifféremment des consultants, des propriétaires, des agents immobiliers... Le plus souvent, il s'agit d'un promoteur.

Lors de ce rendez-vous préalable, avant le dépôt de permis de construire, le porteur de projet présente alors son projet, il donne à cette occasion la ou les parcelle(s) concernée(s), le nombre de logements prévu et l'architecture envisagée.

Le maire adjoint donne alors les préconisations architecturales répondant à des critères de qualité constructives. Il est demandé des insertions paysagères afin de veiller à la bonne intégration dans le quartier concerné et au respect du cadre de vie. La qualité architecturale et de constructive doit être la même pour les logements sociaux que pour les logements en accession à la propriété.

Question : Un architecte est-il présent lors de la présentation du projet ?

L'interlocuteur de la Ville est le pétitionnaire qui demande l'autorisation d'urbanisme. Il lui appartient d'être accompagné lors des rendez-vous par la ou les personnes de son choix. Un architecte est parfois présent.

Concernant les permis de construire délivrés par l'Etat, ni les pétitionnaires ni les architectes ne sont reçus par les services de la préfecture.

Le processus d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Madame [REDACTED] Directrice de l'urbanisme, rappelle que depuis le 1^{er} janvier 2022, une nouvelle réglementation veut que la demande de permis de construire dématérialisée fasse apparaître une déclaration de l'architecte au conseil national de l'ordre des architectes.

En 2007, le législateur a choisi de séparer ce qui relève de la responsabilité administrative de ce qui relève de la responsabilité pénale du pétitionnaire.

Pour ce qui relève de la responsabilité administrative, une instruction sur pièces est réalisée par l'administration compétente à qui il appartient de vérifier la compatibilité avec les règles d'urbanisme en vigueur (PLU). A titre indicatif un guide pratique de l'urbanisme a été édité par la ville.

Pour ce qui relève de la responsabilité pénale, le pétitionnaire doit remplir une déclaration sur l'honneur dans le cadre d'un certificat spécifique dit « CERFA ». Il n'appartient pas à l'administration compétente de procéder à la vérification des déclarations du pétitionnaire. Cette règle a été confirmée par le Conseil d'Etat par une décision du 9 octobre 2017, n° 398853, indiquant que « il n'appartient pas à l'autorité compétente de vérifier, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis, la validité de l'attestation établie par le demandeur. » (en PJ. : décision du Conseil d'Etat)

Depuis le 1^{er} janvier 2022, une nouvelle réglementation veut que la demande de permis de construire dématérialisée fasse apparaître une déclaration de l'architecte au conseil national de l'ordre des architectes.

Afin de mieux appréhender les espaces de travail des agents de l'urbanisme, une visite se tiendra au terme de la 2^{ème} réunion de la MIE, le 10 novembre.

Pièces jointes accompagnant de compte rendu et fournies à l'ensemble des membres de la Mission :

- Délibération de création d'une mission d'information et d'évaluation relative à l'instruction des permis de construire adoptée à l'unanimité du Conseil municipal le 29 septembre 2022
- Document de présentation du service avec le nombre d'agents et leurs missions
- Document Instruction et délivrance des autorisations d'urbanisme Ville
- Délibération pour l'accompagnement à l'instruction des autorisations d'urbanisme adoptée par le Conseil municipal le 30 juin 2022
- Décision du Conseil d'Etat du 9 octobre 2017

COMPTE RENDU DE LA MISSION D'INFORMATION ET D'ÉVALUATION (MIE)
REUNION N°2
JEUDI 10 NOVEMBRE 2022

Sont présents :

Monsieur DELECROIX, maire adjoint délégué à l'urbanisme, président de la MIE,
Madame DRAI, premier maire adjoint déléguée aux finances,
Monsieur ROESCH, maire adjoint délégué au développement durable,
Monsieur CIPRIANO, maire adjoint délégué à la voirie,
Monsieur PREVOT, conseiller municipal délégué au patrimoine,
Madame VERCELLONI, conseillère municipale,
Monsieur CAPRANI, conseiller municipal,
Monsieur FERNANDEZ, conseiller municipal,
Monsieur [REDACTED] directeur général des services,
Monsieur [REDACTED] responsable du pôle Urbanisme-Aménagement
Mesdames [REDACTED] directrice du service urbanisme,
Mesdames [REDACTED] et [REDACTED] assistantes.

Sont absents :

Monsieur CHERIER, conseiller municipal délégué aux espaces verts,
Monsieur DUBOIS, conseiller municipal.

La séance est ouverte par un tour de table des agents municipaux.

Préambule de la MIE. Le président de la Mission rappelle :

Un très grand nombre de permis de construire a été demandé, certains permis sont anciens et nécessitent d'aller aux archives pour les retrouver et les scanner.

Plus de soixante dossiers ont été scannés, représentant un long travail fastidieux d'une semaine complète d'un agent.

Deux adresses demandées sont à préciser car il n'y a pas de permis a priori : 10 rue du Colisée et 61 avenue Raspail.

L'objectif de cette mission est que chaque conseiller municipal puisse être informé sur le fonctionnement de l'instruction des autorisations d'urbanisme par la Ville et s'étonne du besoin d'un nombre aussi important de PC à consulter.

