

Thème: Urbanisme

La Carte Communale (CC)

I. Les textes de référence

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a érigé les cartes communales au rang de documents d'urbanisme à part entière. Les différentes lois d'urbanisme postérieures ont conforté ce statut.

Aujourd'hui, l'article L.160-1 du Code de l'urbanisme ouvre aux communes la possibilité d'élaborer ce document.

II. Dispositif

La carte communale est un document d'urbanisme ayant principalement pour objet de délimiter les secteurs constructibles de la commune.

En l'absence de document d'urbanisme en effet, la règle de constructibilité limitée régie par l'article L111-3 du code de l'urbanisme autorise la construction uniquement dans les parties urbanisées de la commune. L'application de cette règle est souvent source de contentieux.

La carte communale est un document d'urbanisme simple, qui dispose d'un éventail limité (mais existant) de moyens d'actions pour favoriser le développement durable du territoire communal et concilier les différents enjeux du territoire (ex : habitat, activités dont activités agricoles, gestion économe de l'espace, paysage, biodiversité, mobilité, risques...).

Objectifs

Les cartes communales doivent respecter les principes généraux énoncés aux articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme, comme tous les autres documents d'urbanisme, notamment les objectifs d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, et de gestion économe de l'espace.

Article L.101-1 du Code de l'urbanisme : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. ».

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme, qui impose à tous les documents d'urbanisme le respect des principes suivants :

- Le principe d'équilibre : renouvellement/développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural/préservation des activités agricoles/protection des espaces naturels et des paysages, les besoins en mobilité, en respectant les objectifs du développement durable ;

- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- Le principe de diversité : prévoir suffisamment de construction et de réhabilitation pour la satisfaire, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;
- La prévention des risques naturels, miniers, technologiques, pollutions et nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement ;
- La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive.

Le contenu de la carte communale

La carte communale comprend un rapport de présentation et des documents graphiques. À la différence du PLU, la carte communale ne comporte ni projet d'aménagement et de développement durables, ni orientations d'aménagement et de programmation, ni règlement, ni documents annexes. Ayant pour objet d'adapter le contenu du règlement national d'urbanisme (RNU) à la situation de la commune concernée, la carte communale ne fixe, par elle-même, aucune règle d'urbanisme propre. D'où l'absence de règlement justifiée par le maintien de l'application du RNU. Ainsi, la carte communale ne comportant pas de règlement, elle n'a donc pas pour objet de définir des règles d'implantation, de densité, de délimitation d'emplacements réservés. Seul un PLU peut instaurer cette typologie de réglementation.

Le rapport de présentation analyse l'état initial de l'environnement, expose les prévisions de développement (économique et démographique). Il explique les choix retenus au regard des objectifs et des principes définis aux articles L101-1 et L101-2, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées. Ce rapport de présentation évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement, tout en exposant la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise valeur.

Document graphique : le territoire d'une commune couverte par une carte communale est subdivisé en deux grandes catégories de « secteurs » : en application des dispositions de l'article R.124-3 du code de l'urbanisme peuvent être délimités des « secteurs constructibles » et des « secteurs non constructibles. »

1. Les secteurs déclarés non constructibles par les documents graphiques d'une carte communale accueillent, malgré tout, au titre des exceptions, des travaux relatifs à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes. Pourront également être localisées dans ces mêmes secteurs non constructibles des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ; à l'exploitation agricole ou forestière ; à la mise en valeur des ressources naturelles.

2. Les documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

La procédure d'élaboration

- Délibération (facultative mais conseillée) du conseil municipal qui prescrit l'élaboration de la carte communale ;

- Saisine de l'autorité environnementale (si requise) avant finalisation du dossier ;
- Consultation de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDPENAF) en absence de SCOT approuvé;
- Enquête publique (1 mois) ;
- Approbation de la carte communale par le conseil municipal ;
- Transmission au Préfet ;
- Approbation par le Préfet dans un délai de 2 mois.

Les effets juridiques

La carte communale est opposable dès l'exécution des formalités de publicité.

Le maire devient automatiquement compétent pour délivrer, au nom de la commune, les autorisations de construire. Ce transfert de compétence est définitif.

Une commune dotée d'une carte communale approuvée peut instituer un droit de préemption, dans un ou plusieurs secteurs, en vue de réaliser un équipement ou une opération d'aménagement.

III. Les contacts

Pour toute information liée à la planification, contacter la Direction Départementale des Territoires du Doubs – service Connaissance, Aménagement des Territoires et Urbanisme (CATU) - unité « Planification » à l'adresse mail suivante : ddt-planification@doubs.gouv.fr ou par téléphone au 03.39.59.55.87