



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Sur l'augmentation du phénomène de cabanisation sauvage

Question écrite n° 13354

Texte de la question

Mme Anaïs Sabatini alerte M. le ministre de l'intérieur et des outre-mer sur l'augmentation du phénomène de cabanisation sauvage dans les Pyrénées-Orientales et notamment sur la commune de Saint-Hippolyte. La cabanisation consiste en l'implantation sans autorisation dans des zones le plus souvent agricoles ou naturelles, de constructions ou d'installations diverses. De plus en plus de propriétaires installent des habitations sans autorisation. Ces constructions sont souvent édifiées dans des zones inondables ou présentant des risques d'incendie importants. L'implantation des constructions illégales qui ne respectent aucune règle d'urbanisme a des conséquences négatives en matière de dégradation de l'environnement et du cadre de vie. Chaque année, dans le département des Pyrénées-Orientales, entre 40 et 100 nouveaux cas de cabanisation sont signalés et font l'objet de procès-verbaux transmis au procureur de la République. Cependant, les décisions de démolition et d'expulsion ne sont effectivement appliquées qu'après de longs délais. Mme la députée demande que le Gouvernement mobilise les services compétents pour faire face au phénomène de cabanisation et d'accompagner les élus pour trouver des solutions afin de contrer l'augmentation de l'installation de constructions illégales. Elle lui demande également de faire de la lutte contre la cabanisation une priorité des services publics dans les Pyrénées-Orientales.

Texte de la réponse

La cabanisation est un phénomène complexe qui revêt des contours extrêmement variés, de l'habitat léger de loisirs à l'extension illégale de constructions existantes en passant par des problématiques d'habitat précaire. Différents instruments existent pour permettre de traiter ce phénomène dès l'amont, soit bien avant la réponse pénale. Ainsi, le document d'urbanisme constitue un premier outil efficace de protection contre ce phénomène, car il détermine les interdictions de construire dans certains secteurs de la commune, fixe le cadre juridique applicable et facilite in fine l'intervention d'une éventuelle verbalisation. Ce document pourra par exemple cibler les territoires présentant un risque élevé de cabanisation en y interdisant toute forme d'implantation. La surveillance foncière du territoire concerné et notamment de ses secteurs les plus sensibles (tels que les secteurs à risques naturels, technologiques, sanitaires, à enjeux de protection, sans usage, isolés, etc. ...), propices à des implantations discrètes et illégales, peut ensuite s'opérer dans le cadre des DIA (déclaration d'intention d'aliéner). Ces dernières sont transmises aux communes en cas de vente de terrains et leur permettent de repérer les transactions atypiques pouvant donner lieu à des implantations illégales. Cette surveillance foncière permettra le cas échéant à la collectivité de se saisir de la situation le plus en amont possible au moyen de ses outils de maîtrise foncière (acquisition amiable, préemption, exceptionnellement expropriation). Enfin, la limitation du développement des réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone et donc de leur accès dans des espaces par définition peu ou pas urbanisés est encore un outil supplémentaire dont les collectivités peuvent se saisir. En effet, l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme interdit le raccordement définitif aux réseaux des constructions illégales. Ces premiers outils sont d'autant plus efficaces qu'ils peuvent être rapidement mis en oeuvre, pour éviter l'implantation des premières constructions illégales. Plusieurs services déconcentrés de l'État ont, parfois en lien avec les acteurs locaux, élaboré des guides

rappelant ces différents moyens permettant de traiter la cabanisation. Les infractions éventuelles pourront ultérieurement susciter une réponse pénale. L'efficacité des sanctions pénales dépend alors de l'intervention effective de l'ensemble des acteurs de la chaîne pénale (agents publics, services de police et de gendarmerie, maires, procureurs et tribunaux). À ce sujet, une instruction ministérielle en date du 3 septembre 2014 a permis de mettre en place des protocoles pour renforcer l'accompagnement des maires dans l'exercice de leurs missions de contrôle par les services déconcentrés de l'État. Ces protocoles permettent en particulier d'identifier les infractions les plus graves et les plus gênantes devant être réprimées prioritairement. Le procureur de la République a ensuite la responsabilité du déclenchement de l'action publique, conformément aux principes généraux de la procédure pénale. La réponse pénale prenant du temps, la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, a ouvert des moyens nouveaux à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme – bien souvent le maire – afin de compléter utilement le dispositif pénal et de permettre une action rapide du maire pour traiter les infractions en matière d'urbanisme, dont la cabanisation. Les articles L. 481-1 à L. 481-3 du code de l'urbanisme, prévoient désormais un mécanisme de mise en demeure de régulariser sous astreinte les constructions, travaux et installations réalisés en infraction avec le code de l'urbanisme. Ainsi une fois le procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme dressé, l'autorité compétente a la faculté de mettre en demeure l'auteur de cette infraction de procéder aux travaux nécessaires à la mise en conformité de sa construction ou de déposer une demande d'autorisation visant à les régulariser a posteriori. Cette mise en demeure peut être assortie d'une astreinte d'un montant de 500 euros maximum par jour de retard dont le produit revient à la collectivité compétente en matière d'urbanisme. S'agissant de cette disposition le Conseil d'Etat a considéré que l'article L.481-1 du code de l'urbanisme permet de mettre en demeure l'intéressé, soit de régulariser une construction illégale soit de la mettre en conformité avec les dispositions méconnues, y compris, si la mise en conformité l'impose, en procédant aux démolitions nécessaires (CE, 23 décembre 2022, n° 463331). Enfin l'article L.481-1 exigeant qu'un procès-verbal d'infraction soit dressé pour mettre en œuvre la procédure d'astreinte administrative, c'est ce dernier qui permettra d'identifier la ou les personnes pénalement responsables, lesquelles pourront donc également être visées par l'astreinte administrative. En outre, l'article 13 du projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, adopté définitivement par le Parlement le 28 mars 2024, renforce les pouvoirs administratifs du maire en cas de constructions non conformes à la réglementation de l'urbanisme, en lui permettant de les mettre en conformité d'office, aux frais de l'intéressé, voire de procéder à leur démolition si elles présentent des risques de sécurité ou de santé. Pour faire face aux constructions illégales et au phénomène de cabanisation, les services de l'État des Pyrénées-Orientales mènent régulièrement des démolitions d'office pour faire respecter les décisions de justice.

Données clés

Auteur : [Mme Anaïs Sabatini](#)

Circonscription : Pyrénées-Orientales (2^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13354

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Intérieur et outre-mer

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [28 novembre 2023](#), page 10631

Réponse publiée au JO le : [23 avril 2024](#), page 3294