Sur les pièces déjà communiquées, certaines mentions figurant ont un degré de confidentialité au regard des règles du RGPD. Les mentions personnelles n'ont pas pu être anonymisées, elles sont confidentielles et il convient de veiller à ne pas les communiquer ni en faire usage.

Un tiers des demandes restent à envoyer pour ces prochains jours.

Toutes les demandes inhérentes à la MIE doivent être formulées au cours de la séance, ces demandes sont consignées par écrit.

Ainsi, Monsieur FERNANDEZ a formulé la demande suivante : *« J'ai l'honneur de vous demander communication de tous les échanges, par courrier et par courriel, qui sont*

intervenues entre les services de la ville d'une part, et le pétitionnaire, ses représentants ou tout autre service d'autre part, dans le cadre de l'instruction des permis du 70 av. du Gal Leclerc (initial et modificatif). »

La réponse sera apportée lors de la prochaine réunion à l'ensemble des membres de la MIE.

Question : Pour chaque permis, existe-t-il un document papier ou numérique où est enregistré le suivi du dossier d'instruction du permis ?

Réponse. Oui, un suivi est effectué dans le logiciel métier. Le dépôt et la décision du permis sont les seules obligations réglementaires, tous les outils ne servent qu'à l'amélioration du travail et du service.

Question : Y a-t-il des alertes d'échéances sur le logiciel ?

Réponse. Oui, le logiciel est un outil qui permet la traçabilité.

Les membres de la MIE ont remercié le service pour le travail effectué et ont conscience du temps que ce travail demande. Ce volume de permis demandés répond à une volonté d'avoir un échantillonnage suffisamment représentatif de permis afin que la MIE ait une bonne vision et une bonne appréciation des missions d'instruction des autorisations d'urbanisme.

Question : Existe-t-il un schéma de processus de l'instruction ? Peut-on avoir les fiches de poste anonymisées des agents du service ?

Réponse. Les réponses ont été apportées lors de la présentation du service de l'urbanisme lors de la première réunion de la MIE. Le service est composé d'une directrice, d'agents instructeurs et d'agents pour l'accueil du public.

Un instructeur a plusieurs tâches dans le cadre de l'instruction, du dépôt du PC à la clôture du dossier : des missions administratives et techniques et des missions de terrain.

Question : Un instructeur peut-il prendre le relai d'un de ses collègues instructeurs dans un dossier en cours d'instruction ?

Réponse. Oui.

Question : Peut-on avoir le taux de recours, gracieux et contentieux, sur les PC délivrés en 2019 et 2021 ?

Réponse. Ce taux est faible contrairement aux demandes de documents des administrés qui, elles, sont très nombreuses.

	2019	Taux 2019	2021	Taux 2021
Nombre total d'autorisations d'urbanisme délivrées	718		879	
Recours gracieux	47	6,5 %	86	9,8 %
Recours contentieux	17	2,4 %	11	1,2 %

Communiqué en séance du 18 novembre 2022

Un rappel de l'ordre du jour des prochaines réunions de la MIE est fait :

- Jeudi 10 novembre 2022, présentation de l'organisation administrative entre la Ville et les services de l'Etat relative à cette instruction
- Vendredi 18 novembre 2022, présentation et questions autour des dossiers relatifs aux pétitionnaires ayant fait l'objet, par la Ville, de retrait d'autorisations d'urbanisme et d'un signalement au titre de l'article 40 du code procédure pénale
- Vendredi 25 novembre 2022, questions diverses
- Vendredi 2 décembre 2022, questions relatives à la consultation des permis e construire demandés par la MIE
- Vendredi 9 décembre 2022, rédaction du rapport de la MIE sur la base de la synthèse des 5 réunions précédentes.

Question : Lors du rendez-vous préalable à un projet de permis de construire, le maire adjoint est-il amené à demander à voir l'architecte du projet ?

Réponse. Il appartient au pétitionnaire – c'est-à-dire celui qui sollicite le permis de construire – de choisir de venir avec ou sans son architecte pour présenter son projet. Il ne s'agit pas à ce stade d'une instruction mais d'une présentation d'ensemble. C'est la raison pour laquelle il est fréquent que les promoteurs ne viennent pas accompagnés. Parfois, un porteur de projet ou un architecte peut venir seul.

Ces rendez-vous avec le Maire adjoint ont lieu en présence de la directrice de l'urbanisme ou d'un agent du service.

Question : Au cours de l'instruction d'un permis de construire, le maire adjoint est-il amené à demander à voir l'architecte du projet ?

Réponse. Le maire adjoint ne reçoit personne pendant l'instruction du permis de construire.

Question : Recevez-vous des architectes ?

Réponse. Peu d'architectes se déplacent à la mairie. Lors des rendez-vous préalables à un projet, l'essentiel est le dialogue et que les souhaits qualitatifs liés à la future construction soient entendus par les porteurs de projet. Les architectes saint-mauriens se déplacent plus souvent de par leurs proximités.

L'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme par les services de l'Etat sont présentées par Mme [REDACTED] Le document figure en pièce jointe.

Question : La Ville donne-t-elle un avis sur les permis instruits par l'Etat ?

