

La carte communale

CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR

La carte communale est devenue un document d'urbanisme pérenne, au même titre que le PLU.

Elle permet alors aux communes d'instaurer un droit de préemption et des mesures fiscales. Le PLU dispose cependant davantage de moyens d'action, de protection et de prescription.

► DEFINITION

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU), modifiée par la loi UH du 2 juillet 2003, a donné aux cartes communales le caractère de véritable document d'urbanisme, octroyant ainsi aux autorités locales, un outil d'intervention foncière.

La carte communale a pour objet de délimiter les secteurs constructibles de la commune.

Ainsi, elle peut élargir le périmètre constructible au-delà des parties actuellement urbanisées ou créer de nouveaux secteurs constructibles. Elle peut également classer en zone inconstructible des terrains inclus dans les parties actuellement urbanisées de la commune.

En revanche, elle ne peut pas délimiter des emplacements réservés, des espaces boisés classés ou des dispositions de protections particulières, ni édicter des règles sur la taille des parcelles, l'implantation des constructions, l'emprise au sol ou encore des prescriptions architecturales particulières.

Si la commune veut fixer certaines de ces règles, elle doit élaborer un PLU.

**Bon à
savoir**

Composition d'une carte communale

→ un rapport de présentation ;

→ un ou plusieurs documents graphiques, délimitant les secteurs constructibles de la commune.

Elle ne comprend ni règlement, ni annexe. C'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique.

► CHAMP D'APPLICATION

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

► MISE EN ŒUVRE

Une commune dotée d'une carte communale peut décider de délivrer elle-même les autorisations d'urbanisme (permis de construire ...).

L'approbation du document permet également de prendre deux types de mesure :

- le droit de préemption,
- des mesures fiscales.

► INTERETS ET LIMITES DE L'OUTIL

Les atouts de la carte communale

- Les cartes communales évitent l'application de la règle de la constructibilité limitée imposée aux communes sans document d'urbanisme (art. L111-1-2 CU) et permettent ainsi d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains.
- Les cartes communales conservent la simplicité des anciens MARNU (Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme), tout en offrant des outils aux autorités locales leur permettant d'élaborer une politique foncière.
- Les cartes communales permettent aux collectivités de disposer d'un droit de préemption pour conduire des projets d'intérêt général.

Mise en garde

- Les outils fonciers à la disposition d'une commune dotée d'une carte communale sont limités. Si la collectivité connaît une forte pression foncière, le PLU dispose de plus de moyens.

Textes de référence :

Code de l'urbanisme :

- Dispositions générales : Art. L124-1 et s. et R124-1 et s.
- Droits de préemption : Art. L210-1, L211-1 2e alinéa et R211-2, R211-3

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, loi SRU

Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, loi UH

Loi n° 2005-157 du 23.02.2005, relative au développement des territoires ruraux

Décret n° 2005-608, relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement