



U LEVANTE

Corti le 3 décembre 2016

A Monsieur le Préfet de Haute-Corse
Madame la Présidente de l'agence de l'urbanisme,
Mesdames et Messieurs
Membres de la CTPENAF

Objet : règlement de la CTPENAF
Courrier de quatre pages

Monsieur le Préfet, Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les membres de la CTPENAF

L'association U Levante demande à ce que, conformément aux textes réglementaires, les autorisations d'urbanisme hors des parties actuellement urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme (soumises au RNU), qu'elles soient soumises à la Loi Littoral comme à la Loi Montagne, fassent l'objet d'une **saisine obligatoire de la CTPENAF**. En effet, la Loi ALUR renforce le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les communes soumises à l'application du règlement national d'urbanisme (RNU). Dans ces communes, la règle édicte l'inconstructibilité hors de parties actuellement urbanisées (agglomération, village au sens de la Loi).

Cependant, la Loi ALUR laisse la possibilité de recourir à une **délibération motivée du conseil municipal pour déroger à la règle d'inconstructibilité**, encadrée par l'article L111-1-2 4° du Code de l'Urbanisme. Sont ainsi possibles, à titre exceptionnel, et sur délibération motivée du conseil municipal, en dehors des parties actuellement urbanisées, les constructions ou installations justifiées par l'intérêt de la commune, en particulier, à ne pas voir une diminution de sa population, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, de ne pas augmenter les dépenses publiques, de respecter le principe de gestion économe de l'espace et ne pas aggraver le mitage de l'espace rural.

Il n'est nullement précisé que les communes littorales sont exclues de cette possibilité de dérogation, **même si les règles qui lui sont spécifiques (en particulier, le principe d'extension d'urbanisation en continuité des villages et agglomérations) semblent limiter les hypothèses où il peut valablement y être recouru.**

De plus, c'est un **avis conforme de la CTPENAF** qui est requis pour les constructions hors parties actuellement urbanisées pour les communes RNU (ALUR art 140 – CU : L111-1-2 4°), **sans distinction qu'elles soient soumises à la Loi Littoral ou à la Loi Montagne**, à tous les



territoires sauf à ceux « où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ».

Vous trouverez en page suivante l'argumentaire juridique complet relatif à notre demande. **Cette demande ne concerne que le respect des lois en vigueur ; ne pas en tenir compte risque de fragiliser notre Commission, les maires, les services instructeurs et les demandeurs.**

En espérant que ce courrier retiendra toute votre attention, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, l'assurance de notre respectueuse considération.

la direction collégiale 2016		
Don Grâce Jean Arrighi 	Chjara Molinelli 	Michelle Salotti 
Michelle Ferrandini 	Sophie Mondoloni 	Lucrece Sansonetti 
Dominique Gambini 	Christian Novella 	Geneviève Sobrepère 
Anne Luciani 	Lisandru Plasenzotti 	Claire Vescovali 



Introduction

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires. Ainsi, la loi ALUR clarifie la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) s'affirme comme le garant de la cohérence des politiques publiques à l'échelle du bassin de vie. Il est également renforcé pour mieux encadrer l'urbanisme commercial et limiter l'étalement urbain. La loi donne désormais aux élus les moyens d'élaborer les plans locaux d'urbanisme (PLUI) sur le périmètre des intercommunalités. La loi programme également la fin des plans d'occupation des sols (POS) et du coefficient d'occupations des sols (COS) devenus obsolètes. Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours.

La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération.

Pour tout savoir :

Le ministère du logement et de l'égalité des territoires a publié une brochure présentant l'ensemble des nouvelles règles d'urbanisme et d'aménagement introduites par la loi ALUR. Cette brochure est téléchargeable à l'adresse suivante :

http://www.territoires.gouv.fr/publication/un-urbanisme-et-un-amenagement-renoves-pour-relancer-laconstruction_3962

D'autre part, le ministère publie et met à jour des fiches techniques qui détaillent certaines mesures de la loi ALUR (caducité des POS, suppression du COS, évolution des périmètres de SCoT, renforcement du principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT, lutte contre l'étalement urbain,...) :

http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=article-sous-site&id_article=1904&sommaire=432

Notre sujet :

Les communes littorales sont aussi soumises à la Loi ALUR, celle-ci renforçant le principe d'inconstructibilité hors des parties actuellement urbanisées mais laissant une possibilité au Conseil Municipal pour déroger à titre exceptionnel de cette règle.

L'article L. 111-4, 4° (ancien art. L. 111-1-2, 4°) du Code de l'Urbanisme, qui s'insère sous le chapitre relatif au règlement national d'urbanisme, ne distingue pas selon que la commune concernée est soumise à la loi littoral, à la loi montagne ou à aucune de ces deux lois.

Ceci ressort clairement :

- de l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme, selon lequel l'article L. 111-4 est applicable, sans distinction, à toutes les territoires sauf à ceux « où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ».



- de la circulaire n° 2003-48 de présentation de la loi urbanisme et habitat, qui traite de l'art. L. 111-4, 4° dans un chapitre qui ne concerne ni les communes du littoral, ni les communes de montagne.

Par conséquent, en présence d'une délibération motivée prise en application de l'article L. 111-4, 4°, et conformément à l'article L. 111-5 dernier alinéa du code de l'urbanisme, la CTPENAF doit être consultée pour avis conforme dans tous les cas.

Dans les communes soumises à la loi montagne, ce dispositif est assorti de conditions plus sévères (L. 122-1 et suiv. du code de l'urbanisme).

Ainsi, aux termes de l'article L. 122-7 du code de l'urbanisme :

« Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ».

En d'autres termes, dans les communes soumises à la loi montagne, le conseil municipal ne peut autoriser, par délibération motivée, une construction en-dehors des espaces urbanisés de la commune que si « la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ».

Dès lors que l'article L. 122-7 renvoie expressément aux articles L. 111-4, 4° et L. 111-5, la CTPENAF doit être consultée dans ce cas également.

Mais l'existence de ce régime plus sévère pour les communes soumises à la loi montagne ne signifie évidemment pas que les articles L. 111-4 4° et l'article L. 111-5 seraient inapplicables dans les autres communes.

En ce qui concerne les communes soumises à la loi Littoral, les dispositions spécifiques à celle-ci, en particulier le principe d'extension d'urbanisation en continuité des villages et agglomérations, semblent limiter les hypothèses où une commune en RNU pourra valablement recourir à la possibilité ouverte par l'article L. 111-4, 4° du code de l'urbanisme. Tel pourra toutefois être le cas, par exemple, si une construction est autorisée sur un terrain situé en continuité d'un village, bien que non compris dans les parties urbanisées de la commune.

En tout état de cause, si une commune du littoral venait à adopter une délibération motivée sur le fondement de l'article L. 111-4-4° du code de l'urbanisme, alors même que la loi Littoral s'oppose à ce que la construction considérée soit autorisée, il n'existe aucun motif légal que cette délibération ne soit pas soumise pour avis conforme à la CTPENAF.