

# Comment lutter contre la cabanisation



Crédit photo. Chambre d'agriculture des P.O. ● Indépendant

2 500 habitations répertoriées dans les Pyrénées-Orientales dont 500 concernent des résidences principales



## Comprendre le contexte

### Définition de la cabanisation

Le département des Pyrénées-Orientales est confronté à un phénomène croissant de cabanisation, à savoir l'implantation, sans autorisation, de constructions ou d'installations diverses telles que baraques, caravanes et autres structures de loisir. Mode d'habitat subi ou choisi, la cabanisation investit des territoires naturels ou agricoles, voire urbains, souvent en zone à risques (inondation, feu de forêt...).

### Les enjeux

La cabanisation présente des enjeux multiples :

- Protection des populations, avec l'exposition fréquente des occupants aux risques inondations et feux de forêts ;
- Sociaux, avec une désocialisation des populations concernées et notamment des enfants ;
- Hygiène et salubrité, avec l'absence de raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement ;
- Agricole avec un changement d'usage de l'espace agricole et un morcellement du foncier ;
- Environnementaux, avec la dégradation

d'espaces naturels, la pollution des sites par déversement des eaux usées dans la nature et l'atteinte aux paysages ;

- Touristiques, avec une dévalorisation de l'image du département ;
- Financiers, avec la non-perception des taxes et le coût induit par la collecte des ordures ménagères.

Face à ce phénomène, les élus comme les partenaires institutionnels éprouvent de grandes difficultés pour mettre en œuvre des solutions concrètes et efficaces pour résorber les situations identifiées et répondre aux besoins sociaux quand la cabanisation fait office d'habitat permanent. Par ailleurs, l'importance croissante du phénomène dans le département et la relative inefficacité des actions entreprises jusqu'alors, en particulier pour ce qui concerne l'application des décisions de justice, ont conduit à remobiliser l'ensemble des partenaires autour de cette question.



Crédit photo : Michel Clémentz

### CONTACTS

> DDTM 66 - service Aménagement

04 68 38 13 00

**Nathalie MALLER**

Animatrice de la charte cabanisation

04 68 38 13 14

nathalie.maller@pyrenees-orientales.gouv.fr

## La charte de mobilisation et de coordination dans le cadre de la lutte contre la cabanisation dans les Pyrénées-Orientales

Cette remobilisation s'est traduite par la réactualisation de la charte signée en 2006 notamment en l'élargissant à d'autres partenaires pour une plus grande efficacité des actions conduites.

Cette nouvelle charte signée le 5 novembre 2015 matérialise l'engagement des différents partenaires : un véritable maillage de compétences territoriales, juridiques, policières, fiscales, institutionnelles et sociales.

