

Formation 2012

Carte communale

C.V.R.H de Tours

Dominique Parot

Maryse Texier



PRÉFET
DES DEUX-SÈVRES

La carte communale

Document d'urbanisme adapté aux petites communes qui :

- ne sont pas confrontées à des enjeux importants, pas de forte pression
- ont besoin d'une carte délimitant les zones constructibles et les zones naturelles (quelques PC, projet ou problèmes particuliers,...)
- sans avoir à se doter d'un règlement spécifique (PC délivrés sur le fondement du RNU et autres règles du code de l'urbanisme)

La carte communale

Depuis la loi SRU Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 :

- la carte communale est un **véritable document d'urbanisme** car soumise à enquête publique,
- elle est valable **sans limitation de durée**.
- Le Maire peut, à la demande du Conseil municipal, prendre la compétence pour délivrer les permis de construire

La carte communale

Elle précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme en application des articles L.111-1 et R 111-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Elle doit respecter les principes des articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme :

- ***L'équilibre entre :***

Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé

L'utilisation économe de l'espace, la préservation des espaces agricoles et naturels

La sauvegarde des ensemble urbains et du bâti remarquables

- ***La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville***
- ***La diversité des fonctions urbaines et rurales***
- ***La réduction des émissions de gaz à effet de serre***

La carte communale

- Doit être compatible avec : le SCOT, le Schéma de Mise en Valeur de la Mer, le PDU, le PLH, le PNR ou le PNN, les SDAGE. Si documents approuvés après la carte communale, la carte communale doit être rendue compatible dans un délai de 3 ans (art L 124-2 du CU)
- Délimite (article L.124-2 du code de l'urbanisme) :
Les secteurs où les constructions sont autorisées
Les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées

La carte communale

Elle ne doit pas :

- Porter atteinte à des milieux naturels, espaces remarquables ou à l'activité agricole,
- Permettre l'urbanisation dans les secteurs soumis à des risques

contenu

Elle comporte obligatoirement :

1 - Un rapport de présentation qui comprend 2 parties :

- Le diagnostic communal
- Les justifications du projet

2 - Un ou des documents graphiques (opposables au tiers)

Le rapport de présentation

(Article 124-2 du Code de l'Urbanisme)

Le diagnostic communal :

⇒ Analyse l'état initial de l'environnement

- Milieux naturels en présence
- Les grandes composantes du paysage
- Topographie,
- Forme urbaine
- Caractéristiques des espaces naturels et agricoles
(diagnostic agricole)
- Ressource en eau
- Risques et nuisances,...

Le rapport de présentation

⇒ Expose les prévisions de développement économique et démographique

Le diagnostic socio-économique

- profil de la commune
- la dynamique
- enjeux
- hypothèses des besoins

Le rapport de présentation

Les justifications du projet :

1 - Spatiale

⇒ explique les choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées

⇒ évalue les incidences des choix sur l'environnement : si incidences (NATURA 2000), réalisation d'une évaluation environnementale (*)

⇒ expose la manière dont la carte prend en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement

⇒ explique clairement les choix communaux de développement et d'aménagement

Dans le cadre d'une révision, il explique les changements apportés à ces délimitations

Le rapport de présentation

2 - Quantitative

⇒ Nécessité de cohérence entre besoins et moyens

(*) *Evaluation Environnementale application aux cartes communales*

- L'évaluation environnementale doit être proportionnée à ce que permet la carte communale
- Cibler les incidences des zones U
- Nécessite un avis de l'Autorité Environnementale avant enquête publique
- Impose un dossier supplémentaire en (sous-)préfecture qui le transmet à la DREAL pour préparer l'avis de l'Autorité Environnementale
- Délai de 3 mois au plus tard avant l'ouverture de l'enquête publique (R.121-14 du code de l'urbanisme)

(*) Application aux cartes communales

Sans Evaluation Environnementale (R.124-2)

- état initial de l'environnement /prévisions de développement
- explicitation des choix retenus
- évaluation des incidences sur l'environnement
- manière dont la carte communale prend en compte le souci de sa préservation

Avec Evaluation Environnementale (en attente du décret)

- état initial de l'environnement /prévisions de développement
- analyse des incidences sur l'environnement et notamment sur les sites Natura 2000
- explicitation des choix retenus - mesures suppression et/ou réduction des conséquences dommageables
- résumé non technique
- manière dont l'évaluation a été effectuée

Sur le plan pratique

La carte communale doit être le résultat :

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

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

Les documents graphiques

Le plan de zonage délimite les secteurs où les constructions sont :

- autorisées (zone U)
- non autorisées (zone N)

⇒ Exceptions dans les zones N où les constructions ne sont pas autorisées :

- adaptation, réfection, extension, changement de destination des constructions existantes,
- construction et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, à la mise en valeur des ressources naturelles

Les documents graphiques

Le plan de zonage peut délimiter :

- un secteur réservé à l'implantation d'activités incompatibles avec les zones habitées
- les secteurs où la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre n'est pas autorisée (L111-3)
- les secteurs où il n'est pas possible de restaurer des bâtiments en « ruine » (article L111-3)

Sur le plan pratique

Le plan de zonage :

⇒ il peut s'agir d'un plan cadastral ou topographique,
(échelle 1/5000 ou 1/2000)

⇒ il est la traduction spatiale des choix de développement
décidés par la commune

Annexes

A titre d'information, peuvent être joints :

⇒ les servitudes d'utilité publique

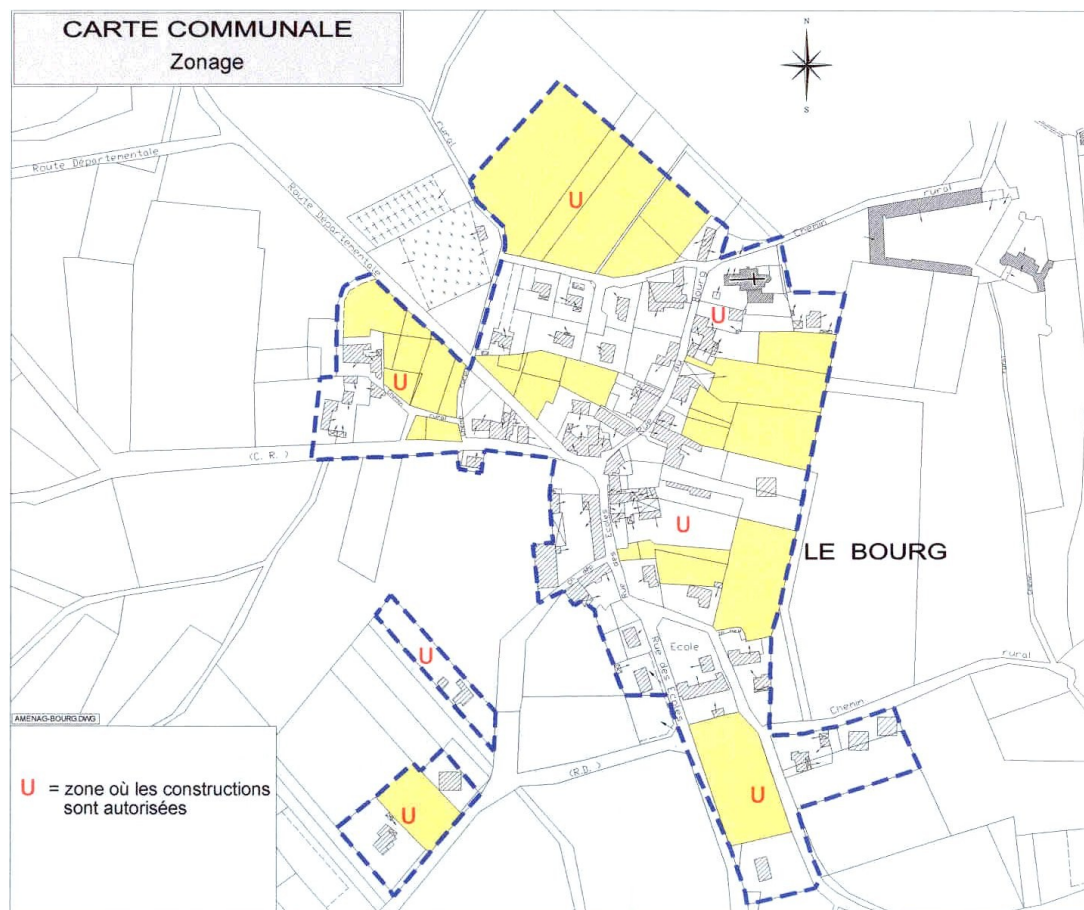
⇒ les différentes contraintes, ou caractères particuliers :

- risques
- boisements
- réseaux (assainissement,...)
- éléments protégés,

.....

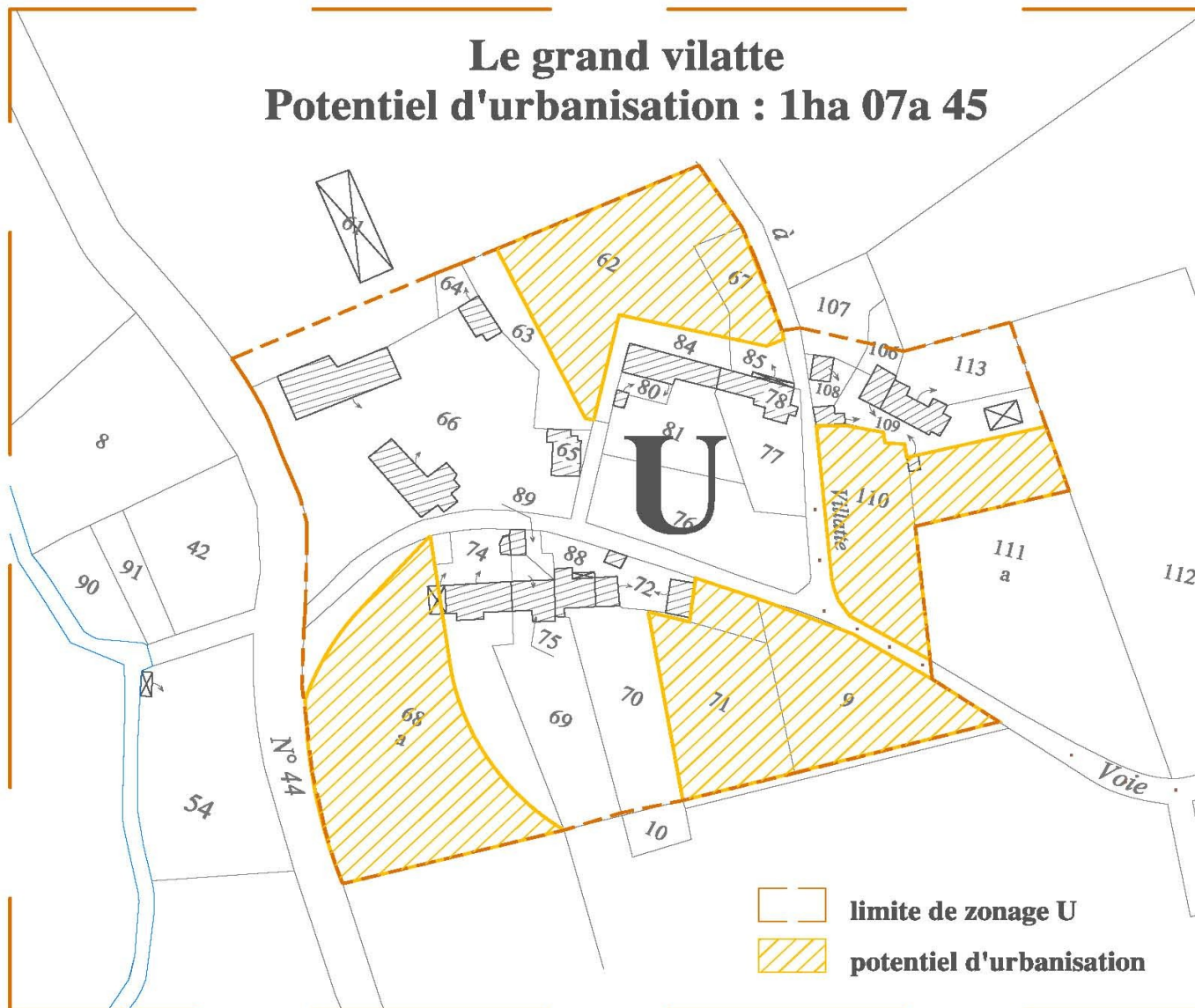
Pas de règlement propre.... le R.N.U. s'applique

Exemples

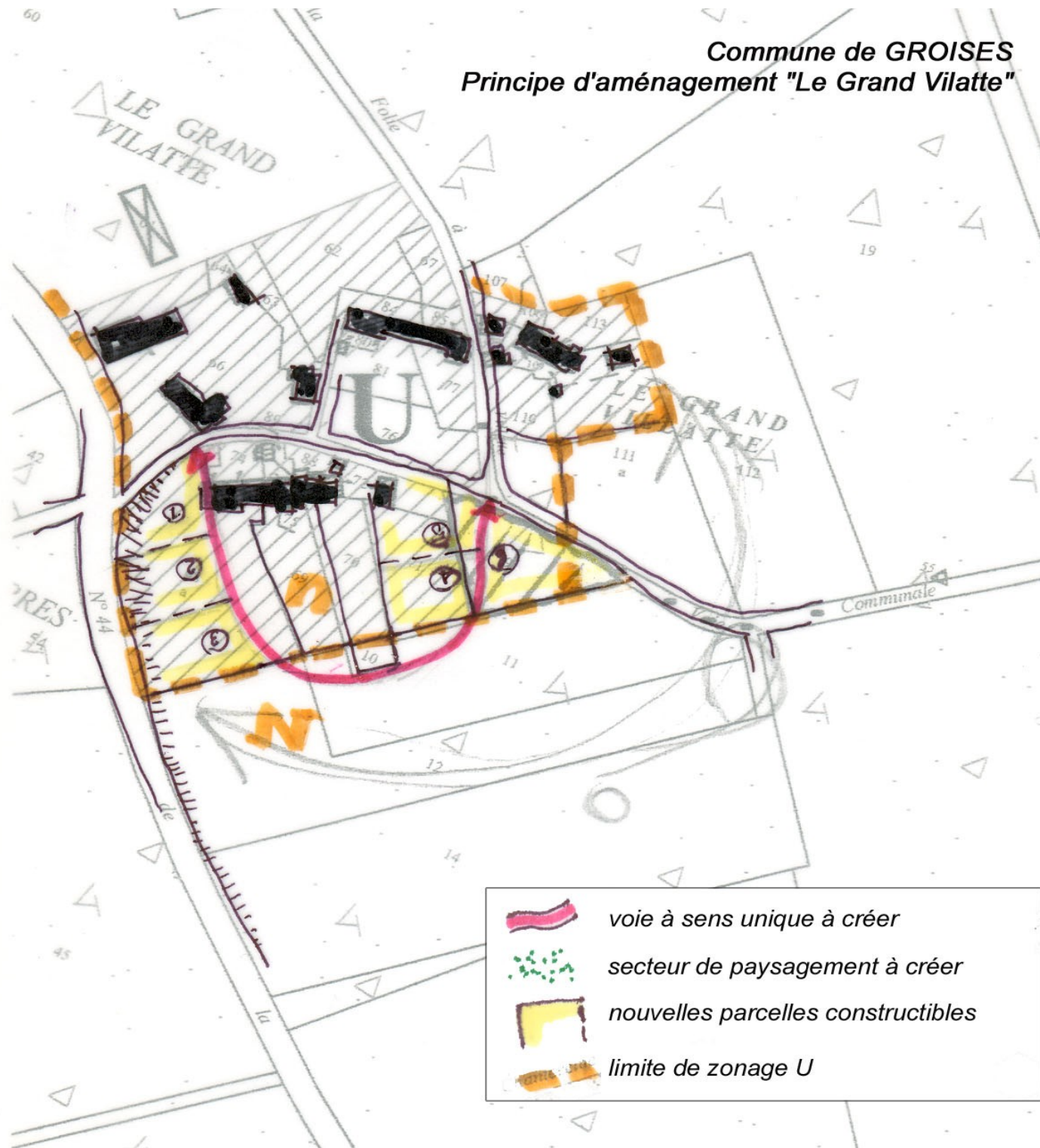


Le grand vilatte

Potentiel d'urbanisation : 1ha 07a 45



Commune de GROISES
Principe d'aménagement "Le Grand Vilatte"



La procédure d'élaboration et de révision

Les dispositions relatives à la carte communale se trouvent aux articles L. 124-1 et suivants, R. 124-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- l'initiative appartient au Maire, qui peut faire valider la décision par le conseil municipal (délibération facultative) (ou cadre intercommunal)
- menée conjointement avec les services de l'Etat, et en partenariat avec les chambres consulaires, le département,...
- la concertation n'est pas obligatoire
- le porter à connaissance peut être demandé par le maire (L.121-2) ou à l'initiative du Préfet

La procédure d'élaboration et de révision

- durée d'élaboration : 1 à 2 ans
- l'enquête publique se déroule sous l'autorité du Maire,
Elle dure 30 jours minimum, le commissaire enquêteur dispose de 30 jours maximum pour remettre son rapport et ses conclusions (R.124-6)
Contenu du dossier d'enquête : rapport de présentation, document graphiques et annexes éventuelles
- Modification possible après enquête publique

La procédure d'élaboration et de révision

- Avant approbation du projet, saisine pour avis de la Commission de Consommation des Espaces Agricoles (article L124-2 du code de l'urbanisme)

Elle est consultée pour avis simple : délai de réponse de 2 mois à dater de la saisine de la commission par le maire

- Consultation de la Chambre d'Agriculture

- Approbation conjointe du conseil municipal (délibération), après avis de la CDCEA, et du Préfet (arrêté).

Dès transmission à la préfecture, le délai est de 2 mois pour l'approbation, passé ce délai, la carte communale est réputée approuvée (R.124-7)

La procédure d'élaboration et de révision

L'approbation de la carte communale produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble de la publicité :

Affichage en mairie pendant 1 mois :

- de la délibération du conseil municipal,
- De l'arrêté préfectoral d'approbation

Mention de cet affichage est inséré dans un journal diffusé dans le département.

La procédure d'élaboration et de révision

L'arrêté préfectoral est publié au recueil des actes administratifs de l'Etat.

Pour les communes de + 3500 hab. : la délibération est publiée au recueil des actes administratifs de la commune

⇒ **la date en prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué**

Les coûts

La carte communale entraîne un **coût** nettement inférieur à celui d'un PLU :

⇒ Coût moyen : 13 000 euros

⇒ Aide financière : D.G.D.

