Les petites communes ont la possibilité d'établir un document d'urbanisme appelée carte communale. Celles-ci sont parfois des plus succinctes mais bénéficient d'une autorisation par arrêté préfectoral.

A CAIXAS, village des Aspres, piémont des Pyrénées-Orientales, dont l'originalité est fondée sur un habitat dispersé avec quelques groupes d'habitation, l'exubérance immobilière de la mairie permettait de créer un nouveau village et de répandre un urbanisme diffus dans la montagne.

Saisi par l'Association "Caixas Nature Environnement" et la FRENE 66, le tribunal administratif de Montpellier rejetait la requête associative qui demandait l'annulation de l'arrêté préfectoral créant cette carte communale.

Les associations ont fait appel de ce jugement. L'arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille, en date du 6 novembre 2012, est particulièrement sévère. Les magistrats ont retenu pas moins de trois motifs d'annulation de l'arrêté préfectoral et de la carte communale.

Insuffisance du Rapport de Présentation de la carte communale dans les prévisions démographiques de la commune. Le conseil municipal prétendait valider, dans une annexe sanitaire, 150 constructions nouvelles alors que le rythme annuel constaté est de 1,2 logement…

Incohérence dans le principe de gestion économe de l'espace. Le conseil municipal identifiait 5 secteurs d'urbanisation nouvelle mais ne justifiait aucunement 2 autres secteurs, celui de La Pioche et du hameau de Beinat et contrevenait ainsi aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme préconisant une gestion économe du sol et la préservation des sites et milieux naturels.

Violation de la loi montagne. La cour d'appel après un examen détaillé des plans, documents et photographies estime qu'aucun des 5 secteurs ouverts aux constructions ne se trouve dans la continuité d'un bourg ou village. Il n'y a aucune compatibilité des projets prévus d'habitat diffus avec les règles de l'article L.145-3 du code de l'urbanisme applicable aux communes de

montagne.

C’est d’ailleurs la 1ère carte communale des Pyrénées annulée en application de la loi Montagne… Des questions reviennent trop fréquemment : Pourquoi le contrôle de légalité n’a-t-il pas joué ? Comment le préfet a-t-il pu, une nouvelle fois, signer un arrêté illicite ? Surtout, comment les magistrats du tribunal administratif de Montpellier n’y ont-ils vu que du feu ?

Une réponse est sur nos lèvres : entre temps (depuis donc 2008 !) de nombreux permis de construire, délivrés par le maire, sont devenus réguliers dans des zones illicites.

Télécharger le texte de l'arrêt