

Les missions du service de l'urbanisme

LE SERVICE DE L'URBANISME EST CHARGÉ D'INSTRUIRE TOUTES LES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS ET TOUTES LES DEMANDES RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT DE SON TERRITOIRE. SEPT AGENTS Y TRAVAILLENT. PRÉSENTATION.

Le service est composé de six agents, dont trois agents instructeurs et un agent d'enquêtes et d'un responsable de service. Il a pour mission d'informer et d'orienter les particuliers comme les professionnels sur les dossiers concernant l'occupation du sol. Pour construire, démolir, agrandir, transformer ou simplement se renseigner, il est à consulter impérativement.

LE PÔLE INSTRUCTION

Est chargé de l'application réglementaire du PLU dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols (permis de construire, déclaration préalable, certificat d'urbanisme, permis de démolir), des dossiers d'aménagement des Établissements recevant du public (ERP) ainsi que des demandes d'enseignes. Il a aussi un rôle d'accueil des porteurs de projets et de contrôle de la conformité des constructions par rapport aux permis obtenus.

LES AUTRES MISSIONS

- La mise en œuvre des politiques urbaines adaptées au territoire communal afin de tendre vers un développement harmonieux de son paysage urbain, concourant ainsi à l'amélioration de la qualité de vie des habitants. Il est l'interlocuteur de la DRIHL (État) dans le suivi du contrat de mixité sociale et du respect des objectifs des lois SRU et ALUR. Il met en place les outils et les actions favorisant l'émergence de projets (travail sur le financement des opérations de logement social avec le service financier). Il travaille sur les droits de réservation de la ville afin d'obtenir les logements les plus recherchés par les demandeurs nogentais (en collaboration avec le service logement).
- L'instruction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA), obligatoires et préalables à toute vente de biens immobiliers.

- La gestion du contentieux des recours engagés contre les décisions d'autorisation ou de refus de droits des sols.
- Le contrôle des travaux en cours sur la commune, avec possibilité d'engagement de procédures pénales pour les contrevenants.
- L'élaboration, le suivi et les modifications du PLU réalisés en partenariat avec le Territoire depuis 2016, cette compétence étant devenue territoriale.
- Le suivi des documents d'urbanisme des collectivités voisines.
- Le suivi et l'analyse des plans de prévention des risques.
- La participation à la Commission communale des impôts directs en collaboration avec le service financier pour l'analyse des propositions d'évolution des bases fiscales.
- La mise à jour du répertoire d'immeubles localisés qui sert de base au recensement. Un travail réalisé en partenariat avec l'INSEE.
- L'intervention dans le cadre des acquisitions foncières préalables à la création d'un équipement public ■

SERVICE DE L'URBANISME

9, rue Jean Monnet - 01 43 24 62 93

Ouverture au public : lundi de 8h30 à 12h et de 13h à 17h30 ; mardi, mercredi et jeudi de 13h à 17h30 ; vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 17h.

Quelques chiffres de 2016

LES DOSSIERS TRAITÉS

- 200 déclarations préalables de travaux
- 54 permis de construire
- 389 certificats d'urbanisme
- 368 renseignements d'urbanisme
- 770 déclarations d'intention d'aliéner



Focus sur deux métiers

INSTRUCTEUR - Trois instructeurs des autorisations du droit du sol travaillent au service de l'urbanisme.



ODILE FRANCIETTE, RESPONSABLE DU PÔLE

Instructeur depuis dix ans, elle étudie les demandes d'autorisation en matière d'urbanisme au regard des règles du PLU : permis de construire, déclarations préalables, enseignes et aménagements intérieurs pour les commerces. Assermentée, elle vérifie et contrôle la conformité des constructions et des aménagements suite aux autorisations délivrées par la collectivité. Elle est en contact direct avec les administrés (particuliers), les professionnels du bâtiment, les promoteurs, les architectes... « Avant le dépôt d'un dossier, nous proposons toujours au pétitionnaire (*) une étude de l'avant-projet pour vérifier le respect réglementaire et architectural, en présence de l'architecte conseil municipale. Pour les constructions nouvelles, une présentation systématique est faite au maire. Cette phase en amont permet d'écourter les délais d'instruction car elle évite souvent la remise de dossiers incomplets », explique-t-elle.

Une fois le dossier déposé et enregistré, l'instructeur envoie une copie pour consultation à différents organismes et administrations (ABF, DRIEA, Préfecture, service assainissement du Territoire, Enedis, Brigade des sapeurs-pompiers de Paris) qui doivent rendre un avis sous un mois. Parallèlement, Odile commence l'étude en vérifiant chaque pièce (plan masse, coupe, notice explicative, photos, insertion...) et notifie le délai d'instruction au pétitionnaire qui peut varier de 1 à 3 mois.

Ensuite, si tout est conforme, le maire signe un arrêté qui doit obligatoirement être affiché sur le site concerné et au service urbanisme, affichage qui déclenche le délai de recours des tiers. À l'achèvement des travaux, une visite est programmée, puis un certificat de conformité, signé par le maire, est délivré si toutes les conditions sont réunies.

Pour mener à bien de telles missions, l'étendue des savoirs des instructeurs est vaste et dense. Parmi les incontournables : suivre l'évolution de la réglementation, avoir une bonne connaissance du code de l'urbanisme, de la construction, de l'environnement, du droit de la propriété, du PLU, des plans de construction, du cadastre, maîtriser les principes de l'intégration paysagère, appréhender les techniques de représentation spatiale, connaître la terminologie du bâtiment, du génie civil, de la voirie et réseaux divers... Pas simple !

(*) auteur d'une demande d'autorisation d'urbanisme

AGENT D'ENQUÊTES

MICHEL LE BRIS, AGENT D'ENQUÊTES ASSERMENTÉ

Il surveille et contrôle les chantiers, quelle que soit leur importance. « Je fais une tournée quotidienne pour vérifier si les affichages sont bien visibles et lisibles de la rue, et si les travaux engagés sont en règle par rapport aux déclarations à effectuer auprès du service de l'urbanisme. J'interviens également selon les signalements. Maisons individuelles, bâtiments collectifs, commerces... Je passe tout au crible et note chaque anomalie. Dans ces cas-là, un courrier de constat est envoyé. Sans réaction des contrevenants, un procès-verbal est dressé. Un arrêt de chantier peut même être demandé ».

Michel participe aussi aux visites avec les instructeurs à la fin des travaux. « Nous vérifions la conformité du bâtiment fini avec le dossier original » ■