L'élaboration d'une carte communale est plus rapide qu'un PLU :

⇒ Délai moyen de 18 mois

Avantages et inconvénients

Les Avantages :

- ⇒ Réfléchir de façon globale sur le développement de la commune,
- ⇒ Protéger l'environnement et les espaces naturels et agricoles,
- ⇒ éviter les décisions au coup par coup
- ⇒ éviter le développement linéaire
- ⇒ afficher une politique claire de développement aux administrés
- ⇒ prendre la compétence en matière de délivrance des actes d'urbanisme

Avantages et limites

Avantages :

- évite l'application de la règle de constructibilité limitée et permet d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains
- application simple : RNU

⇒ un outil adapté pour appliquer une politique foncière

Avantages et limites

Les limites :

Ne permet pas de :

- ⇒ créer un emplacement réservé pour des équipements publics,
- ⇒ réserver des secteurs pour l'urbanisation future
- ⇒ d'interdire certaines occupations des sol et de définir des règles de construction
- ⇒ d'imposer des principes d'aménagement sur une zone
- ⇒ d'édicter des prescriptions architecturales particulières
- ⇒ délimiter des EBC ou édicter des protections particulières,

Inconvénients :

Ne permet pas de :

- édicter des règles d'implantation des constructions,
- fixer une emprise au sol,
- édicter des prescriptions architecturales particulières,

La carte communale n'est pas un outil de planification, mais de gestion de l'urbanisation à moyen terme

Procédures parallèles

Depuis la loi UH, la carte communale permet :

- de protéger des haies, boisements, éléments de patrimoine
- d'instituer un droit de préemption pour une opération déterminée

Protection d'éléments de paysage

Article R421-23 du code de l'urbanisme

La collectivité peut préserver des éléments de paysage ou de patrimoine

Modalités : Identification sur un document graphique

Enquête publique

Approbation par décision motivée du conseil municipal

Accomplissement des mesures de publicité

Effets : tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à l'obtention d'une déclaration préalable

Permis de démolir

Article L451-1 et R451-1 et suivants du code de l'urbanisme

Le conseil municipal peut décidé d'instaurer le permis de démolir

Le droit de préemption

Un outil simple , instituée par la commune qui permet :

⇒ d'acquérir prioritairement des biens immobiliers

En vue de réaliser un projet d'aménagement urbain dans un ou des périmètres délimités par la carte.

Il peut être institué en dehors des zones constructibles

Le périmètre doit désigner précisément les parcelles

⇒ modalités : délibération du conseil municipal

La délibération doit préciser l'équipement ou l'opération projetée.

Les mesures fiscales

La Loi ENL ouvre la possibilité :

- d'augmenter la taxe foncière sur les propriétés non bâties, applicable aux terrains constructibles

Modalités : délibération du conseil municipal

- d'instituer une taxe forfaitaire sur les cessions de terrains nus rendus constructibles

Abrogation - Annulation

L'abrogation d'une carte communale s'établit dans les mêmes formes qu'une élaboration.

Elle a pour effet de remettre en vigueur le document d'urbanisme immédiatement antérieur (ou le RNU)

Idem dans le cadre de déclaration d'illégalité

Exemple :

DIFFERENCES

P.L.U. et Carte Communale

Comparaisons :

- Des ambitions différentes:

Dans l'esprit de la loi, la carte communale est présentée comme une alternative au PLU, en particulier pour les communes rurales.

La carte communale est définie comme une **modalité d'application** du Règlement National d'Urbanisme (art.L.124-1), tandis que le PLU est **l'expression d'un projet** communal (art.L.123-1).

Comparaisons :

Des procédures et des coûts différents:

Le caractère simplifié de la carte communale entraîne un coût nettement inférieur à celui d'un PLU.

L'élaboration d'une carte communale est aussi nécessairement plus rapide (les délais moyens courent de 1 an pour une carte communale à 3 ans pour un PLU).

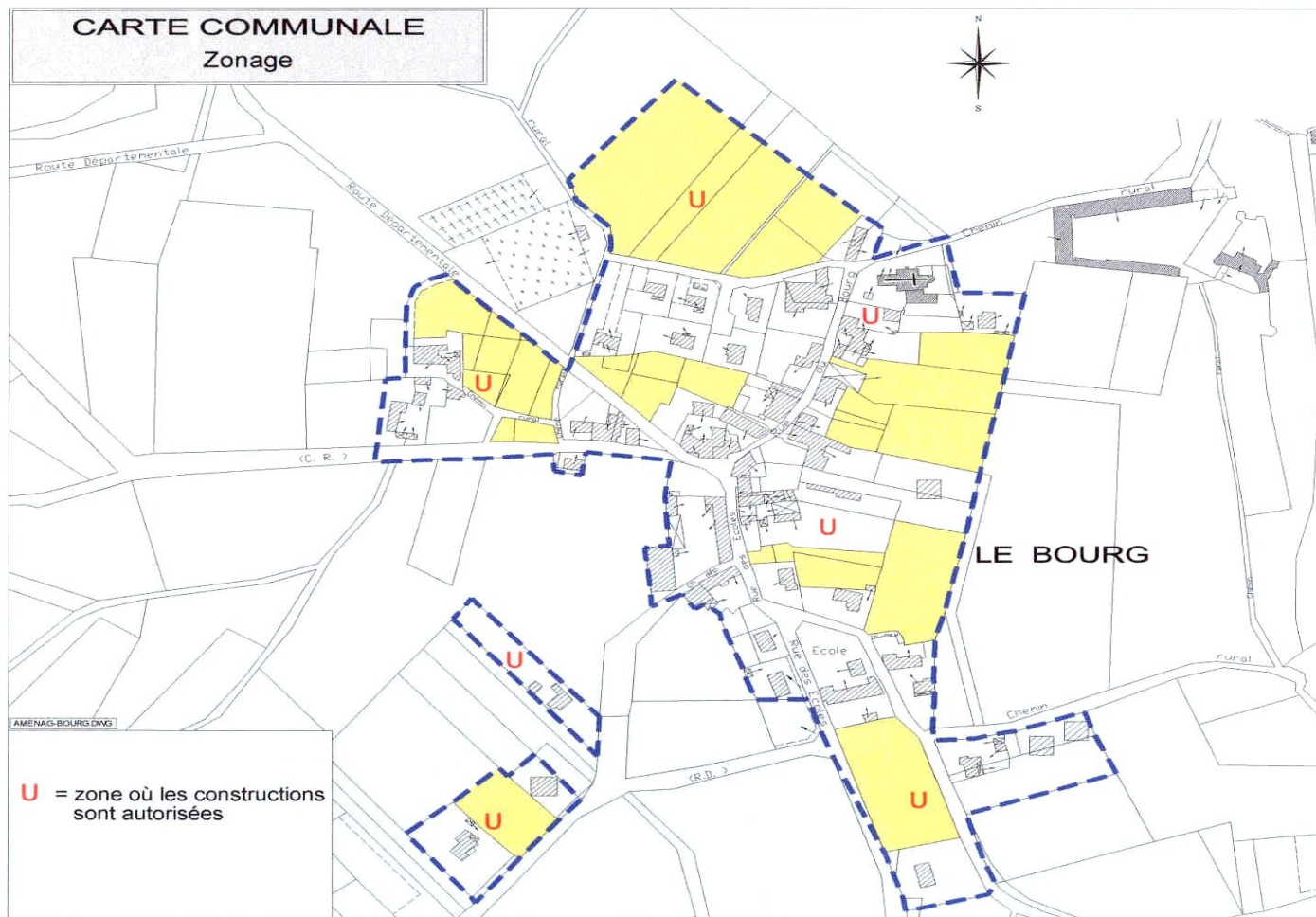
Enfin la procédure d'élaboration d'une carte est plus simple que pour un PLU: seule une enquête publique est obligatoire.