Réponse. Oui, dans le 1^{er} mois de l'instruction. C'est un avis consultatif. Des avis favorables ou défavorables sont donnés et la Ville a la possibilité d'attaquer un PC délivré par l'Etat. C'est arrivé pour trois permis (communiqués en séance du 18 novembre 2022) :

- EMMAÛS - 4 avenue de Neptune
- Les Citadines – 26 rue Saint-Hilaire / 4-6 bd Voltaire (retrait PC)
- Promège – 62bis-62ter bd de la Marne.

Question : La Ville donne-t-elle toujours un avis sur les PC instruits par l'Etat?

Réponse. Oui.

Question : Dans le cas d'un permis déposé en version papier, comment est-ce transmis en préfecture ?

Réponse : Des appariteurs font la navette jusqu'à la préfecture pour porter les dossiers.

Question : Au cours de la conformité, la préfecture contacte-t-elle la Ville ?

Réponse : Non.

Question : En cours d'instruction, y a-t-il un contact entre la Ville et la préfecture ?

Réponse : La préfecture ne contacte personne pendant la période d'instruction.

Si le permis de construire est réglementaire, il est délivré par l'Etat peu importe l'avis (y compris défavorable) de la Ville.

L'Etat délivre des permis de collectifs également inférieurs à 12 logements, c'est-à-dire sans logement social.

Question : Quel a été le taux de refus sur les PC de + de 4 logements déposés en 2019 et 2021 ?

Réponse.

2019 (VILLE)	2021 (ETAT à compter du 15/1/21)
12,72 %	26,08 %

Communiqué en séance du 18 novembre 2022

Pour information,

PC de 4 logements et plus	Nombre de PC	Nombre total de logements	Nombre de logements en accession	Nombre de LLS	Proportion de LLS
Depuis le 1 ^{er} février 2017	132	4498	3144	1356	30,1 %

Communiqué en séance du 18 novembre 2022

Question : Le PLU est-il sur le logiciel métier ?

Réponse : Non, le PLU est sur papier.

Question : La préfecture a-t-elle le même document de travail que la Ville pour le PLU ?

Réponse : Oui. Le PLU est le seul document d'urbanisme permettant d'instruire les permis de construire.

Question : Lors du dernier envoi de documents dans le cadre de la MIE, trois dossiers étaient vides.

Réponse : Ces dossiers seront envoyés à nouveau.

A la fin de la séance, une visite des bureaux du service de l'Urbanisme a été effectuée. Quelques questions diverses ont été posées aux agents sur place.

Il a été demandé de regarder rapidement le logiciel METIER. Une démonstration succincte a été présentée.

Pièces jointes accompagnant de compte rendu et fournies à l'ensemble des membres de la Mission :

- Document de présentation des relations avec la préfecture

COMPTE RENDU DE LA MISSION D'INFORMATION ET D'ÉVALUATION (MIE)
REUNION N°3
VENDREDI 18 NOVEMBRE 2022

Sont présents :

Monsieur DELECROIX, maire adjoint délégué à l'urbanisme, président de la MIE,
Monsieur ROESCH, maire adjoint délégué au développement durable,
Monsieur CIPRIANO, maire adjoint délégué à la voirie,
Monsieur CHERIER, conseiller municipal délégué aux espaces verts,
Monsieur PREVOT, conseiller municipal délégué au patrimoine,
Madame VERCELLONI, conseillère municipale,
Monsieur FERNANDEZ, conseiller municipal,
Monsieur [REDACTÉ] directeur général des services,
Monsieur [REDACTÉ] responsable du pôle Urbanisme-Aménagement
Mesdames [REDACTÉ] directrice du service urbanisme,
Mesdames [REDACTÉ] et [REDACTÉ] assistantes.

Sont absents :

Madame DRAI, premier maire adjoint déléguée aux finances,
Monsieur CAPRANI, conseiller municipal,
Monsieur DUBOIS, conseiller municipal.

La séance est ouverte.

Un envoi de documents a été fait ce mercredi 16 novembre, quelques adresses restent encore à envoyer.

Trois nouvelles adresses sont demandées :

- 19 rue Albert 1^{er}
- 2-2bis rue du Colisée
- 61 ter avenue Raspail ou 3 villa Raspail ou parcelle EJ 0117.

Question. Y a-t-il des échanges ou des demandes dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire ?

Toutes les pièces écrites entrant dans le cadre de l'instruction d'un permis sont intégrées dans l'envoi du permis. Les Saint-Mauriens peuvent demander copie d'une autorisation d'urbanisme, une fois délivrée, et faire un recours gracieux le cas échéant.

Des réponses à des questions formulées lors de la 2^{ème} réunion de la MIE, le 10 novembre, sont données et intégrées au compte rendu de la 2^{ème} réunion de la MIE. Ce compte rendu ainsi complété des réponses sera renvoyé aux membres de la MIE.

Les questions concernent :

- Les taux de recours gracieux et contentieux en 2019 et 2021,
- Les permis de construire délivrés par l'Etat et ayant fait l'objet d'un recours par la Ville,
- Les taux de refus sur les PC en 2019 et 2021,
- Les chiffres sur les permis de construire et nombre de logements.

Question. Les services municipaux font-ils une conciliation après un recours gracieux, pour réduire le nombre de recours contentieux ?

