

Où se renseigner ?

Pour plus d'information, rendez-vous sur le site internet des services de l'État en Corrèze :

<https://www.correze.gouv.fr/Action-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-et-logement/Lutte-contre-la-cabanisation>

À connaître :

→ Une charte de mobilisation et de coordination dans le cadre de la prévention et de la lutte contre la cabanisation de la Corrèze a été signée entre l'association départementale des maires de Corrèze et l'État.

Glossaire

AIT : arrêté interruptif de travaux
CU : code de l'urbanisme
DP : déclaration préalable
PA : permis d'aménagement
PC : permis de construire
PD : permis de démolir
PLU(i) : plan local d'urbanisme (intercommunal)
PV : procès-verbal
RNU : règlement national de l'urbanisme
DIA : déclaration d'intention d'aliéner

LUTTE CONTRE LA CABANISATION

Qu'est-ce que la cabanisation ?

La construction ou l'installation d'un habitat permanent ou occasionnel, sans autorisation (de construire ou de stationner), sur un espace inconstructible naturel, agricole ou forestier est interdite.

Ce terme **cabanisation** désigne les habitations légères de loisirs (chalets), yourtes, tiny-houses, cabanes dans les arbres ou au sol, résidences mobiles (mobil-homes) et caravanes (si + de 3 mois par an) implantées sur une parcelle inconstructible.

À noter que le terme de «terrain de loisir» n'existe pas en droit. Il s'agit d'espaces agricoles, naturels et forestiers soumis aux règles d'urbanisme.

Les enjeux de la lutte contre la cabanisation sont multiples :

- sécurité des personnes (risques d'inondation, feux de forêt...);
- dévoiement de l'usage des sols (utilisation de terres naturelles, agricoles et forestières);
- environnementaux (pollution des sols et de l'eau via les eaux usées ; atteinte aux paysages);
- sanitaires (absence de réseau d'eau potable, d'assainissement);
- financiers et touristiques.

Cabanisation : comment agir ?



Les leviers préventifs :

- Le document d'urbanisme de la commune peut prévoir des interdictions d'implanter ce type de structures dans certains secteurs du territoire communal.
- Le maire peut interdire le raccordement définitif aux réseaux (eaux, assainissement, électricité, numérique) des constructions illégales (art L.111-12 du CU).
- La surveillance régulière du territoire, notamment dans le cadre des DIA : signaler les situations de cabanisation à la DDT pour examen au titre du droit de l'urbanisme.

Les leviers curatifs :

La commune doit faire respecter le principe d'égalité de traitement des citoyens devant la loi et la responsabilité pénale du maire peut être engagée vis-à-vis des risques pour les personnes : inondation, pollution des eaux, insalubrité, mouvement de terrain.

3 PROCÉDURES COMPLÉMENTAIRES :

La procédure pénale : pour sanctionner l'infraction et faire interrompre les travaux

Article L.480-1 et L.480-2 du CU

Obligatoire

- PV d'infraction transmis au procureur de la République : constatation des faits et des atteintes aux règles d'urbanisme ;
PV rédigé avec l'aide des centres instructeurs :
 - communes au RNU : DDT ;
 - communes en carte communale ou PLU(i) : service en charge de l'instruction des actes d'urbanisme.
- En complément, il est recommandé de signer un arrêté interruptif de travaux (AIT) et de le transmettre sans délai au procureur de la République et au préfet.
L'AIT ne peut être pris que si :
 - les travaux sont inachevés ;
 - un procès-verbal d'infraction a été dressé ;
 - le juge pénal ne s'est pas encore prononcé.

Respect de la procédure contradictoire (obtenir les observations de la personne mise en cause avant la prise de l'arrêté).

- Si les travaux réalisés peuvent être régularisés par la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, informer la personne de l'établissement d'un PV en lui conseillant de déposer une telle demande d'autorisation.

La procédure administrative : pour mettre en demeure sous astreinte

Article L.481-1 à L.481-3 du CU

Facultative

- Le maire peut mettre en demeure de remédier à la situation dans un délai fixé : travaux de mise en conformité ; dépôt d'une autorisation visant à une régularisation a posteriori ; démolition si impossibilité de régularisation (CE, 23 déc 2022, n°46331)
- Il peut aussi fixer des astreintes administratives si non respect de la mise en demeure (maximum : 500 €/jour de retard et dans la limite de 25 000 €/an). Les sommes dues sont recouvrées au bénéfice de la commune.
- Il peut enfin procéder à la consignation d'une somme entre les mains d'un comptable si la mise en demeure a été sans effet.



ATTENTION :

- 1) Il faut un PV d'infraction avant de lancer la procédure administrative et les arrêtés de mise en demeure / astreintes / consignation doivent faire l'objet d'une procédure contradictoire.
- 2) Il n'est pas possible de faire exécuter d'office un arrêté de mise en demeure prévoyant une démolition. Il vaut mieux privilégier la procédure civile.

La procédure civile : pour obtenir la démolition en cas de situation non régularisable

Article L.480-14 du CU

Facultative

Action engagée devant le juge civil avec un avocat

Construction achevée et/ou ancienne :

Démolition des constructions et aménagements illégaux au regard d'une autorisation (PC, PA, DP) ou d'une règle d'urbanisme en vigueur. Le délai de prescription est de 10 ans.

→ Rédaction d'une requête par l'avocat de la commune, déposée au tribunal judiciaire. Elle doit être étayée en fait (constats détaillés des faits) et en droit (méconnaissance des règles d'urbanisme).

Construction récente et/ou en cours :

En parallèle de la procédure pénale, il est possible d'agir en référé devant le juge civil (procédure contradictoire qui aboutit à une décision provisoire).

DEUX CAS :

Référé conservatoire :

Permet de faire stopper des travaux illégaux (réalisés sans autorisation d'urbanisme et en méconnaissance des règles d'urbanisme). Ce référé conservatoire est une mesure complémentaire à l'AIT.

Référé instruction :

Permet d'établir les faits nécessaires pour une action de démolition. Un huissier de justice peut constater les faits, pour appuyer les constats obligatoires de la commune.