

Les Cartes Communales (CC)



Qui applique les Cartes Communales ?

Les **communes non dotées d'un PLU** peuvent élaborer, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme. Les communes non dotées d'un PLU dans le cadre de groupements intercommunaux, peuvent aussi élaborer une carte communale.



Quel est son contenu ?

Contrairement au PLU, **elles ne peuvent 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 **elles ne peuvent contenir des orientations d'aménagement**.

Les cartes communales doivent respecter les principes généraux énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment les objectifs d'équilibre, de gestion économe de l'espace, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale. La carte communale bénéficie d'un contenu très allégé par rapport au PLU et au SCOT. Elle **ne comporte ni PADD, ni règlement, ni annexes**. Les articles L.161-1 et R.161-1 à R.161-8 du code de l'urbanisme prescrivent que la carte communale **comprend un rapport de présentation avec évaluation environnementale obligatoire dans certains cas** (article R.104-15 du code de l'urbanisme), **un zonage sommaire avec deux secteurs, un secteur où les constructions sont admises et un secteur où les constructions sont interdites, et les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol** (la loi ALUR du 24 mars 2014 article 133).

Contrairement au PLU, il n'y a pas de règlement dans une carte communale puisque **c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'y applique**.



L'obligation d'annexer les SUP ne s'applique pas aux cartes communales approuvées avant la publication de la loi ALUR ni à celles en cours d'élaboration ou de révision pour « lesquelles l'avis prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été publié à la date de publication de la présente loi » (V de l'article 133).



A quoi sont-elles soumises ?

L'élaboration d'une carte communale est soumise à **évaluation environnementale de façon systématique lorsque le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000**. Dans les autres cas, la **procédure d'élaboration fait l'objet d'un examen au cas par cas**.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par délibération du conseil municipal, puis par le préfet qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver.



Que donnent-elles comme compétences ?

L'existence d'une carte communale **donne compétence au conseil municipal pour instituer le droit de préemption urbain** un ou plusieurs périmètres délimités par la carte (article L.211-1 du code de l'urbanisme). Contrairement au PLU, la délibération doit préciser, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projeté et être motivée par un projet d'équipement ou d'aménagement (question écrite N°01509).

La carte communale étant opposable aux projets d'utilisation des sols et aux demandes d'autorisations d'urbanisme visant le périmètre couvert, **le maire d'une commune dotée d'un tel document d'urbanisme acquiert la compétence pour statuer**, au nom de ladite commune, **sur les demandes d'autorisations d'urbanisme**.

Pour les Cartes Communales approuvées antérieurement à la loi ALUR, il y a deux cas de figures :



- La commune a déjà pris la compétence au nom de la commune : pas de changement elle reste compétente
- La commune n'a pas pris la compétence et les autorisations sont délivrées au nom de l'État : ces communes deviennent compétentes de plein droit au 1^{er} janvier 2017. A partir de cette date, le maire signera donc les autorisations d'urbanisme au nom de la commune.



A compter du 26 mars 2017 toute commune ou communauté de communes ou d'une communauté d'agglomération nouvellement créée est dès sa création de plein droit compétente en matière de carte communale. A défaut l'organe délibérant de l'EPCI pourra à compter du 27 mars 2017, à tout moment se prononcer par un vote sur le transfert de cette compétence à la communauté de commune ou de la communauté d'agglomération. S'il se prononce en faveur de cette compétence cette dernière est transférée à la communauté, sauf opposition des communes membres dans les trois mois suivant le vote de l'organe délibérant (25% des communes représentant au moins 20% de la population).



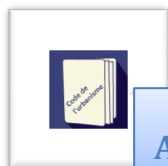
Compatibilité avec le SCOT approuvé et principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT approuvé :

Les PLU et les documents d'urbanisme tenant lieu ainsi que les Cartes Communales doivent être compatibles avec les SCOT.

- Quand un SCOT est approuvé après l'approbation d'un PLU, d'un document en tenant lieu ou d'une Carte Communale, ces dernières doivent être rendus compatibles avec le SCOT dans un délai d'un an.
- En l'absence de SCOT ils doivent être compatibles avec le SDAGE, le SAGE, les plans de gestion des risques d'inondation, ils doivent prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, les plans climat-énergie territoriaux, les schémas régionaux des carrières
- Lorsqu'une commune dotée d'une carte communale est située à moins de 15km de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de 15.000 habitants, elle ne peut plus ouvrir à l'urbanisation un secteur non constructible d'une Carte Communale dès lors qu'elle n'est pas couverte par un SCOT approuvé.

En bref :

- Les communes non dotées d'un PLU peuvent élaborer une CC
- C'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique.
- Comprend toutefois un rapport de présentation avec évaluation environnementale obligatoire si une zone Natura 2000 existe un zonage binaire (constructible-non constructible) et les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol
- Donne compétence au conseil municipal pour instituer le droit de préemption. Le maire d'une commune dotée de ce document acquiert la compétence pour statuer sur les demandes d'autorisations d'urbanisme.
- A compter du 27 mars 2017 l'organe délibérant de l'EPCI peut se prononcer par un vote sur le transfert de cette compétence



Articles du Code de l'urbanisme cités dans cette fiche.

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

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 la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- 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. »

Article L.211-1 du Code de l'urbanisme : « Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions. Toutefois, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le droit de préemption peut être institué ou rétabli par arrêté du représentant de l'Etat dans le département. Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire. »

Article L.161-1 du Code de l'urbanisme : « La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques.

Elle comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat. »

Article R.161-1 à R.161-8 du Code de l'urbanisme : « La carte communale comporte, outre les éléments prévus par l'article L. 161-1, des annexes, et, s'il y a lieu, l'étude prévue à l'article L. 111-9 et, en zone de montagne, l'étude prévue au 2° de l'article L. 122-14 et l'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12. »

« Le rapport de présentation :

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 101-1 et L. 101-2, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et justifie, en cas de révision, les changements apportés, le cas échéant, à ces délimitations ;

3° Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

« Outre les éléments prévus par l'article R. 161-2, lorsque la carte communale doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique et décrit l'articulation de la carte avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels elle doit être compatible ou qu'elle doit prendre en considération ;

2° Analyse les perspectives de l'évolution de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la carte ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption de la carte sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Expose les motifs de la délimitation des secteurs, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique de la carte ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement ;

6° Rappelle que la carte fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation ou de sa révision. Il définit des critères, indicateurs et modalités qui devront être retenus pour suivre les effets de la carte sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance de la carte communale, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En cas de révision de la carte communale, le rapport de présentation est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents. »

« Le ou les documents graphiques délimitent 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 :

a) A 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 ;

b) A l'exploitation agricole ou forestière ;

c) A la mise en valeur des ressources naturelles. »

« 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. »

« En zone de montagne, le ou les documents graphiques indiquent, 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. »

« Le ou les documents graphiques 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. »

« 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. »

Article R.104-15 du Code de l'urbanisme : « *Les cartes communales dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision. »