Le recours gracieux est signifié au pétitionnaire. Des contacts privés entre l'auteur du recours et le promoteur peuvent avoir lieu sans que la Ville en ait connaissance. Certains Saint-Mauriens demandent aussi à être reçus par la Ville pour avoir des explications sur un permis de construire délivré et les règles d'urbanisme.

Les recours sont encadrés par un formalisme : courrier en recommandé avec accusé de réception envoyé dans un délai de 2 mois suite à l'affichage réglementaire de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Au terme du délai de recours gracieux, un nouveau délai de deux mois est ouvert pour faire un recours contentieux.

Les recours gracieux sont le plus souvent fondés sur des gênes ressenties par les voisins du fait de la nouvelle construction prévue.

Question. En 2021, combien la Ville a refusé de permis ? Combien l'Etat a refusé de permis ? Les 6 refus de l'année 2021 ont été signés par la préfète. Ces 6 projets représentent 102 logements dont 23 logements sociaux.

Question. Pourquoi une telle différence de volumes de permis entre 2019 et 2021 ?

Plusieurs facteurs expliquent les variations du nombre de dépôts de demandes d'autorisations d'urbanisme. La mise en place du PLU en 2017 a libéré des projets qui avaient été suspendus en attente des règles d'urbanisme. La crise sanitaire du COVID a constitué un arrêt des projets d'aménagement. Dans un cas comme dans l'autre, au regard du temps long des projets d'aménagement, cela a un impact sur plusieurs années.

L'ordre du jour de cette séance, à savoir présentation et questions autour des dossiers relatifs aux pétitionnaires ayant fait l'objet, par la Ville, de retrait d'autorisations d'urbanisme et d'un signalement au titre de l'article 40 du code procédure pénale, est abordé.

Questions préalables. A-t-on toutes les adresses concernées par cette fausse signature ? La Ville a-t-elle saisi le Procureur de la République ?

Oui, toutes les adresses sont recensées dans le tableau joint.

Oui, la Ville a saisi le Procureur de la République pour l'ensemble des autorisations d'urbanisme signées de l'architecte décédé et radié de l'ordre des architectes.

Suite à l'information sur le décès de l'architecte, le Maire a écrit au promoteur du projet du 70 avenue du Général Leclerc pour lui demander des explications dès fin juillet 2022.

Question. Peut-on avoir copie du courrier que le Maire a adressé au promoteur du projet du 70 avenue Leclerc ?

Ce point va être vérifié car les courriers de signalement au Procureur de faits susceptibles de constituer une infraction pénale sur le fondement de l'article 40 du code de procédure pénale ne sont pas soumis à obligation de communication (<https://cada.data.gouv.fr/20163925/>).

En réaction à ce courrier de demandes d'explications, plusieurs permis de construire délivrés avec recours à l'architecte décédé ont fait l'objet de demandes de retrait par les promoteurs. Le Maire a procédé par arrêté au retrait des autorisations d'urbanismes concernées.

Pour les permis non encore retirés (SCCV Colisée et SCCV Villa Pasquier) en septembre 2022, le Maire a décidé d'engager une procédure de retrait contradictoire au titre de la fausse déclaration du recours à l'architecte décédé, susceptible d'être qualifiée de fraude.

Parallèlement, dès août 2022, un signalement a été fait auprès du Procureur de la République au titre de l'article 40 du code de procédure pénale, portant sur l'ensemble des permis identifiés.

Question. Une dizaine de permis de construire étaient concernés par cette fausse signature, pourquoi ne pas les avoir retirés tous immédiatement ?

L'information de la fausse signature est arrivée à la fin du mois de juillet.

Le retrait d'un permis de construire dans le cadre d'une fausse déclaration ou d'un vice de procédure de quelque nature doit suivre une procédure juridique stricte :

- 1/ Connaissance réelle de l'infraction ou du manquement
- 2/ Procédure contradictoire avec le pétitionnaire
- 3/ Réponse et explication du pétitionnaire et/ou demande de retrait
- 4/ Arrêté de retrait du Maire signifié aux parties

Le déclenchement de l'article 40 de procédure pénale qui dispose que l'autorité compétente ayant connaissance d'un acte pénalement répréhensible est tenue de le signaler a été réalisé concomitamment.

Question. Concernant le programme situé au 60 avenue Foch, les travaux sont terminés et l'immeuble est habité. Quel est l'impact de cette affaire dans ce cas ?

Le permis de construire initial de ce projet est antérieur au décès de l'architecte. Seuls les permis modificatifs sont concernés, or les permis modificatifs ne corrigent qu'à la marge les permis initiaux.

Question. Pourquoi deux adresses concernées par la fausse signature n'ont pas fait l'objet d'un retrait des permis ?

La ville a engagé une procédure de retrait contradictoire sur les deux adresses dont les permis n'ont pas été retirés. Ce n'est qu'à l'issue de la procédure contradictoire que le Maire peut retirer par arrêté un permis de construire.

Question. Le logiciel métier mentionne-t-il le nom de l'architecte ?

Oui.