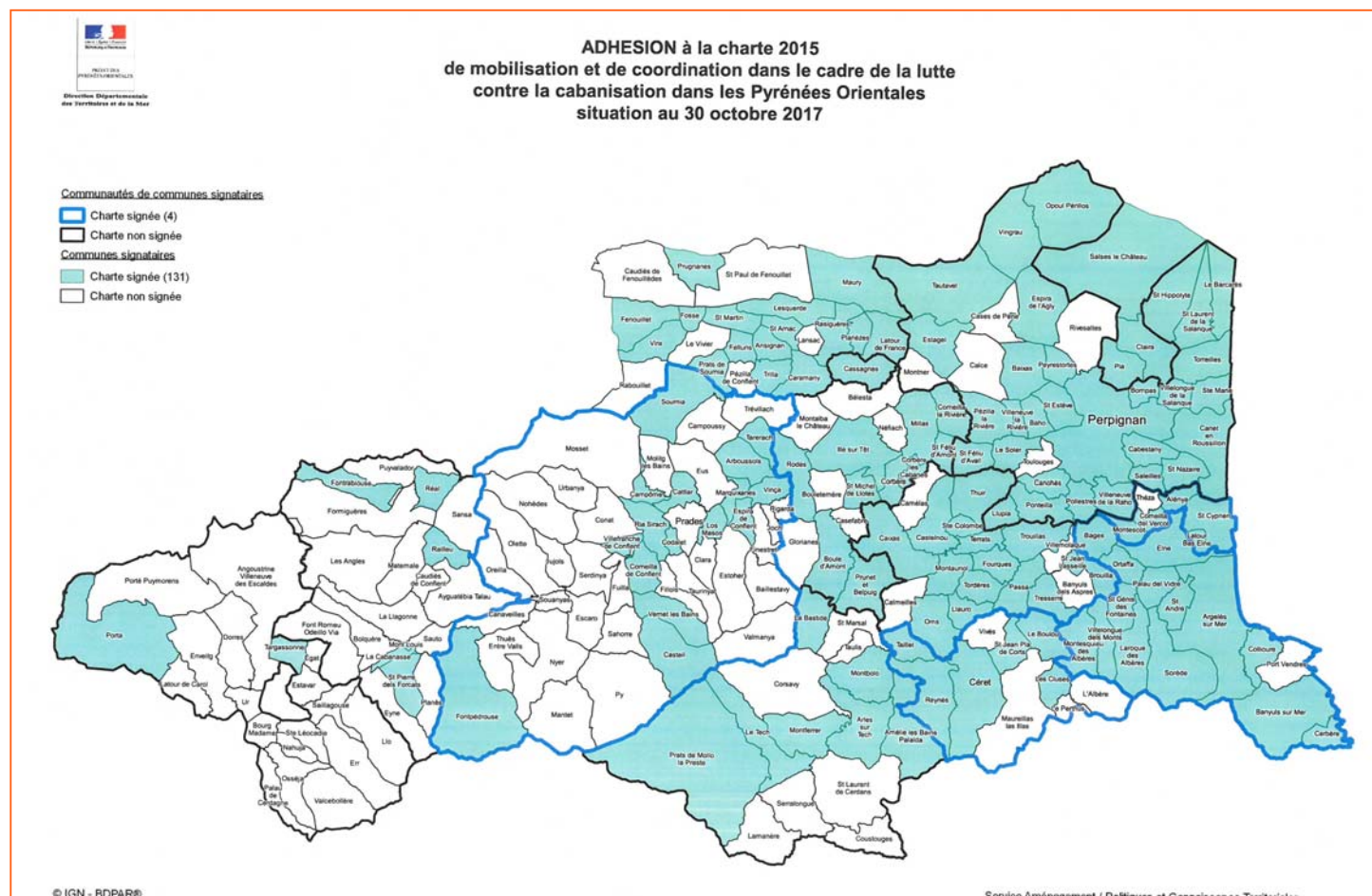
▮ **Les élus** sont des acteurs de premier rang dans cette résorption de la cabanisation : garants des intérêts de la commune, détenteurs de la connaissance du territoire, responsables des procédures à initier pour lutter contre la cabanisation. En lien avec l'Association des Maires de France (AMF), les 226 maires du département ont été invités à adhérer à la charte.

▮ **L'État** coordonne l'action des différents partenaires de la charte ; Pour impulser cette coordination, la préfecture **préside plusieurs fois par an un comité de pilotage**, en présence des sous-préfets compétents territorialement, de l'ensemble des services de l'État, du Parquet et de l'AMF.

Ce comité examine les dossiers les plus importants et arrête la « stratégie » d'action avec, le cas échéant, la décision d'exécuter d'office la décision de justice, la condamnation sous astreintes se révélant parfois peu efficace.



Crédit photo. B. Frankel - Département 66

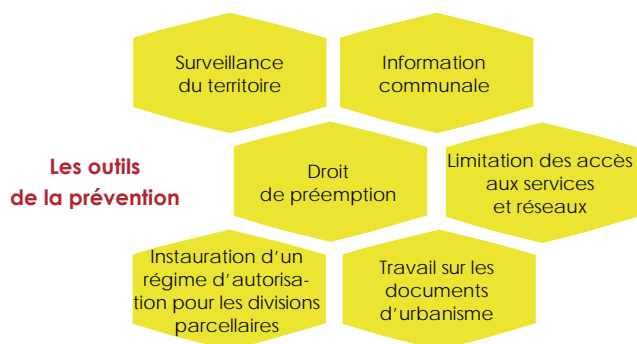




## Le rôle et la responsabilité des élus

### Le rôle fondamental du maire

Le rôle du maire est prépondérant. Il est l'autorité la plus à même de détecter les infractions sur le territoire de sa commune. Pour assurer l'exercice de cette obligation légale, il doit faire preuve d'une particulière vigilance et se doter de moyens propres.



### L'obligation de constater les infractions

Aux termes de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme, le maire est tenu de faire dresser procès-verbal et d'en assurer sans délai la transmission au parquet dès qu'il a connaissance d'une infraction. Cette obligation est également prévue par l'article 40 du code de procédure pénale et concerne en premier lieu le maire et les adjoints qui ont la qualité d'officier de police judiciaire (OPJ).

