La Carte Communale c'est :

- Un document opposable aux tiers

- La traduction d'un projet de développement maîtrisé du territoire (le rapport de présentation justifie le zonage)

- Un document simple avec deux zonages définissant les règles de constructibilité

- Un document adapté aux besoins de la commune et à l'échelle de son développement (démographique, économique…)

La Carte Communale définit des zones C (Constructibles) et des zones N (Naturelles).

Elle peut également réserver des secteurs destinés à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales.

La Carte Communale ne comporte pas de règlement, c'est le Code de l'Urbanisme qui s'applique (R.N.U.)

Le Règlement National d'Urbanisme (art. R 111-1 à R 111-24 du CU) fixe :

- les conditions de constructibilité des parcelles,

- les règles de recul, de hauteur,

- les conditions d'intégration architecturale…

Le changement de destination en zone C (Constructible) et zone N (Naturelle)

Le changement de destination d'un bâtiment consiste à lui donner une utilisation différente de celle qu'il a actuellement.

Le bon état du bâti doit justifier le changement de destination (l'essentiel des murs porteurs doit subsister).

Le changement de destination peut être envisagé dès lors que les bâtiments sont desservis par les réseaux et en l'absence d'autres motifs de refus (risques, sécurité, présence à proximité d'une exploitation agricole…)

Exemples :

Transformer un bâtiment agricole en maison d'habitation est un changement de destination

Transformer un garage (annexe à l'habitation) en pièces à vivre n'est pas un changement de destination.

FLERS agglomération

LA CARTE COMMUNALE C'EST QUOI ?

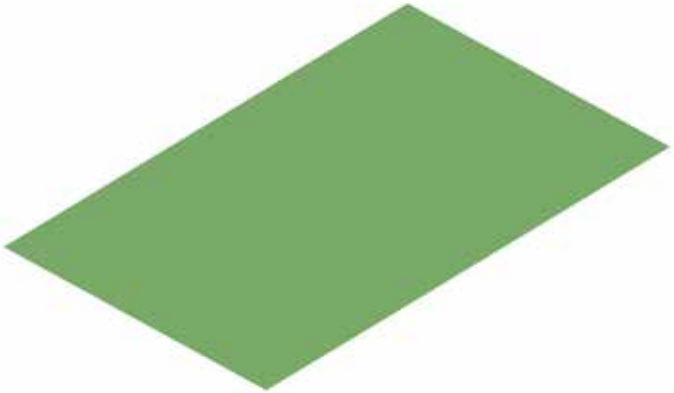
La Communauté d'Agglomération du Pays de Flers a élaboré (ou élabore) des cartes communales pour les communes qui ne sont pas couvertes par un document d'urbanisme.

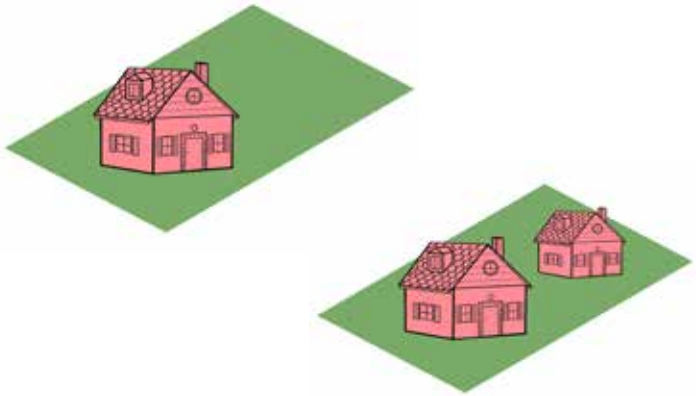
Illustration des conditions de constructibilité dans les deux secteurs définis des cartes intercommunales

(Document réalisé par les bureaux d'études Néapolis et Atelier Vert Latitude)

EN ZONE C (CONSTRUCTIBLE) | **EN ZONE N (NATURELLE)**

J'AI UN TERRAIN NU





Je peux construire un ou plusieurs bâtiments sur une même unité foncière

Je peux construire uniquement un équipement public, une installation nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière, et à la mise en valeur des ressources naturelles

Je ne peux pas construire d'habitation, de garage,.. même en divisant l'unité foncière

J'AI UN TERRAIN AVEC UN VIEUX BATIMENT OU UNE MAISON PLUS RÉCENTE

Je peux construire une annexe séparée

Je peux restaurer, adapter, agrandir le bâtiment existant

Je peux restaurer le bâtiment (l'essentiel des murs porteurs doit subsister), agrandir dans la continuité du bâtiment existant

Je ne peux pas construire une annexe séparée

Dans tous les cas, il est nécessaire de respecter le Règlement National d'Urbanisme