Pièce jointe :

Tableau des adresses concernées par la signature de l'architecte

COMPTE RENDU DE LA MISSION D'INFORMATION ET D'ÉVALUATION (MIE)
REUNION N°4
VENDREDI 25 NOVEMBRE 2022

Sont présents :

Monsieur DELECROIX, maire adjoint délégué à l'urbanisme, président de la MIE,
Madame DRAI, premier maire adjoint déléguée aux finances,
Monsieur CIPRIANO, maire adjoint délégué à la voirie,
Madame VERCELLONI, conseillère municipale,
Monsieur CAPRANI, conseiller municipal,
Monsieur [REDACTED] responsable du pôle Urbanisme-Aménagement,
Madame [REDACTED] directrice du service urbanisme,
Mesdames [REDACTED] et [REDACTED] assistantes.

Sont absents :

Monsieur ROESCH, maire adjoint délégué au développement durable,
Monsieur CHERIER, conseiller municipal délégué aux espaces verts,
Monsieur PREVOT, conseiller municipal délégué au patrimoine,
Monsieur FERNANDEZ, conseiller municipal,
Monsieur DUBOIS, conseiller municipal,
Monsieur [REDACTED] directeur général des services.

La séance est ouverte.

Un envoi de documents a été fait ce jeudi 24 novembre, deux adresses restent encore à envoyer sur lesquelles des précisions étaient nécessaires avant envoi ces prochains jours.
Il s'agit du 19 rue Albert 1^{er} et du 61 bis avenue Raspail.

Le compte rendu de la séance du 10 novembre avec l'ajout des différentes réponses chiffrées est approuvé.

Selon les membres de l'opposition présents, le compte rendu de la séance du 18 novembre ne traduit pas leur impression d'incertitude et de manque de clarté dans la présentation des échanges entre la Ville et le promoteur. Lors de cette séance du 25 novembre, la poursuite de la discussion a permis de clarifier et de comprendre la chronologie.

Afin de répondre aux questions posées le 18 novembre, il est donné ce jour communication des documents suivants :

- Courrier du Maire à la SCCV Arborescence 70 en date du 29 juillet 2022
- Courrier du Maire à la SCCV Colisée en date du 27 septembre 2022
- Arrêté de retrait du PC 16 M 1095 M01 en date du 18 novembre 2022
- Courrier du Maire à la SCCV Villa Pasquier en date du 2 septembre 2022
- Courrier du Maire à la SCCV Villa Pasquier en date du 27 septembre 2022
- Arrêté de retrait du PC 17 M 1224 M01 en date du 18 novembre 2022
- Arrêté de retrait du PC 17 M 1224 M02 en date du 18 novembre 2022

La communication de ces documents est possible au regard des décisions de la CADA (décision donnée aux membres de la MIE <https://cada.data.gouv.fr/20163925/>).

Par contre, le courrier signé du Maire adressé au Procureur de la République mi-août 2022 pour signaler les 9 adresses concernées par la fausse signature n'est pas communicable s'agissant de faits susceptibles de constituer une infraction pénale.

Question. Le courrier adressé au Procureur de la République porte-t-il sur l'ensemble des permis concernés par la fausse signature ?

Oui. Le courrier concerne tous les permis identifiés.

Question. Suite à l'article du Parisien paru fin juillet, des vérifications ont-elles été faites sur les différents PC par le service de l'urbanisme ?

Oui, dès l'information connue, les services ont effectué une recherche et ont pu lister les 9 adresses concernées début août. L'information sur la fausse signature a été connue fin juillet, la Ville a engagé une procédure rapidement. Il a été procédé à l'examen de chaque dossier identifié afin d'adapter la suite à donner à chaque situation.

Question. Une recherche sur le logiciel métier a permis d'identifier rapidement les permis concernés. Qu'a-t-il été fait ensuite ?

Les services ont fait des vérifications sur les permis concernés par cette fausse signature et le Maire a signé un premier courrier de demande d'explications au promoteur du 70 avenue du Général Leclerc dès le 29 juillet.

Suite à ce courrier de demandes d'explications, le promoteur a réagi en demandant le retrait de ce permis puis de plusieurs autres permis.

Pour les deux permis – SCCV Colisée et SCCV Villa Pasquier – restants, la demande de retrait n'ayant pas été faite par le promoteur, une procédure contradictoire a été engagée par le Maire amenant à un retrait de ces deux derniers permis.

Ces dossiers ont nécessité un traitement circonstancié dans la mesure où les programmes sont construits et habités. Les permis de construire initiaux ne sont pas concernés par la fausse signature de l'architecte, seuls les permis modificatifs le sont.

Suite à analyse, la Ville considère, concernant le permis initial de la Villa Pasquier, qu'il y a un doute sur la caractérisation de la fraude qui ne permet pas au Maire d'entamer une procédure de retrait du permis. La caractérisation de la fraude présumée relève de la décision du Procureur de la République.

Le tableau des permis ayant fait l'objet, par la Ville, de retrait d'autorisations d'urbanisme et d'un signalement au titre de l'article 40 du code procédure pénale, mis à jour est redonné aux membres de la MIE.

Question. Pourquoi tous les permis concernés n'ont pas fait l'objet d'un courrier simultané de demandes d'explications début août ?

Chaque permis a été examiné individuellement, les projets étant distincts les uns des autres. Concernant le permis de construire du projet Arboressence situé au 70, avenue du général

Leclerc, il y avait urgence à agir car les travaux étaient lancés sur la base d'un permis initial obtenu selon de fausses déclarations du promoteur.

