

## LA CARTE COMMUNALE

### La genèse du projet

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les **Plans d'Occupation des Sols (POS)** sont devenus caducs suite à la publication de la loi ALUR en 2014. Conséquence, faute d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** ou d'une **Carte Communale (CC)**, la commune de Mizoën est depuis régie par le **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**. En d'autres termes, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties déjà urbanisées de la commune.

Compte tenu des spécificités de notre commune et des faibles enjeux socio-économiques, nous avons décidé, en 2015, de nous doter d'une Carte Communale qui n'a cependant pas pu être finalisée jusqu'alors, cette dernière devant être compatible avec le Schéma de Cohérence du Territoire (SCOT) de l'Oisans proposé par la CCO. Or, les deux derniers SCOT de 2016 et 2018 n'ont pas abouti. Un nouveau SCOT est en cours d'élaboration dans la perspective d'un aboutissement en 2024. Compte tenu de ces faits, des contraintes du RNU, des impacts des nouvelles lois et dans un souci de simplification vis-à-vis de nos concitoyens nous avons décidé de poursuivre l'élaboration de notre CC sans attendre la finalisation du SCOT Oisans. Il sera toujours temps, le moment venu, de mettre notre CC en conformité par rapport au SCOT.

### Carte Communale : que dit la réglementation

L'élaboration de notre CC doit être conforme à plus d'une dizaine de lois telles que :

- La Loi Montagne de 1985 qui impose une urbanisation en continuité avec les Bourg, villages ou hameaux et la préservation des espaces naturels ou des terres agricoles et pastorales,
- La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 ;
- La loi Grenelle II ou loi ENE du 12 juillet 2010 (**Engagement National pour l'Environnement**) ;
- La loi ALUR du 26 mars 2014 (**Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové**, qui impose de construire en priorité dans les parties déjà urbanisées, zone constructibles appelées « dents creuses » ou sur des parcelles susceptibles d'être divisées.

Elle doit aussi être compatible avec la dernière **loi Climat-Résilience du 22 août 2021**, issue des conclusions de la Convention Citoyenne sur le Climat. Cette loi fixe un objectif de **Zéro Artificialisation Net (ZAN)** en 2050. Elle impose un profond changement des documents d'urbanisme, car elle fixe la mise en œuvre des objectifs de limitation de l'artificialisation dans les **Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** fait au niveau de la région AURA), dans les schémas de cohérences territoriaux (SCoT), puis dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) et cartes communales (CC).

Concrètement, l'application de la loi Climat-Résilience signifie que dans toutes les communes de France, en 2050, **aucune nouvelle artificialisation de terrain ne sera possible** : ni pour construire des logements, ni pour aménager un abri ou une piscine dans son jardin, ni pour réaliser un lotissement, ni pour construire un équipement public.

D'ici là, par période de 10 ans, les communes devront également diviser par 2 la superficie des terrains artificialisés.

La loi prévoit que, si entre 2012 et 2021 une commune a délivré des autorisations d'urbanisme représentant une artificialisation des sols de 5 hectares, elle ne pourra entre 2022 et 2031 délivrer d'autorisations que pour artificialiser 2,5 ha, entre 2032 et 2041 1,25 ha, entre 2042 et 2051 6250m<sup>2</sup> et, à partir de 2050, plus aucune artificialisation ne sera possible.

Cette loi réduit donc drastiquement les possibilités de constructions nouvelles. Cela nous impose de regarder très précisément à l'échelle du Village et des hameaux, les possibilités de construction d'ici 2050. Les marges de manœuvre et de discussion seront malheureusement très limitées !

À cela, il faut ajouter que l'urbanisation (hors dents creuses) sur les hameaux des Aymes et de Singuigneret est bloquée tant que les eaux usées collectées ne seront pas traitées. Une étude de faisabilité a été menée par le SACO. Deux solutions sont envisageables : création d'une mini station d'épuration aux Aymes ou raccordement du réseau des hameaux à Mizoën et donc à Aquavallées. Ces travaux, d'environ 1M€, ne sont pas inscrits au PPI du SACO avant 2026.

