



Novembre 2005

LES FICHES PRATIQUES DU SÉNATEUR

Daniel DUBOIS

Zoom sur...

Quelle règle sans carte communale ?

Sans carte, s'applique la règle de "constructibilité limitée", qui autorise les constructions dans les "parties actuellement urbanisées", c'est-à-dire dans le village, les hameaux existants et sur les terrains situés en immédiate proximité.

Cette règle est définie dans le RNU (Règlement National d'Urbanisme) article L 111-1 et suivants et R 111-1 du code de l'urbanisme.

L'application au cas par cas peut parfois poser des problèmes.

Zones non constructibles : qu'est ce qui est autorisé ?

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou la restauration des bâtiments dont l'essentiel des murs porteurs subsiste.

- L'adaptation, le changement de destination (transformation en habitation, par exemple), la réfection ou l'extension des constructions existantes.

- La réalisation de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Tout savoir sur...

La carte communale

Parce que vous êtes souvent exposés à ces situations suivantes : une installation agricole importante, une petite zone artisanale, un lotissement d'habitations, un nombre croissant de demandes de permis de construire ou la préservation d'un paysage, d'un patrimoine architectural, la carte communale fixe les règles du jeu et permet d'organiser le territoire et de protéger certains secteurs.

A quoi sert une carte communale ?

La carte communale a le statut de document d'urbanisme. Approuvée conjointement par le Conseil municipal et le Préfet, après enquête publique, elle a pour objet de délimiter les secteurs constructibles de la commune.

Quelles sont ses règles d'urbanisme ?

Elle peut élargir le périmètre constructible au-delà des "parties actuellement urbanisées" ou créer de nouveaux secteurs constructibles, pas obligatoirement situés en continuité avec l'urbanisation existante. Elle peut également classer en zone inconstructible des terrains inclus dans les "parties actuellement urbanisées" de la commune.

Quel est son contenu ?

Le dossier comporte un rapport de présentation et un/ou des plans qui délimitent des secteurs pouvant accueillir des constructions, en permettant d'identifier les parcelles concernées.

Opposable aux tiers, ce document essentiel constitue l'objet même de la carte communale. Elle ne dispose pas de règlement particulier.



Des règles d'urbanisme sur le territoire

Quelles précautions dans son élaboration ?

Il est conseillé au maire, de solliciter la DDE pour l'obtention des normes juridiques et des éléments d'information jugés nécessaires.

Quelles compatibilités ?

Les cartes doivent être compatibles avec les dispositions du Schéma de cohérence Territoriale (ScoT), du SAGE, etc., lorsqu'ils existent.

Il est même conseillé de réutiliser les études réalisées.

me contacter au Sénat

Sénat - 15 rue de Vaugirard - 75291 PARIS
Tél. : 01 42 34 30 62 - Fax : 01 42 34 41 95
Mail : d.dubois@senat.fr



me contacter à Amiens

Permanence - 72 rue des Jacobins - 80000 AMIENS
Tél/Fax : 03 22 72 59 77
Mail : senateur@danieldubois.info



La demande de terrain à bâtir est importante

Qui fait quoi ?

Le maire (ou le Président de l'EPCI s'il a la compétence) conduit la procédure, il mène la discussion avec la population pour tenir compte des intérêts de chacun, il soumet le projet de carte communale à enquête publique.

Le Conseil municipal (ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent) approuve la carte, après enquête publique, avant de la transmettre au Préfet.

Le Préfet dispose de 2 mois pour approuver la carte communale. Toute décision de refus doit être motivée. Passé ce délai, la carte est approuvée tacitement. La carte communale approuvée est tenue à la disposition du public.

Le maire peut-il délivrer des permis de construire ?

Le permis de construire n'est délivré par le maire que dans le cas où une délibération du Conseil municipal l'a expressément prévu. La commune peut continuer de demander à l'Etat d'instruire les permis pour son compte. A compter du 1^{er} janvier 2006, l'article 67 de la loi, relative aux libertés et responsabilités locales, a prévu que l'aide gratuite

des services de l'Etat pour l'instruction des actes d'application du droit des sols sera réservée aux communes de moins de 10 000 habitants.

Peut-on réaliser des cartes intercommunales ?

L'EPCI, qui en a reçu la compétence transférée par les communes, peut établir une carte communale à l'échelle de l'ensemble des communes de l'EPCI.

Quelle durée de validité ?

Elle est valable sans limitation de durée. Elle peut être révisée ou abrogée.

Quel est son coût ?

La fourchette va de 6 000 à 15 000 euros. Ce coût sera moins élevé pour les communes qui ont élaboré un ScoT et qui pourront utiliser les études déjà réalisées (sur l'environnement par exemple).

Une carte communale est-elle subventionnée ?

Elle est désormais éligible au fonds de compensation TVA.

De plus, le Conseil général de la Somme étudie la possibilité de la subventionner.

Possibilité d'un droit de préemption

Lorsque la commune se dote d'une carte communale, elle peut instaurer un droit de préemption qui lui permet de se porter acquéreur prioritaire des biens à vendre, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

La délibération instaurant le droit de préemption doit préciser pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée.

Comprendre

Communes rurales : carte ou PLU ?

Les communes rurales qui n'ont pas encore de document d'urbanisme peuvent choisir d'élaborer soit un PLU (Plan Local d'Urbanisme), soit une carte communale. Dans les deux cas, une enquête publique est nécessaire (sans procédure de concertation formalisée préalable pour la carte communale).

- La carte devient sans objet si un PLU est élaboré sur le territoire communal.

- La carte ne comportant pas de règlement, elle n'a pas pour objet de définir des règles relatives, par exemple, aux modes d'implantation des constructions, à leur aspect, à leur densité, à la taille des parcelles, à l'emprise maximale au sol, à la délimitation des espaces boisés classés ou à la délimitation d'emplacements réservés ; seul un PLU peut le faire.

Sur le plan national, l'élaboration des cartes communales concerne, pour 95 %, des communes de moins de 1 000 habitants, dotées ou non de POS ou de Marnu (Modalité d'application des règles nationales d'urbanisme).

à noter

Pour obtenir le Guide de la carte communale

Par courrier : Ministère des Transports, de l'Équipement Direction générale de l'urbanisme, de l'Habitat et de la construction

La Grande Arche Paroi Sud
92055 La Défense Cedex

Sur le Site internet :

www.urbanisme.equipement.gouv.fr

me contacter au Sénat

Sénat - 15 rue de Vaugirard - 75291 PARIS
Tél. : 01 42 34 30 62 - Fax : 01 42 34 41 95
Mail : d.dubois@senat.fr



me contacter à Amiens

Permanence - 72 rue des Jacobins - 80000 AMIENS
Tél/Fax : 03 22 72 59 77
Mail : senateur@danieldubois.info