Les autres autorisations d'urbanisme concernées n'étaient pas de même nature et nécessitaient un traitement différencié.

En revanche le recours à l'article 40 du code de procédure pénale doit être activé dès que la connaissance d'une infraction est connue. C'est la raison pour laquelle le Maire a déclenché la procédure dès le mois d'août.

En dépit des explications, les membres de l'opposition présents considèrent qu'il y a une absence de logique dans le procédé et s'interrogent sur la non-simultanéité des demandes de retraits administratifs d'autorisations d'urbanisme et le signalement des faits susceptibles de constituer une infraction pénale en vertu de l'article 40 du code de procédure pénale, qui est une procédure d'urgence.

Question. Dans le cadre de l'instruction du permis du 70 Leclerc, les services de l'Etat ont adressé un courrier le 17 mai 2021. Quelle a été la réaction de la Ville ?

A la demande de la ville, une modification du PLU, en juillet 2021, intervenue après un vote positif du Conseil municipal de Saint-Maur et du Conseil de territoire Paris-Est/Marne&Bois, est venue augmenter la distance réglementaire de l'arbre au collet. Le pétitionnaire a ensuite obtenu un permis modificatif. A l'issue de ces procédures administratives, une réponse a été apportée aux services de l'Etat le 9 mars 2022 qui en a pris acte.

La distance au collet est respectée dans le projet mais la question porte sur le houppier de l'arbre qui empièterait sur la construction. Strictement réglementairement, cette notion de houppier n'est pas prise en compte.

L'ordre du jour de la séance se poursuit avec des questions sur d'autres permis liés à l'architecte décédé.

Question. Concernant le permis du projet « Chanzy-Monniot », la Ville a-t-elle demandé au promoteur de suivre l'avis donné par l'architecte de Batiments de France (ABF) ?

L'ABF ont donné un avis consultatif. Le pétitionnaire en a été informé et les insertions paysagères du projet ont été présentées.

Question. Sur ce même permis, le nombre de logements a évolué et une division parcellaire est intervenue. Pourquoi ?

Au départ, le projet était inscrit sur deux parcelles puis le propriétaire a cédé une parcelle à un autre promoteur qui a lui-même proposé un autre projet sur la deuxième parcelle.

Question. La Ville donne t-elle son avis sur les divisions parcellaires ?

Une division parcellaire est un droit et répond à des règles. Les divisions parcellaires sont soumises à déclaration préalable.

Question. Sur le permis initial du projet « Chanzy-Monniot », il est prévu l'abattage de 19 arbres remplacés par 14 arbres. Pourquoi ?

La réglementation prévoit qu'il y a obligation de planter 1 arbre par 100 m². Les 14 arbres correspondent donc à la dimension du terrain.

Question. Concernant le permis de la SCCV Villa Pasquier, la fin des travaux a-t-elle été constatée ?

Une visite de conformité a été réalisée par le service municipal de l'urbanisme. Le certificat de conformité n'a pas été délivré car les travaux n'étaient pas complètement terminés. La Ville a établi un procès verbal de récolement. Une explication plus précise sera apportée à la prochaine séance après relecture de ce dossier.

Les membres de l'opposition présents demandent communication du procès verbal de récolement.

Question. Le promoteur a-t-il un délai pour se mettre en conformité ?

Non. Il n'y a pas de délai réglementaire. L'intérêt du promoteur étant d'avoir l'attestation de conformité, il réalise le plus souvent les travaux nécessaires rapidement.

Question. Un riverain a dénoncé un problème de hauteur de mur, sur le projet de la SCCV Villa Pasquier. Quelle a été l'action de la Ville ?

Un litige existe entre les voisins et le promoteur sur la question de la hauteur de la construction. Le promoteur a géré directement son litige avec les plaignants et a déposé un permis modificatif. Ce permis modificatif est conforme aux travaux réalisés.

La prochaine séance de la MIE sera consacrée aux questions sur les autres permis consultés. Les questions peuvent être envoyées en amont pour pouvoir apporter les réponses les plus précises possibles.

Pièce jointe :

Tableau des adresses concernées par la signature de l'architecte

COMPTE RENDU DE LA MISSION D'INFORMATION ET D'ÉVALUATION (MIE)
REUNION N°5
VENDREDI 2 DECEMBRE 2022

Sont présents :

Monsieur DELECROIX, maire adjoint délégué à l'urbanisme, président de la MIE,
Madame DRAI, premier maire adjoint déléguée aux finances,
Monsieur ROESCH, maire adjoint délégué au développement durable,
Monsieur CIPRIANO, maire adjoint délégué à la voirie,
Monsieur CHERIER, conseiller municipal délégué aux espaces verts,
Monsieur PREVOT, conseiller municipal délégué au patrimoine,
Madame VERCELLONI, conseillère municipale,
Monsieur CAPRANI, conseiller municipal,
Monsieur FERNANDEZ, conseiller municipal,
Monsieur [REDACTED] directeur général des services,
Monsieur [REDACTED] responsable du pôle Urbanisme-Aménagement,
Madame [REDACTED] directrice du service urbanisme,
Mesdames [REDACTED] et [REDACTED] assistantes.

