

Qu'est ce qu'une carte communale?

En France, la **carte communale** est un [document d'urbanisme](#) simplifié dont peut se doter une commune qui ne dispose pas d'un [plan local d'urbanisme](#) ou d'un document en tenant lieu. Elle détermine les modalités d'application des règles générales du [règlement national d'urbanisme](#).

La carte communale peut concerner tout ou partie du territoire communal.

« (Les Cartes communales) *délimitent les [secteurs](#) où les [constructions](#) sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de 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](#).* »
— [Extrait de l'article L 124-2 du Code de l'Urbanisme](#)

Historique

À la fin des années 1970, les premières cartes communales sont un instrument pratique pour l'[État](#) et les [communes](#) afin de rendre plus aisée l'application du [règlement national d'urbanisme](#) (RNU). Les dispositions pour la plupart permissives du RNU nécessitent un examen au cas par cas et un outil est apparu nécessaire pour éviter le risque de décisions arbitraires.

Elles sont apparues suite à une politique dite **anti-mitage** consistant à ne pas laisser construire sur tout le territoire communal, afin de ne pas augmenter inconsidérément les charges de la collectivité : extension des réseaux, entretien routier, viabilité hivernale, ramassage scolaire etc, et de permettre de protéger l'[agriculture](#) et l'[environnement](#) rural. Une « règle du jeu » est donc apparue nécessaire pour éviter les disparités et limiter l'arbitraire des décisions accordant ou refusant les [permis de construire](#).

Élaboration

L'élaboration de la carte communale est généralement réalisée par un [bureau d'études](#), agissant sous l'autorité conjointe du [Maire](#) et de l'État.

L'initiative en revient au [conseil municipal](#).

Une fois les études terminées, le projet de carte communale est soumis à [enquête publique](#) par le Maire. Au vu du rapport du commissaire enquêteur, le Conseil municipal délibère pour approuver le projet, et demander au Préfet d'en faire autant.

Effets

En délimitant les zones constructibles, la carte communale permet à la collectivité et aux propriétaires fonciers de s'affranchir de la [règle de constructibilité limitée](#).

Elle permet également l'institution du [droit de préemption urbain](#) (DPU) sur des secteurs de la commune dans le but de réaliser un aménagement ou un équipement. Le droit de préemption offre la possibilité de se porter acquéreur d'un terrain à l'occasion de sa mise en vente.

Enfin l'approbation de la carte communale permet à la commune d'obtenir la compétence pour délivrer les [autorisations d'urbanisme](#) en lieu et place de l'État. Cependant ce transfert n'est pas automatique, il doit être décidé par le conseil municipal.

La carte communale n'est pas considéré comme tenant lieu de Plan Local d'Urbanisme (notamment pour l'application des dispositions de l'article L.442-3 du Code de l'Urbanisme) dans la mesure où les cartes communales n'ont pas de règlement propre et c'est l'ensemble des règles du règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'appliquent sur le territoire qu'elles couvrent.