

LA CARTE COMMUNALE

I - PRÉSENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE

La carte communale est un document d'urbanisme créé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, spécialement adapté aux petites communes. Il s'agit d'un document public et **opposable aux tiers**.

Elaborée en général sur la totalité du territoire communal, la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

La carte est soumise comme les autres documents d'urbanisme au respect des articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme :

↳ L'article L 110 stipule que "le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement."

↳ L'article L121-1 présente la finalité des différents documents d'urbanisme. Ces derniers déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;

2° la diversité des fonctions urbaines et la mixité dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux;

3° une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

D'autre part, la carte communale doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

II - PROCESSUS D'ELABORATION

L'établissement d'une carte communale est élaboré à l'initiative de la commune. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent conduit la procédure d'élaboration.

Le préfet consulte alors l'ensemble des services de l'Etat afin de recueillir les informations nécessaires à l'élaboration de la carte communale. Il fait la synthèse de ces informations et les "porte à la connaissance" de la commune.

Le porter à connaissance inclut les éléments à portée juridique tels que les directives territoriales d'aménagement, les dispositions relatives aux zones de montagne et au littoral, les servitudes d'utilité publique, ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national au sens de l'article L 121-9 du code de l'urbanisme.

Le porter à connaissance fournit également les études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.

Survient ensuite la phase des études avec les réunions et la finalisation du dossier.

En application de l'article L 124-2 du code de l'urbanisme, le dossier de carte communale, une fois constitué, est soumis à une enquête publique. Lors de l'élaboration, le maire doit consulter le document de gestion de l'espace agricole et forestier s'il existe.

La carte communale est approuvée par délibération du conseil municipal et transmise pour approbation au préfet. Celui-ci se prononce dans un délai de 2 mois. A défaut de réponse dans ce délai, le préfet est réputé donner son accord sur le projet de carte communale.

Le document approuvé conjointement par le préfet et le conseil municipal est tenu à la disposition du public.

III - CONTENU

Le dossier de carte communale est constitué des pièces suivantes :

*** un rapport de présentation** qui :

- analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique
- explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 110 et L 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées;
- évalue 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.

*** un ou plusieurs documents graphiques** qui délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils peuvent également délimiter les secteurs où le permis de démolir est rendu obligatoire, et instaurer une protection des éléments remarquables du paysage.

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. Ces documents graphiques sont opposables aux tiers.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme figurant aux articles R 111-1 à R 111-27 du code de l'urbanisme.

IV - INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL

- L'approbation de la carte communale produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues à l'article R 124-8 du code de l'urbanisme, à savoir :
 - Affichage de la délibération et de l'arrêté préfectoral pendant un mois en mairie ;
 - Mention de cet affichage en annonces légales dans un journal diffusé dans le département ;

- L'approbation de la carte communale peut entraîner le transfert de compétence en matière d'application du droit des sols de l'Etat à la commune, si le conseil municipal de la commune prend une délibération en ce sens. Ce transfert est définitif.

Le Maire délivre alors les permis de construire et les autres autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol au nom et sous la responsabilité de la commune.

Si la commune n'opte pas pour le transfert de compétence lors de l'approbation de la carte communale, elle peut ensuite le faire à tout moment par simple délibération.

- Le conseil municipal d'une commune dotée d'une carte communale approuvée peut, 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.

V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

Une carte communale approuvée peut être abrogée. Il n'est pas fixé de limite à sa durée de validité.

Si les circonstances l'exigent, elle peut être révisée (procédure semblable à l'élaboration). Il faut attendre l'achèvement de la procédure pour pouvoir appliquer le nouveau document.

ELABORATION OU REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Responsable	Acteurs	Action	Commentaires	Délais estimés
Maire	Conseil municipal	Elaboration décidée par délibération du conseil municipal	Cette délibération n'est pas obligatoire.	mois 0
		⤵		
Maire	D.D.E.	Consultation bureau d'études privé	- selon analyse succincte des enjeux ; - explication de la démarche aux élus ; - cahier des charges ; - cette consultation peut être réalisée avant la prescription ;	mois 1
		⤵		
- Maire - Préfet	Services de l'Etat	Notification de la délibération et porter à connaissance (articles R 124-4 et R 121-1)	Notification à l'Etat : lancement du « porter à connaissance » ; la D.D.E. fait la synthèse pour le Préfet.	mois 3
		⤵		
Maire	- Chargé d'études - Conseil municipal	Etudes de la carte communale, puis présentation au conseil municipal du projet	C'est la phase des études avec les réunions et la finalisation du projet.	mois 4
		⤵		
Maire	- Commissaire enquêteur - Le public	Enquête publique (articles L 124-2 et R 124-6)	Le commissaire enquêteur doit transmettre au Maire son rapport et ses conclusions motivées dans les 30 jours après la fin de l'enquête.	mois 8
		⤵		
Maire	- Conseil municipal - D.D.E.	Approbation de la carte communale par délibération du conseil municipal (articles L 124-2, R 124-7 et R 124-8)	Elle est transmise accompagnée du nombre de dossiers authentifiés nécessaires au Préfet pour approbation.	mois 10
		⤵		
Préfet	D.D.E.	Approbation de la carte communale par arrêté préfectoral (articles L 124-2, R 124-7 et R 124-8)	L'approbation doit avoir lieu dans le délai de deux mois. Les dossiers authentifiés sont transmis aux personnes chargées de son application. Un dossier est tenu à la disposition du public en mairie	mois 12