Est absent :

Monsieur DUBOIS, conseiller municipal.

La séance est ouverte.

Question. Sur le permis du 70 Leclerc, la MIE peut-elle avoir communication de la lettre de demande de retrait des permis ?

Une vérification sera faite et le document sera communiqué si le contexte de saisine de l'article 40 du code de procédure le permet.

Question. La MIE peut-elle avoir un tableau complété des différentes dates : courriers de demandes de retraits des permis, courrier d'engagement de procédure contradictoire et arrêtés de retrait ?

Ce tableau est mis à jour et donné pour la séance du 9 décembre.

Question. Pourquoi le permis initial de la Villa Pasquier n'est pas concerné par la fausse signature, le PC ayant été déposé en octobre 2017 ?

Concernant le PC initial de la Villa Pasquier, au regard de la durée nécessaire à la préparation des dossiers et à la date de radiation de l'architecte postérieure au dépôt (le permis initial a été déposé le 12 octobre 2017 et l'architecte est décédé le 16 septembre 2017), il y a un doute sur la caractérisation de la fraude qui ne permet pas d'engager une procédure de retrait sur cette base. La caractérisation de la faute présumée relève de la décision du Procureur de la République.

Question. Sur le permis du 70 Leclerc, le promoteur déclare 20 mètres autour de l'arbre remarquable tandis que les plans indiquent 18 mètres. Pourquoi cette différence ?

Cette discussion sur la distance au collet a été débattue lors de la précédente séance de la MIE. Le permis est instruit par des agents assermentés et le permis était réglementaire.

Le pétitionnaire a fourni les dimensions du houpier qui, en soit, ne sont pas demandées. D'autant que la dimension d'un houpier n'entre pas dans le règlement d'urbanisme. Seule la distance minimum entre le collet de l'arbre et la construction est réglementée. Dans le cas de ce PC, la distance entre le collet et la partie souterraine est supérieure à 14 mètres. Pour rappel, les services instructeurs et la Préfecture ont acté le caractère réglementaire de ce PC.

Le chêne est protégé et classé « arbre remarquable » grâce au PLU mis en place par l'équipe de la majorité municipale en 2016.

Les membres présents de l'opposition estiment que, malgré ce classement, la distance réglementaire n'est pas suffisante pour la protection des arbres.

Question. Pour le PC « Chanzy-Monniot », y a-t-il eu un suivi de la prise en compte de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ?

Les insertions de ce projet ont été montrées lors de la précédente séance. Le Maire a pris un arrêté pour ce permis où l'avis de l'ABF est mentionné.

Question. Concernant la Villa Pasquier, la Ville peut-elle contraindre le promoteur à respecter le permis initial ?

Les agents vérifient la conformité des travaux et délivrent – ou non – l'attestation de conformité suite à la visite.

Pour la Villa Pasquier, un PC initial a été déposé et instruit par des agents assermentés. Ce PC était conforme au PLU. Des voisins ont ensuite écrit, avec copie au Préfet et à l'opposition municipale, en dénonçant des non conformités au permis. Un PC modificatif, conforme aux travaux réalisés, a été délivré. Aucun recours n'a été formulé sur ce PC modificatif. Le PC modificatif a, depuis, été retiré car faisant partie des PC concernés par la fausse signature. Le service urbanisme s'est déplacé pour une visite de récolement et a fait un courrier qui est communiqué aux membres de la MIE (pièce jointe).

Question. Lors de la visite de récolement, pourquoi un procès verbal d'infraction n'a pas été dressé comme demandé par la Préfecture ?

Les travaux réalisés étaient conformes au permis de construire modificatif délivré.

Au cours de la MIE, des demandes de documents ont été faites pour 35 adresses, soit 84 dossiers. Sur ces 84 dossiers, il y a eu 12 recours en annulation pour lesquels 8 requêtes ont été rejetées et 3 annulations partielles (suivies de régularisation) prononcées ; 1 autorisation a été annulée. Trois dossiers ont été transmis au Procureur de la République par le Maire et ont fait l'objet d'un « classement sans suite ».

Après des remerciements renouvelés aux services, il est précisé par un membre de l'opposition que, pour avoir une vision globale, un nombre suffisamment représentatif de dossiers a été demandé afin de réaliser une forme de sondage des permis délivrés. Ceci est à mettre en perspective avec le volume total d'autorisations d'urbanisme délivrées sur la ville.

Question. Vu le contexte de la fausse signature de l'architecte décédé et le constat d'une autre signature potentiellement frauduleuse sur le 50-52 avenue des piliers évoqué par un membre de la MIE, le service de l'urbanisme ne devrait-il pas vérifier systématiquement la qualité à agir des architectes auprès de l'ordre des architectes ?

Depuis l'entrée en vigueur de la dématérialisation des autorisations d'urbanisme - par l'article 423-3 du code l'urbanisme issu de la loi ELAN du 23 novembre 2018 qui précise que les communes doivent disposer d'une téléprocédure spécifique permettant de recevoir et d'instruire sous forme dématérialisée les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} janvier 2022 (décret 2021-981 du 23 juillet 2021) - l'ensemble des dossiers mentionnent un numéro de déclaration par l'architecte certifiant qu'il est l'auteur du projet. Un document de récépissé de déclaration de PC émis par l'ordre des architectes est montré à l'écran.

