

Note ADS

Carte communale et ADS



Les communes compétentes non-dotées d'un document d'urbanisme peuvent élaborer une carte communale ([L161-2](#) du CU). La carte communale comprend un rapport de présentation, un ou plusieurs documents graphiques et en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ([R 161-1](#) du CU). Elle précise les modalités d'application de la réglementation de l'urbanisme et est compatible avec les documents énumérés au [L131-4](#) du CU, notamment le ScoT.

Conformément aux articles [L161-4](#) et [R161-4](#) du code de l'urbanisme, la carte communale délimite :

🌐 Les secteurs où les constructions sont autorisées.

Il s'agit des secteurs actuellement urbanisés qui peuvent comporter des terrains non bâtis et des espaces dans lesquels l'urbanisation est admise.

La délimitation de ces secteurs constructibles est totalement déconnectée de la partie actuellement urbanisée telle que définie aux articles [L 111-3](#) à [L 111-4](#) et [R111-20](#) du code de l'urbanisme.

Ainsi, la carte communale permet d'étendre le périmètre constructible au-delà des seules parties actuellement urbanisées, ou de créer de nouveaux secteurs constructibles qui ne sont pas obligatoirement situés en continuité avec l'urbanisation existante, par exemple autour d'une ancienne ferme ou dans une partie de la commune déjà desservie par des réseaux.

Elle ne peut pas par contre définir des contraintes au sein des secteurs constructibles telles que des marges de recul par rapport aux voies de circulation ([CAA Nancy, 1re ch., 18 avr. 2013, no 12NC01446](#)).

🌐 Les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées

A l'exception :

- de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ; à l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ; à la mise en valeur des ressources naturelles ; au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole ; dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

🌐 Les secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Ces secteurs peuvent notamment être réservés pour l'accueil des installations industrielles ou agricoles génératrices de fortes nuisances (bruit, odeur, poussière, danger...) relevant en particulier des installations classées ([R 161-5](#) du CU).

A noter qu'une discothèque n'est pas au nombre des constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées ([CE du 2 février 1996, n° 138448](#)).

Les constructions admises en secteur non constructible

➔ **L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes et les annexes à proximité d'un bâtiment existant.**

➔ **Les constructions et installations des équipements collectifs.**

Cela concerne en particulier les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques qui n'ont pas leur place dans la partie urbanisée de la commune (station d'épuration, usine d'incinération des ordures ménagères, installations nécessaires au fonctionnement de certains services publics château d'eau, transformateur...). Toutefois, elles ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

Par contre, doivent être exclus les équipements tels que les équipements sociaux, culturels, scolaires qui ont vocation à avoir leur place dans ou à proximité des lieux habités.

➔ **Les constructions et installations à l'exploitation agricole ou forestière.**

➔ **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.**

➔ **Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.**

➔ **Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.**

Ne doivent être autorisées que les constructions et installations liées et nécessaires à l'agriculture et la forêt. Il s'agit des constructions à caractère fonctionnel nécessaires à l'exploitation (serres, silos, hangars, bâtiment d'élevage, scierie) et les locaux d'habitation liés à ces exploitations à condition qu'ils aient une utilité directe pour l'exploitation.

Selon la jurisprudence ([CE du 14 février 2007, req. N°282398](#)) la création d'un gîte rural à 180m de la ferme alors même que les ressources procurées par le gîte seraient utiles, voire indispensables, à l'équilibre économique de l'exploitation agricole, ne peut être regardée comme nécessaire à cette exploitation au sens du code de l'urbanisme.

Par contre, dès lors que la création de ce gîte s'effectue dans un bâtiment existant, l'autorisation pourra être accordée par référence au paragraphe a) : « L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou de l'extension des constructions existantes »

Cas particulier des secteurs où la reconstruction à l'identique n'est pas autorisée

L'article [L111-15](#) du code de l'urbanisme précise que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. (*cf note ADS n° 60 Reconstruction à l'identique*)

Il peut en être ainsi des secteurs concernés par les inondations, affaissement de terrain.... [CAA DOUAI 17/01/2013 N° 12DA00717](#)

Cas particulier des règles d'un lotissement de plus de 10 ans

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu ([L442-9](#) du CU).

Depuis la loi «SRU» du 13 décembre 2000, seuls les plans de sauvegarde et de mise en valeur sont considérés comme «document d'urbanisme tenant lieu de PLU»(art. [L.313-1](#) du code de l'urbanisme).

En conséquence, les dispositions d'un lotissement de plus de dix ans continuent de s'appliquer dans les communes dotées d'une carte communale.

Autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol

Depuis le 27 mars 2014, l'autorité compétente pour délivrer les permis et DP, dans les communes qui se dotent d'une carte communale, est le Maire au nom de la commune.

Dans les communes dotées d'une carte communale avant cette date, le Maire est compétent au nom de la commune, après délibération du conseil municipal.

En l'absence de décision du conseil municipal le Maire est compétent au nom de la commune, à compter du 1^{er} janvier 2017.

Lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, il est définitif .

(article [L 422-1](#) du code de l'urbanisme modifié par la loi [ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014](#))

a) le conseil municipal a décidé le transfert de compétence

Les autorisations sont délivrées par le maire au nom de la commune. Toutefois, dans les conditions définies à l'article [L 422-2](#), les autorisations demeurent délivrées au nom de l'État. (*construction réalisée pour le compte de l'État....*)

b) le conseil municipal a renoncé au transfert de compétence (communes dotées d'une carte communale approuvée avant le 26 mars 2014 et au plus tard jusqu'au 1^{er} janvier 2017)

Les autorisations sont délivrées par le maire au nom de l'État. Toutefois, dans les conditions définies à l'article [R 422-2](#), les autorisations sont délivrées par le préfet au nom de l'État. (*ouvrage de production d'énergie lorsqu'elle n'est pas destinée principalement, à une utilisation directe par le demandeur.....*).

Sursis à statuer

Le sursis à statuer ne peut être opposé dans le cadre de l'élaboration d'une carte communale ([CAA Bordeaux, 7 févr. 2013, n° 12BX00218](#)).

NOTA :

Depuis le 1er janvier 2020, les cartes communales approuvées sont mises à disposition du public sur le « [Géoportail de l'urbanisme](#) ».