## Finalisation de l'élaboration de la Carte Communale

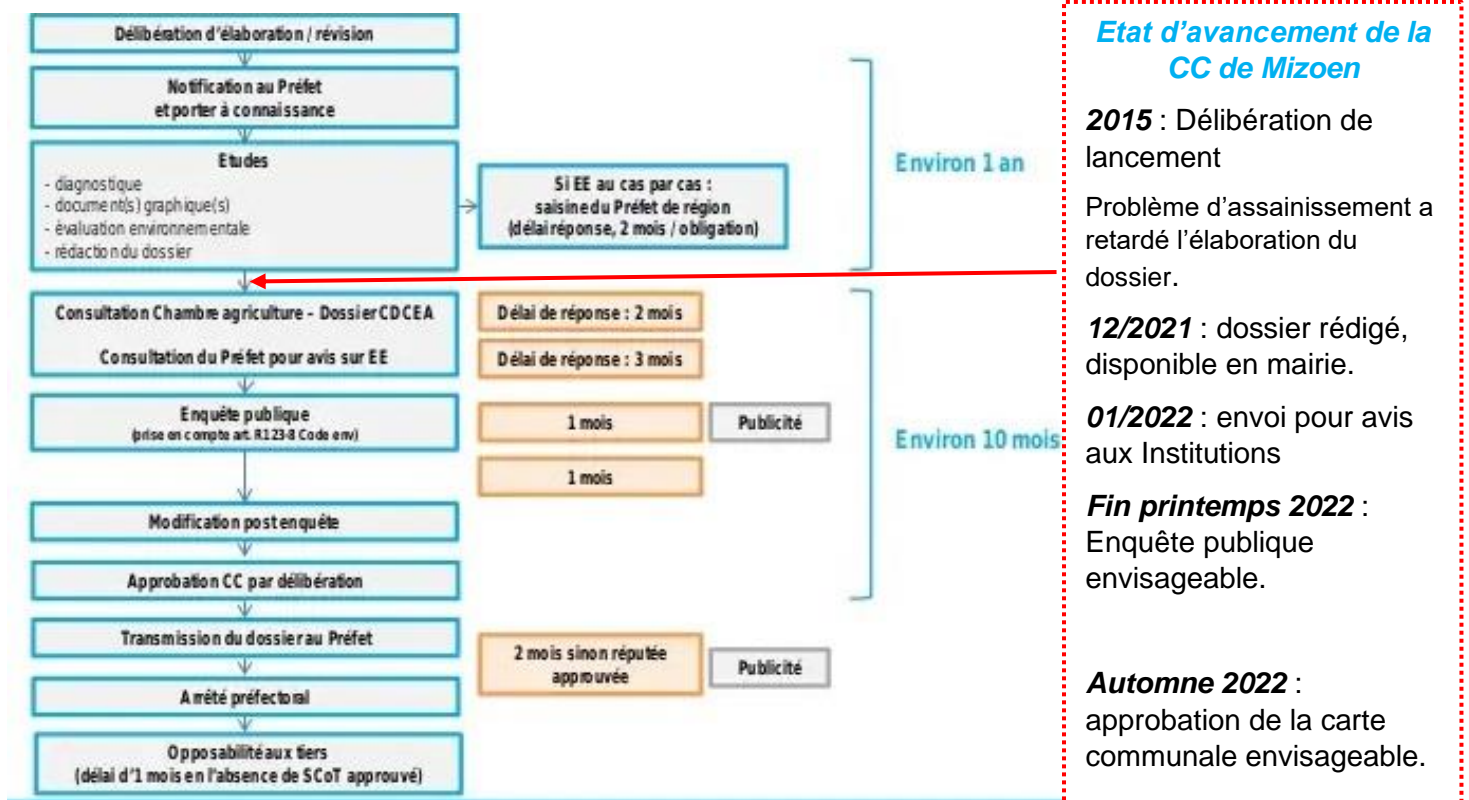
La carte communale permet principalement de délimiter, d'un côté, des secteurs constructibles (secteurs où les constructions sont autorisées) et, de l'autre, des secteurs non constructibles.

Dans les secteurs non constructibles il existe des exceptions notamment concernant les constructions existantes ainsi que certaines nouvelles en lien avec l'activité agricole ou forestière, ou bien présentant un intérêt collectif, à condition qu'elles préservent les espaces et activités environnants.

Parmi les secteurs constructibles qu'elle délimite, la carte communale peut préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités.

Le ou les documents graphiques qui délimitent et localisent ces différents secteurs et éléments sont opposables aux autorisations d'urbanisme (Permis d'Aménager, Permis de Construire, Déclaration préalable...).

