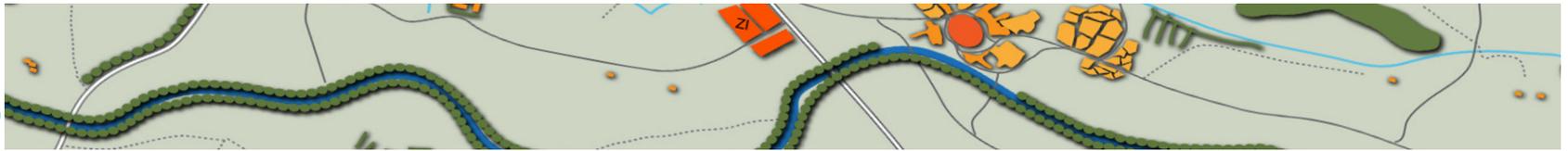


fiche n° 3



J'élabore ou révise ma carte communale

Le lien au Canal

La carte communale est un document de planification simple qui permet de définir une ou plusieurs zones constructibles dans lesquelles s'applique le Règlement National d'Urbanisme.

Ce document simple est peu adapté à la prise en compte des enjeux de préservation et de valorisation des abords du Canal du midi.

Sa mise en œuvre ne peut se justifier qu'en cas de volonté politique pour réguler l'urbanisation sur la commune.

Il s'agit alors principalement de mettre en œuvre un document « défensif » avec deux avantages:

- Rapidité de mise en œuvre (comparativement à un PLU)
- Outillage simple: une zone non constructible, des zones constructibles limitées.

L'élaboration d'une carte communale permet généralement aux élus de mettre en œuvre un premier document d'urbanisme qui constitue souvent une étape vers un PLU.

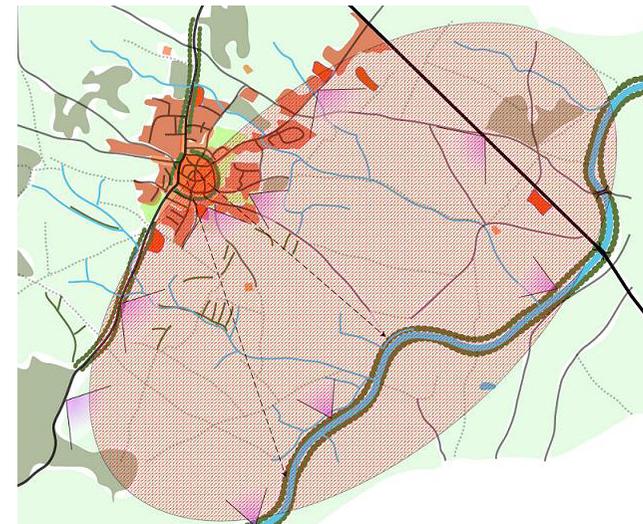
Par ailleurs la double validation du document par la commune et les services de l'Etat conforte la place des services de l'Etat dans son élaboration.

Les questions à se poser dans le cadre du diagnostic (idem PLU)

La liste des questions à se poser n'est pas exhaustive mais doit permettre de valider le fait que la commune (et son bureau d'études) se sont interrogés spécifiquement sur le lien au Canal.

- Dans quel grand paysage le Canal est-il implanté? Coteaux, plaine, étang... Et dans quelle séquence paysagère? (cf. charte inter-services de l'Etat-2008)
- Quels sont les liens entre le Canal et les zones urbanisées de la commune? Canal traversant, jouxtant ou plus éloigné des zones urbanisées

- Quelles sont les vues offertes sur la commune depuis le Canal (silhouette du village, paysage agricole, naturel) depuis plusieurs points de vue et réciproquement?
- De quoi sont constitués les espaces interstitiels entre Canal et zones urbanisées? espaces agricoles, zone de loisirs, friches, éléments végétaux...
- De quoi est constituée la trame viaire aux abords du Canal? accès, liens entre village et Canal, points d'accès au Canal...
- De quoi est constitué le foncier des abords du Canal? propriétés communales, découpage parcellaire...
- Quelles sont les règles d'urbanisme en vigueur? en cas de PLU, POS ou CC existante
- Quelle complémentarité avec les protections existantes (Monuments Historiques, site classé, en cours de classement,...) ?



L'analyse des espaces interstitiels et des usages liés au Canal (stationnement...) doit permettre de constituer une base de connaissance fine au service du projet communal.

Principes de définition de la zone constructible de la carte communale

Sur la base d'un diagnostic précis concernant notamment les espaces situés entre le Canal et les zones urbaines (ou à proximité immédiate de ces dernières), que ces espaces soient entièrement ou en partie situés sur le territoire administratif de la commune, le zonage de la carte communale devra s'attacher à **limiter fortement les extensions urbaines en covisibilité directe avec le Canal.**

L'intégration de parcelles non bâties dans la zone constructible de la carte communale devra se limiter aux opérations ponctuelles de nature à compléter une silhouette de bourg par exemple (remplissage de dents creuses notamment).

En l'absence de règlement permettant de préciser les règles de constructibilité, cette précaution doit permettre d'inciter les collectivités à élaborer des PLU.

Les limites de la carte communale concernant la zone non constructible

La carte communale dans sa partie non constructible permet toutefois « l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. »

Ainsi la carte communale, même dans sa partie où les constructions ne sont pas autorisées, permet un certain nombre d'interventions sur le bâti existant et des constructions neuves sans règlement spécifique.

Les outils du code de l'urbanisme pouvant être mobilisés dans la carte communale

La portée juridique de la carte communale est plus limitée que celle d'un PLU.

Il est ainsi nécessaire d'avoir recours à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme pour la prise en compte et le respect du patrimoine et du paysage.

Cet article prévoit (alinéa i) que doivent être précédés d'une déclaration préalable « les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet dans une commune non couverte par un PLU, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

