CONGRES DEPARTEMENTAL DES MAIRES ET ADJOINTS DE LA SARTHE

---

24 octobre 2009

1. URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Vœu présenté par **1.1 COMMUNE DE CHENU**

Thème **Certificat d'urbanisme – permis de construire.**

Question

Problème énorme lors de la demande de certificat d'urbanisme et de permis de construire lorsque la commune est en cours de réalisation de carte communale.
Quel est le pouvoir du maire face à cette situation ?

Réponse

En l'absence de document d'urbanisme approuvé, les dispositions du règlement national d'urbanisme s'appliquent (article L 111-1 du code de l'urbanisme) pour toute utilisation du sol en dehors de la production agricole (permis de construire, certificats d'urbanisme).

Le préfet ou le maire, au nom de l'Etat, sont alors compétents (article L 422-1 du code de l'urbanisme) pour délivrer les permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et pour prononcer l'avis sur les déclarations préalables.

En ce qui concerne les certificats d'urbanisme, l'instruction est effectuée par le service de l'Etat en charge de l'urbanisme (article R 410-6 du code de l'Urbanisme).

Le maire adresse son avis à la DDEA dans les 15 jours à compter du dépôt de la demande d'un CUa et dans le délai d'un mois pour le CUb. L'avis tacite est réputé favorable.

Les cartes communales sont approuvées par délibération du conseil municipal, puis transmises au préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver (article R 124-7 du code de l'environnement). L'absence d'approbation au terme des deux mois est réputée favorable.

La carte communale produit des effets juridiques après l'exécution des mesures de publicité accompagnant l'approbation (prévues à l'article R 124-8 du code de l'urbanisme).

L'opposabilité de la carte communale n'emporte pas transfert de la compétence pour la délivrance de l'acte de construire. L'article L 422-1a dispose que le conseil municipal doit décider du transfert de compétences au profit du maire.

En revanche, l'article R 410-4 du Code de l'Urbanisme précise que l'instruction d'un certificat d'urbanisme est effectuée au nom et sous l'autorité du maire.

Concernant les communes de moins de 10 000 habitants (L 422.8), le maire peut disposer gratuitement des services déconcentrés de l'Etat pour l'étude technique des permis de construire et déclarations préalables qu'il souhaite.

CONGRES DEPARTEMENTAL DES MAIRES ET ADJOINTS DE LA SARTHE

---

24 octobre 2009

1. URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Vœu présenté par **1.2 COMMUNE DE LA BRUERE SUR LOIR**

Thème **Carte communale. Difficultés du choix des zones constructibles.**

Question

L'élaboration d'une carte communale est vraiment difficile à comprendre.
En effet, les demandes argumentées des élus ne sont pas entendues et systématiquement critiquées.
Les petites communes ne peuvent donc pas s'agrandir et les élus ne servent à rien … !!

Réponse

La carte communale se borne à faire apparaître les secteurs constructibles ou inconstructibles. Elle n'a pas pour objet de définir les règles relatives à la superficie des terrains, aux modes d'implantations des constructions, à leur aspect, à leur densité.

Elle ne comporte pas de règlement spécifique.

Les règles du règlement national d'urbanisme (RNU) s'appliquent et les permis de construire sont délivrés sur la base de ce RNU.