

# La carte communale

La carte communale est un document d'urbanisme qui en délimitant des secteurs constructibles d'une commune contribue à limiter l'étalement urbain et à lutter contre le mitage.

## Définition

La carte communale est un document d'urbanisme simple, sans règlement, qui détermine dans le respect des objectifs du développement durable définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme:

x les secteurs constructibles de la commune.

Elle peut élargir le périmètre constructible au-delà des parties actuellement urbanisées ou créer de nouveaux secteurs constructibles qui ne sont pas obligatoirement situés en continuité de l'urbanisation existante.

x les secteurs non constructibles. (assortis d'exceptions)

Elle peut également classer en zone inconstructible des terrains inclus dans les parties actuellement urbanisées de la commune et peut aussi réserver des secteurs destinés à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales.

Elle permet à la commune de s'affranchir de la constructibilité limitée, d'organiser son développement et offre une meilleure lisibilité des règles applicables.

La carte communale peut s'appliquer à tout ou partie du territoire, à l'échelle communale ou intercommunale.

La carte communale doit être le résultat :

x d'une réflexion globale sur le développement de la commune

x d'une étude préalable avec différents partenaires (conseil municipal, services de l'État, chambres consulaires,...)

La carte communale ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles (types de constructions autorisées, densités, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts...) et elle ne peut contenir des orientations d'aménagement. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme (articles R.164-1 à R.164-7 du code de l'urbanisme).

La carte communale étant opposable aux projets d'utilisation des sols et aux demandes d'autorisations d'urbanisme visant le périmètre couvert, le maire est compétent pour statuer, au nom de la commune, sur les demandes d'autorisation d'urbanisme (article L.422-1 du code de l'urbanisme).

*Dans les communes qui sont dotées d'une carte communale avant la date de publication de la loi ALUR, le maire est compétent, au nom de la commune, après délibération du conseil municipal. En l'absence de décision du conseil municipal, le maire est compétent, au nom de la commune, à compter du 1er janvier 2017. En cas de transfert de compétences, celui-ci est définitif.*

L'existence d'une carte communale donne compétence au conseil municipal de la commune couverte pour instituer (par délibération spécifique) le droit de préemption urbain dans les secteurs déclarés constructibles (article L.211-1 du code de l'urbanisme).

La carte communale est adaptée à de petites collectivités rurales, aux enjeux d'aménagement peu nombreux et simples où le développement est restreint mais nécessite cependant d'être encadré.

C'est un document d'urbanisme, approuvé conjointement par le conseil municipal et le Préfet, après enquête publique.

L'arrêté préfectoral d'approbation n'a pas seulement pour unique objet de vérifier que la procédure d'élaboration est conforme au droit mais consiste également à vérifier que la carte communale ne porte pas atteinte à une ou plusieurs politiques publiques (prévention des risques, lutte contre les pollutions, préservation de la ressource en eau, lutte contre l'étalement urbain...).

La procédure est la même qu'il s'agisse d'une élaboration ou d'une révision.

## **Cadre juridique**

La carte communale doit concourir à un développement durable du territoire en respectant les principes généraux de l'urbanisme énoncés dans les articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme et ainsi permettre d'assurer :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4 ° La sécurité et la salubrité publiques ;

5 ° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° 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, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

De plus, conformément à l'article L. 131-4 du code de l'Urbanisme, la carte communale doit être compatible, lorsqu'ils existent, avec les documents supra-communaux :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article [L. 141-1](#) ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'[article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983](#) ;

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'[article L. 1214-1 du code des transports](#) ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'[article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation](#) ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article [L. 112-4](#).

- **Textes applicables :**

Le régime juridique est régi par le code de l'urbanisme et notamment par les articles :

– L.160-1, L. 161-1 à L.161-4, L.162-1, L.163-3 à L.163-8 et R.161-1 et suivants, R.162-1 à R.162-2, R.163-1 et suivants en ce qui concerne les cartes communales proprement dites,

– L.101-2, L.102-1 et suivants, L.104-1 et suivants, L.131-9, L.132-1 et suivants, L. 171-1, L.600-12 et R.102-1 et R.102-3, R.104-1 et suivants, R.132-1 à R.132-17 en ce qui concerne les dispositions communes applicables aux différents documents d'urbanisme.

## **Contenu**

En application des articles R.161-1 et R.161-2 du code de l'urbanisme, le dossier de carte communale comporte :

**1) un rapport de présentation** (article R.161-2 du code de l'urbanisme) qui fournit un diagnostic de la situation communale, un exposé des motifs et une justification des choix effectués. Il devra :

- analyser l'état initial de l'environnement ;
- exposer les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
- expliquer les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées, et justifier, en cas de révision les changements apportés, le cas échéant, à ces délimitations ;
- évaluer les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et exposer la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En outre, il indique si la commune dispose d'un zonage d'assainissement, si elle doit l'élaborer ou si elle doit le rendre compatible avec le projet de carte communale.

**2) un ou des documents graphiques** (articles R.161-4 et suivants du code de l'urbanisme) qui sont opposables aux tiers et ont pour objet de délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :

1° de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes,

2° des constructions et installations nécessaires :

- à des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles,
- A l'exploitation agricole ou forestière ;

Le ou 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.
- délimiter, 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.
- En zone de montagne, indiquer le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du 2° de l'article [L. 122-12](#).

**3) des annexes** (article R.161-8 du code de l'urbanisme) :

Doivent figurer en annexe de la carte communale :

1° Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre ;

2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article [L. 112-6](#) ;

3° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'[article L. 125-6 du code de l'environnement](#).

Mais aussi

- le zonage d'assainissement,
- les projets d'intérêt général,
- les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement,
- le plan des contraintes liées à la présence d'infrastructures routières proches.