Comparaisons

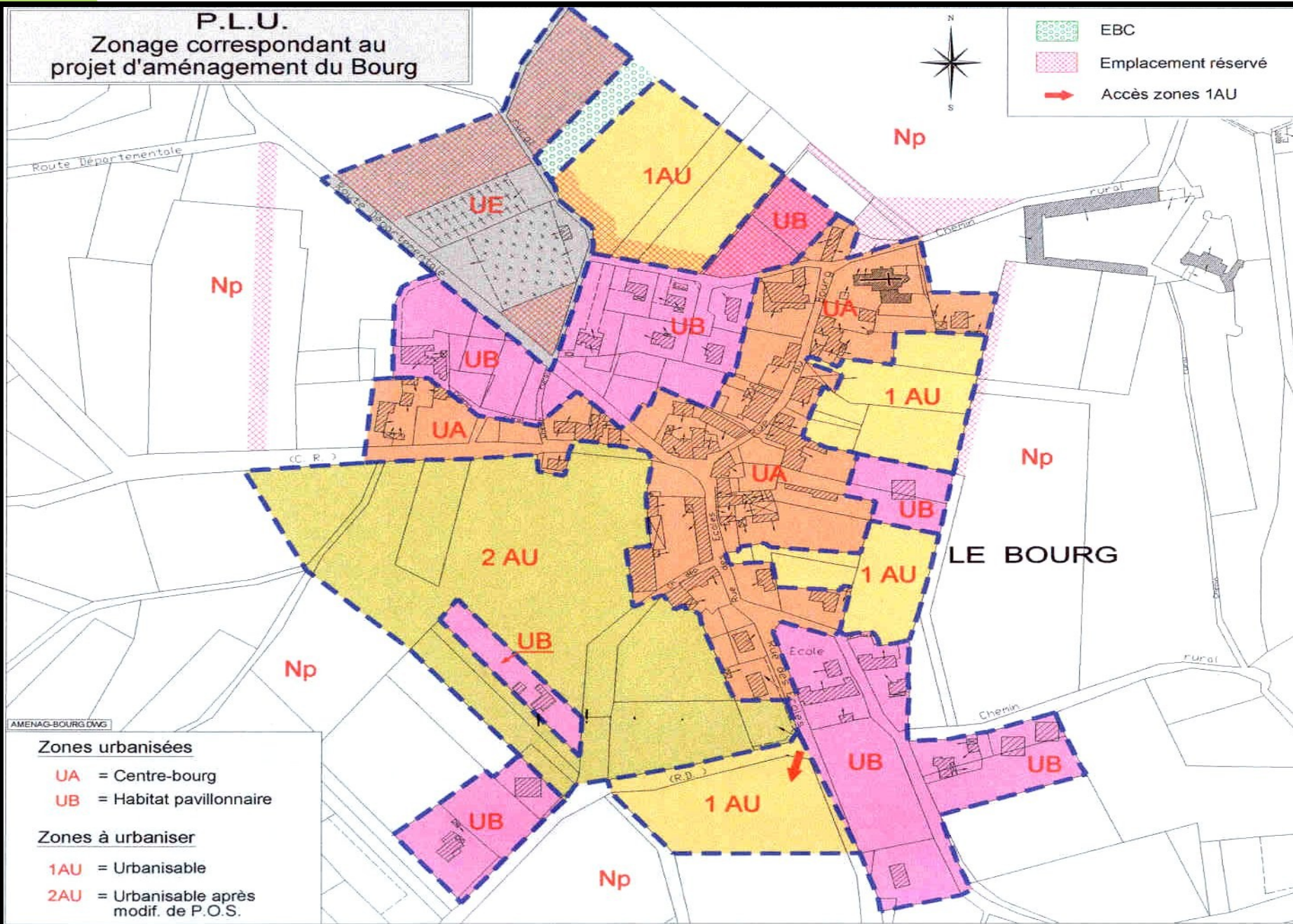
Un contenu différent:

- 1) Le rapport de présentation
- 2) Les documents graphiques se limitent à un simple zonage
- 3) La carte communale : les outils restent toutefois limités. Contrairement au PLU,

Exemples



P.L.U.
Zonage correspondant au
projet d'aménagement du Bourg



Zones urbanisées

- UA = Centre-bourg
- UB = Habitat pavillonnaire

Zones à urbaniser

- 1AU = Urbanisable
- 2AU = Urbanisable après modif. de P.O.S.

AMENAG-BOURG.DWG