### Le droit pénal de l'urbanisme : une compétence exercée au nom de l'État

Les actes pris dans le cadre des dispositions pénales du droit de l'urbanisme sont toujours accomplis au nom de l'État. Le maire agit en qualité d'agent de l'État sous le contrôle du représentant de l'État dans le département.

Le refus de dresser procès-verbal constitue un acte administratif dont la légalité est susceptible d'être contestée devant le juge administratif.

## Le rôle particulier de la SAFER

La SAFER a un rôle majeur à jouer dans une politique de préservation des espaces agricoles et de prévention au regard de la cabanisation ; en effet, elle a une connaissance exhaustive des transactions foncières en zones agricole et naturelle, par la réception des notifications de vente : identité des vendeurs et acquéreurs, parcelles vendues, conditions de vente. Elle assure donc un suivi du marché foncier rural, qui peut se révéler intéressant dans le cadre d'une politique de surveillance du foncier.

Dans certains cas, la SAFER peut exercer son droit de préemption avec ou sans offre d'achat, y compris sur les donations au-delà du 6<sup>e</sup> degré, et maintenir ainsi la vocation agricole ou naturelle d'un secteur.

## RAPPEL SUR LA CONSTRUCTIBILITÉ DES ZONES AGRICOLES

Seules sont autorisées en zone agricole (A) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Au-delà de ces possibilités, il est possible de délimiter à titre exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans la mesure où le projet peut être justifié. Peuvent être autorisés des aires d'accueil des gens du voyage, des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des constructions sans toutefois en préciser la nature.

Lorsque le STECAL concerne l'aménagement de terrains pour permettre l'installation des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, le règlement devra préciser les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité.

L'avis simple de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sera exigé que la commune ou l'EPCI soit situé sur un territoire couvert par un SCoT ou non.

Le caractère exceptionnel des STECAL a mis en exergue les problématiques liées à l'évolution du bâti existant en zone A.

Pour permettre la mutabilité du bâti existant, le changement de destination est autorisé sous réserve qu'il soit justifié dans le rapport de présentation du PLU et que les bâtiments en question soient désignés par le règlement.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

De même, pour gérer le bâti d'habitation existant dans ces zones, les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation sont permises. Le règlement du PLU doit alors préciser les zones dans lesquelles ces extensions et annexes pourront s'implanter ainsi que les règles de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions et annexes assurant leur insertion dans l'environnement.

Ces dispositions sont soumises pour avis simple à la CDPENAF.



**Afin de lutter contre le phénomène de cabanisation dans le département des Pyrénées-Orientales, les services de l'État, les collectivités territoriales, les entreprises et organismes publics, parties à la présente charte, s'engagent à mener de manière concertée des actions relevant de leurs compétences respectives.**

**Les maires et les présidents des EPCI des Pyrénées-Orientales** qui adhèrent à la charte, s'engagent à :

**à titre préventif**

- Identifier un correspondant cabanisation interlocuteur des autres partenaires de la charte ;
- Faire un état des lieux des problèmes de cabanisation existants ;
- Contrôler les dispositifs d'assainissement non collectif ;
- Assurer une veille dans l'instruction des actes d'urbanisme pour identifier des dérives vers la cabanisation ;
- S'opposer aux branchements électriques des installations édifiées sans autorisation d'urbanisme, notamment au vu des demandes transmises par ERDF ;
- Prendre des arrêtés municipaux interdisant le stationnement des caravanes et résidences mobiles de loisir en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Collaborer avec le Conseil Départemental pour favoriser la délimitation de zones et l'institution de droits de préemption sur les espaces naturels sensibles ;
- Prendre en compte dans la révision de leurs documents d'urbanisme l'ensemble des modes d'habitat.

**à titre curatif**

- Verbaliser toute occupation du sol non conforme aux documents d'urbanisme ou établie sans autorisation. Le procès-verbal est à transmettre au Parquet dans les plus brefs délais pour éviter la prescription triennale, avec copie à la DDTM ;
- Participer aux audiences du tribunal, le cas échéant ;
- Transmettre régulièrement à la DDTM les informations relatives aux zones cabanisées en vue d'établir et de tenir à jour un fichier départemental ;
- Transmettre sur demande de la DDTM les informations nécessaires au recouvrement des astreintes ;
- Le cas échéant, contribuer aux cotés de l'État à l'exécution d'office du jugement (le plus souvent remise en état des lieux, pouvant comporter des démolitions).

