

LA CARTE COMMUNALE

C'est la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 qui a donné le statut de document d'urbanisme aux cartes communales dont peuvent se doter les communes (ou leurs groupements intercommunaux)

1/ - Pourquoi élaborer une carte communale ?

- a) Il s'agit d'un outil à priori réservé aux petites communes qui ne sont pas couvertes par un plan d'occupation des sols (POS) ou à terme par un plan local d'urbanisme (PLU).
- b) Cet outil peut concerner une commune ou plusieurs communes dans le cas des groupements intercommunaux, sur tout ou partie du territoire.
- c) Il permet de suspendre la règle de la constructibilité limitée, en délimitant par une simple cartographie les secteurs constructibles et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, sauf exceptions (voir sur ce point le paragraphe 5.2)
- d) Dans les secteurs constructibles l'application du règlement national d'urbanisme (RNU) permet de délivrer les permis de construire sans règlement spécifique .

2/ - Les limites

Si la commune souhaite édicter certaines règles particulières (aspect extérieur des constructions) ou si elle a besoin de délimiter des emplacements réservés ou de mettre en place un droit de préemption urbain, l'élaboration d'un plan local d'urbanisme sera préférable.

3/ - Qui prend l'initiative d'élaborer une carte communale ?

- Le Maire ou le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale conduit la procédure d'élaboration de la carte communale.(article R 124-4 du code de l'urbanisme)
- *S'agissant d'une affaire communale*, il est préconisé que le Maire recueille par délibération l'avis de son conseil municipal sur l'opportunité de l'élaboration d'une carte communale ; il s'agit d'un acte préparatoire.

4/ - Comment élaborer une carte communale ?

(articles L 124-1 et L 124-2 du code de l'urbanisme)

- Les études de la carte communale peuvent être confiées à un prestataire de service privé ou le cas échéant être assurées par les services de la Direction Départementale des Territoires mis à disposition de la collectivité.

- Le Préfet porte à la connaissance de la collectivité, soit à la demande de cette dernière, soit de sa propre initiative, les dispositions particulières au territoire concerné, les servitudes d'utilité publique et fournit les études dont il dispose.
- Un dossier présentant la carte communale doit être constitué afin d'être soumis à enquête publique.
- La carte communale doit être ensuite approuvée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'E.P.C.I. compétent, puis transmise au Préfet en vue de son approbation par arrêté préfectoral.
- Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la carte communale ait un caractère exécutoire, formalités dont le détail figure au paragraphe 8.

5/ - La composition du dossier et son contenu

(articles R 124-1 à R 124-3 du code de l'urbanisme)

Un rapport de présentation qui analyse l'état initial de l'environnement, expose les prévisions de développement, explique les choix retenus par la collectivité et évalue les incidences.

Un ou plusieurs documents graphiques, qui sont opposables aux tiers :

Le document graphique délimite :

1. Les secteurs constructibles où les constructions sont autorisées, avec le cas échéant les secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
2. Les secteurs non constructibles où les constructions ne sont pas autorisées, secteurs qui peuvent être différenciés selon leur affectation dominante (espaces agricoles ou espaces à protéger en raisons de risques naturels par exemple).
Dans ces secteurs sont admis les adaptations, changements de destination, réfections, extensions des constructions existantes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

6/ - L'enquête publique

(article R 124-6 du code de l'urbanisme)

- Le Maire (ou le Président de l'E.P.C.I.) saisit le Président du tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur.
- Le maire (ou le Président de l'E.P.C.I.), par arrêté, met à l'enquête publique le projet de carte communale qui précise :
 - l'objet et les dates de l'enquête
 - les nom et qualité du commissaire enquêteur

- les modalités de déroulement de l'enquête : lieux, jours et heures où le public peut consulter le dossier, ainsi que les permanences du commissaire-enquêteur qui se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

- 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, le Maire publie un avis au public par voie d'affiches faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique, cet avis fait aussi l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.
- le même avis fait l'objet d'un rappel dans la presse dans les 8 premiers jours de l'enquête.
- à l'expiration du délai d'enquête, le registre est clos par le Maire ou le Président de l'E.P.C.I. et transmis au commissaire enquêteur qui formule son avis et ses conclusions dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête.
- le rapport du commissaire enquêteur est tenu à la disposition du public en mairie pendant un an. Toute personne intéressée peut en obtenir communication.

7/ - La double approbation de la carte communale

(articles L 124-2 et R 124-7 du code de l'urbanisme)

• Après enquête publique, consultation de la chambre d'agriculture et avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles, la carte communale éventuellement adaptée en fonction des résultats de l'enquête est **approuvée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'E.P.C.I.**

• La délibération et le dossier sont transmises au Préfet **aux fins d'approbation par arrêté préfectoral.**

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le Préfet doit se prononcer dans le délai de 2 mois ; à l'expiration de ce délai, il est réputé avoir approuvé la carte communale.

8/ - Publicité et information

La délibération et l'arrêté préfectoral qui approuvent la carte communale font *l'objet de mesures de publicité et d'information* (article R 124-8 du code de l'urbanisme).

- l'acte est affiché pendant un mois en mairie ou au siège de l'E.P.C.I. et des communes membres concernées.
- mention de cet affichage est inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- l'acte est, en outre, publié au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du code général des collectivités territoriales pour une délibération du conseil municipal d'une commune de plus de 3 500 habitants ou mentionné à l'article R 5211-41 du code général des collectivités territoriales pour une délibération de l'organe délibérant d'un E.P.C.I. comportant au moins une commune de plus de 3 500 habitants.

- La carte communale est tenue à la disposition du public en Mairie, le cas échéant au siège de l'EPCI et les Mairies concernées, ainsi qu'en Préfecture (L 124-2 du code de l'urbanisme).

9/ Les effets de la carte communale

La carte communale entre en vigueur, sans délai de validité, dès l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité de la délibération et de l'arrêté préfectoral (insertion, premier jour d'affichage).

Son opposabilité aux tiers est l'effet le plus important : le principe de constructibilité limitée étant suspendu, les demandes d'autorisations et d'occupations du sols doivent être instruites et les décisions prises sur le fondement de la carte communale.

Il n'y a transfert de compétence en matière de délivrance des décisions individuelles d'occuper le sol au bénéfice du Maire, que si le conseil municipal a délibéré en ce sens lors de l'approbation de la carte.

N.B. les consultations

Elle sont à prévoir de préférence avant que le projet de carte communale soit soumis à enquête publique.

- l'article R 124-5 du code de l'urbanisme rappelle, qu'en application de l'article L 112-1 du code rural, le maire doit consulter lors de l'élaboration de la carte le document de gestion de l'espace agricole et forestier, lorsqu'il existe.

- Il convient de souligner qu'en cas de réduction des espaces agricoles, l'article L 112-3 du code rural prévoit que le maire doit consulter la chambre d'agriculture, l'Institut national des appellations d'origine contrôlées et le cas échéant le centre régional de la propriété forestière.

Les textes applicables

- Articles L 110-1 et L 121-1 - L 124-1 à L 124-4, L 421-2 et 421-2-1 du code de l'urbanisme
- Articles R 123-7, R 124-1 à R 124-8 du code de l'urbanisme
- Articles L 112-1 et L 112-3 du code rural