

CARTE COMMUNALE

Définition :

La Carte Communale est un document d'urbanisme simplifié fixant les zones constructibles et les zones naturelles, dans le respect des grandes orientations définies par le SCOT (ex SDAU), s'il en existe un.

Contenu :

La carte communale comporte:

- Un rapport de présentation

Il présente la commune et expose les objectifs et les choix d'aménagements retenus.

- Une ou plusieurs cartes (1/2000, 1/5000 ou 1/20.000)

Elle(s) détermine(nt) les espaces constructibles (Zone U) et naturels (Zone N) dans la commune.

Zone U: Zone urbaine où toutes les constructions sont autorisées si elles sont compatibles avec l'habitat.

Zone N: Zone naturelle où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'extension de constructions existantes ou des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les équipements publics.

Contrairement au PLU, la Carte Communale ne dispose pas d'un règlement écrit pour chaque zone. C'est le RNU (Règlement National d'Urbanisme), contenu dans le Code de l'urbanisme qui s'applique.

Règlement National d'Urbanisme

Définition

Le droit de l'urbanisme en France prévoit de nombreux outils pour réglementer la construction.

Dans les villes et villages ne disposant pas d'un Plan local d'urbanisme ou d'une carte communale ou d'un document en tenant lieu, ces dispositions sont fixées par le **règlement national d'urbanisme**.

Il s'agit d'ailleurs d'une dénomination inexacte, puisqu'elles comportent depuis 1975 des dispositions légales et non plus uniquement réglementaires comme antérieurement.

« Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole, en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'État. »

— Alinéa 1 de l'article L. 111-1 du Code de l'urbanisme

Ces règles générales sont codifiées aux articles R. 111-1 à R. 111-27 du code de l'urbanisme

La règle de la constructibilité limitée

Article détaillé : [Règle de constructibilité limitée](#).

Une des dispositions législatives essentielle pour les communes soumises au RNU est la règle dite de la *constructibilité limitée* :

« En l'absence de [plan local d'urbanisme](#) ou de [carte communale](#) opposable aux tiers, ou de tout [document d'urbanisme](#) en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du [conseil municipal](#), si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application »

— [Article L. 111-1-2 du Code de l'urbanisme](#)

Compte tenu de la quasi-impossibilité de construire hors des villages et hameaux constitués dans les communes ne disposant pas d'un document d'urbanisme, celles-ci sont, de fait, fortement incitées à se doter d'un tel outil de planification, malgré le coût des études nécessaires à son élaboration.