En revanche, la carte communale n'est pas un document d'urbanisme tenant lieu de PLU, du fait de l'absence de règlement écrit. Ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) qui complètent les documents graphiques de la carte communale pour ce qui est de réglementer l'usage des sols.



Procédure d'élaboration de la carte communale ; source : AURH Julien Duprat

NB : Le territoire de la commune étant concerné par un site Natura 2000, il est fait le choix de présenter le dossier avec évaluation environnementale et de le soumettre pour avis à l'autorité environnementale.

# QUELLES CONSEQUENCES VIS-A-VIS DES AUTORISATIONS D'URBANISME ?

## Etat des lieux

Jusqu'au 1er juillet 2015, l'Etat, par le biais de la DDT, instruisait gratuitement les **P**ermis de **C**onstruire (PC) et les **D**emandes **P**réalables de Travaux (DP), pour les petites communes. Pour répondre à la suppression de ce service de l'état et, à la demande de la majorité des communes de notre territoire, la **C**ommunauté de **C**ommune de l'**O**isans (CCO) a organisé un service d'instruction des **A**utorisations du **D**roit des **S**ols (ADS) auquel la commune de Mizoën a souscrit dès sa création. Ainsi, les PC et DP sont réceptionnées par la commune puis, transmises à la CCO pour instruction et demande d'avis à la préfecture. Le Maire notifie au final soit l'accord, soit le désaccord au demandeur (le pétitionnaire) en suivant l'avis du Préfet.

**En tout état de cause, les demandes de PC et DP ne peuvent être autorisées sans l'avis conforme du Préfet.**

## Les nouveautés de la future carte communale

En se dotant d'une carte communale, la commune devient automatiquement compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

En effet, la carte communale étant opposable aux projets d'utilisation des sols et aux demandes d'autorisations d'urbanisme visant le périmètre couvert, le maire d'une commune dotée d'un tel document d'urbanisme acquiert la compétence pour statuer sur les demandes d'autorisations d'urbanisme (article L.422-1 du code de l'urbanisme).

Néanmoins le service instructeur restera le même que présenté précédemment (la CCO).

L'existence d'une carte communale donne par ailleurs compétence au conseil municipal pour instituer le droit de préemption urbain sur un ou plusieurs périmètres délimités par la carte (article L. 211-1 du code de l'urbanisme).

Contrairement au PLU, la carte communale ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles (types de constructions autorisées, densité, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts...) et elle ne peut pas contenir des orientations d'aménagement. Ce sont donc les dispositions du règlement national d'urbanisme qui s'appliquent alors aux constructions, aménagements et installations. Ces dispositions sont celles du code de l'urbanisme, aux articles L111-1 et suivants et R111-1 et suivants du code de l'urbanisme.