Question. Sur 5 des permis consultés dans le cadre de la MIE, la date du « reçu en mairie » est antérieure à la date de « demande du pétitionnaire ». Pourquoi ?

Parfois, le pétitionnaire est amené à refaire son CERFA et/ou à modifier les plans en cours d'instruction, il indique alors la date du jour du nouvel enregistrement ce qui peut expliquer cette différence de date qui serait postérieure au dépôt du dossier. Ces dates n'ont pas d'incidence sur l'instruction des permis. Le pétitionnaire reçoit un récépissé de dépôt qui, seul, fait foi.

Question. Pourquoi n'y a-t-il pas les plans de niveau dans le PC du 36 rue Saint-Hilaire ?

Les plans des différents niveaux dans un projet ne sont plus obligatoires.

La liste des pièces obligatoires à fournir dans un PC est transmise aux membres de la MIE.

Question. Dans les PC Etat communiqués à la MIE figurent deux avis du Maire à la rédaction différente. A partir de quand le Maire est sorti de sa position de principe, dans la formulation de l'avis donné aux services de l'Etat ?

Le Maire donne toujours un avis écrit et la rédaction de l'avis du maire a évolué à l'été 2022. En soit cet avis ne change pas l'instruction du dossier fondé sur le caractère réglementaire ou non du projet. L'Etat a formulé plusieurs refus en 2021 (six au total, information donnée lors d'une précédente séance) basés uniquement sur le caractère non réglementaire du dossier.

Question. Pourquoi n'y a-t-il pas d'avis du maire dans le permis relatif au 5 bis avenue Pasteur ?

L'avis du Maire sur le permis sollicité est remis en séance.

Question. Toujours dans le permis du 5 bis avenue Pasteur, pourquoi y a-t-il un délai de deux mois entre le refus tacite du permis de construire et le retrait du permis de démolir ?

La préfecture n'informe pas en temps réel de ses décisions. C'est une problématique rencontrée par la Ville et qui a des conséquences sur le déclenchement des délais de recours. Les projets d'arrêté ne sont plus systématiquement soumis à la Ville non plus.

Question. La Ville fait-elle systématiquement des remarques quand le projet d'arrêté lui est soumis ?

Non.

Question. Lors d'un rendez-vous préalable entre un porteur de projet et le Maire-adjoint, y a-t-il des critères précis de préconisations basées sur l'article 11 du PLU ?

L'environnement urbanistique est principalement pris en compte. Le charme de Saint-Maur s'explique par les différentes architectures des maisons individuelles : meulières, anglo-normandes, modernes, etc. Un membre de l'opposition cite des exemples où le projet accordé lui semble contestable au vu de la protection du patrimoine notamment au 28 rue Albert 1^{er}.

Question. Concernant le 9 rue Félix Mathieu, les riverains ont dénoncé une non-conformité en décembre 2020 puis saisi le tribunal administratif en référé pour demander des constats d'infraction. La Ville a dressé un procès verbal la semaine suivante. Pourquoi la Ville a mis tant de délai à réagir ?

La Ville a dressé un PV qui a été classé « sans suite » par le Procureur de la République. Il faut garder à l'esprit que les litiges entre voisins sont souvent le fait de désaccords étrangers aux questions d'urbanisme.

Question. Au vu d'un autre exemple (10 rue des Remises) la Ville a eu une injonction du Tribunal administratif en janvier 2021 à dresser un procès verbal de constat d'infraction suite à une annulation par le Tribunal administratif. La Ville a-t-elle les moyens humains pour les besoins de vérification des constructions ?

Oui, l'agent a les moyens de faire son travail. La Ville essaie d'agir avec discernement entre les réelles infractions et les plaintes relatives à des dissensions entre voisins. Par ailleurs, au vu du nombre d'autorisations d'urbanisme demandées et délivrées, le nombre de plaintes reste résiduel. Concernant l'exemple cité, le contentieux portait en particulier sur un ascenseur sans changement de l'aspect extérieur côté rue.

Question. Sur le PC du 69 bis avenue Denfert-Rochereau, les arrêtés de la Ville mentionnent différentes adresses qui ne paraissent pas cohérentes avec les parcelles, exemple 70 avenue Denfert-Rochereau et 30 avenue du Succès. Pourquoi ?

Concernant le 30 avenue du Succès, il s'agit au départ d'un terrain traversant puis de 2 terrains sur lesquels 2 permis distincts ont été déposés. Les deux bâtiments peuvent donner l'impression d'en former qu'un seul. Concernant le 70 avenue Denfert-Rochereau, il s'agit d'une erreur administrative.

Question. Pour la parcelle de la construction existante du PC 19 avenue Albert 1^{er} sur laquelle on peut constater 10 boîtes aux lettres, on note une absence d'espace vert. Pourquoi ?

Les services se déplaceront pour faire un constat de la situation.

Question. Pour le PC 19 avenue Albert 1^{er}, le PC a été délivré en septembre 2022, après la construction de la Villa. Pourquoi cette date ?

Il doit y avoir confusion car les travaux sur la parcelle 146 n'ont pas débuté, la parcelle du projet est montrée à l'écran.