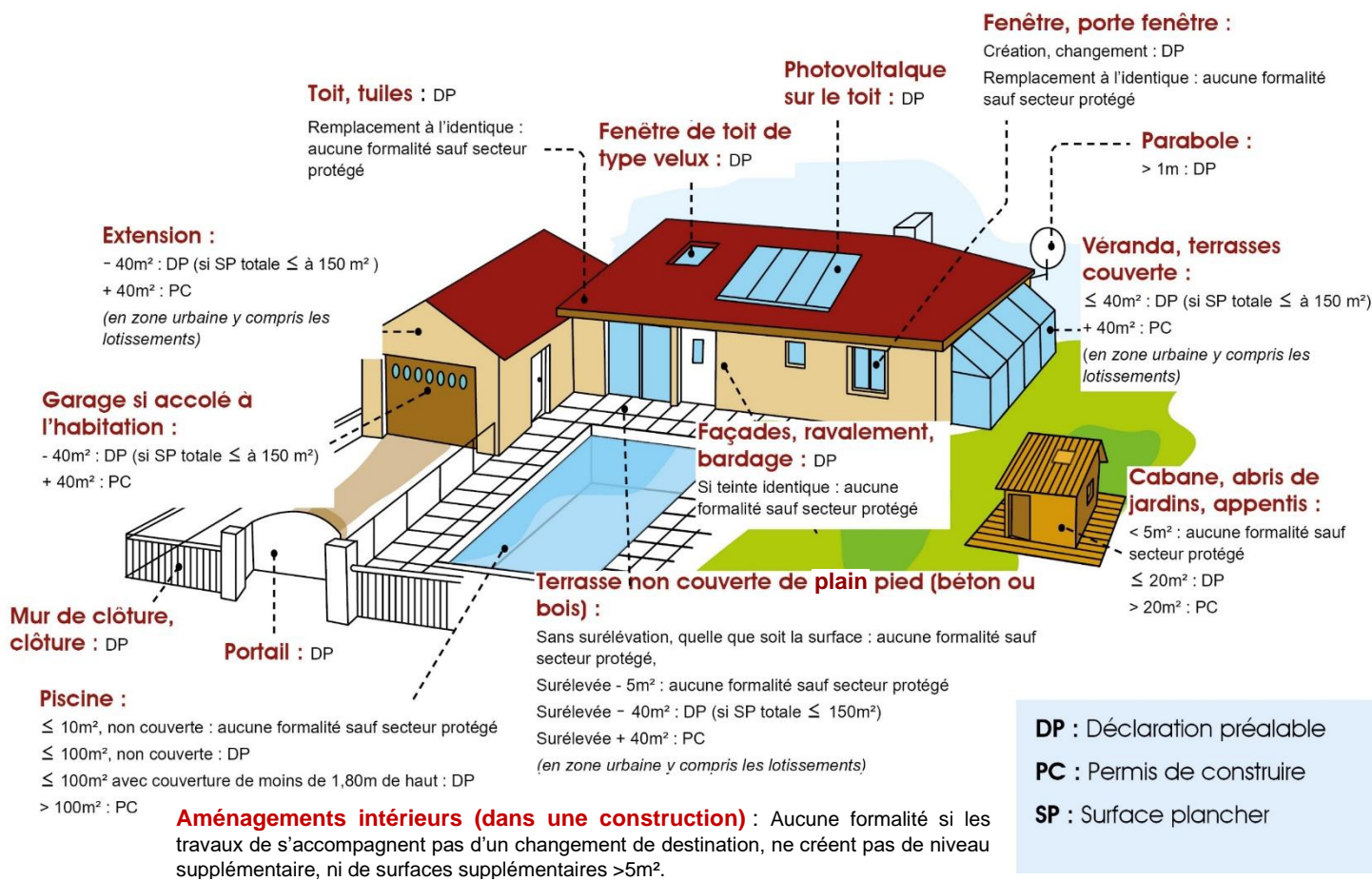
## **Simplification de vos démarches d'urbanisme : portail ADS**

Ce nouveau dispositif dématérialisé et gratuit, mis en place par la CCO, simplifie vos démarches administratives. Il est accessible dès le 3 janvier 2022 et, permet de déposer vos demandes de PC, DP, CU (a et b) et de suivre l'évolution de leur traitement 24H/24, 7J/7.

Guichet ADS : <https://sve.sirap.fr/#/038237>.

**Agrandissement de votre maison, installation d'une clôture, ravalement de façade, pose d'un abri de jardin ou poulailler ...Avant de vous lancer dans des travaux, vous devez demander une autorisation en mairie**

# Travaux ou constructions : les règles à connaître



**NB. :** Le schéma ci-dessus n'ayant qu'un caractère indicatif, il convient, pour tous projets de travaux de s'adresser au préalable à la mairie afin de vérifier s'il y a lieu de constituer un dossier

## Quelles démarches ? Etapes par étapes

### 1. Se renseigner sur les règles applicables sur votre terrain

- En mairie
- Sur le site : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R52221>

### 2. Retirer votre dossier

- Sur le site : <https://www.service-public.fr>
- En mairie

### 3. Déposer le dossier dûment renseigné

- Sur le site : <https://sve.sirap.fr/#/038237>
- En mairie
- Par LRAR

Les dépôts par mail ne sont pas acceptés

### 4. Examen de votre demande par le service ADS

A partir du Code de l'Urbanisme et autres règlements opposables (sites classés)

### 5. Réponse par le service ADS

Délais d'instruction à réception du dossier complet : 2 mois pour un PC maison, 3 à 5 mois pour un PC immeuble ou ERP et 1 mois pour une déclaration préalable.

### 6. Affichage de l'autorisation de travaux

De manière visible depuis la rue pendant 2 mois consécutifs minimum et durant toute la durée des travaux. Autorisation affichée, en parallèle en mairie. C'est le début de la période de recours par des tiers.