



Liberté · Égalité · Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'HÉRAULT

Direction
Départementale des
Territoires et de la
Mer de l'Hérault

Formation CFMEL DOCUMENT N°1

Agir sur l'urbanisation illégale : Quels leviers d'action pour les communes ?

Les leviers d'actions pour une prévention efficace

DDTM 34



Introduction

La cabanisation est la construction, sans autorisation d'urbanisme, d'un habitat permanent ou provisoire, et par conséquent illégal.

→ **enjeux sociaux** mais aussi d'hygiène et de salubrité lorsque cette cabanisation est la conséquence de l'absence de logements financièrement accessibles ;

→ **enjeux de sécurité** tenant à l'exposition plus fréquente des zones cabanisées aux risques naturels (inondation/incendie de forêt) mais aussi à l'éloignement des secours ;

→ **enjeux environnementaux** mais aussi économiques avec le déversement des eaux usées non traitées dans le milieu naturel, les atteintes aux paysages, la dégradation de l'image du département notamment.



Plan

I - Le rôle de la planification

II – Les outils pour la mise en place d'une vigilance territoriale



I - Le rôle de la planification

Le Plan Local d'Urbanisme

Réaliser un état des lieux

→ L'exemple de Marsillargues

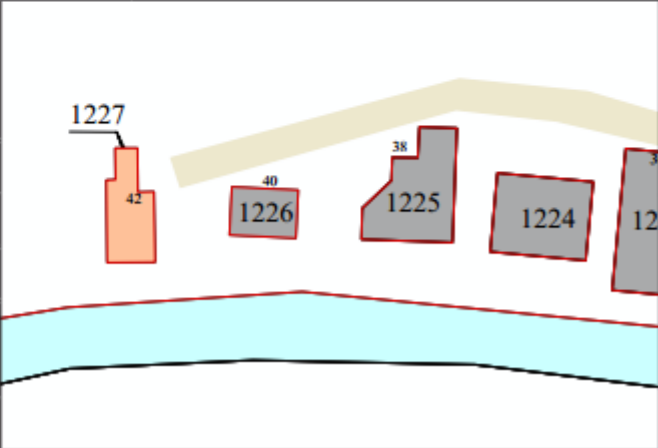


I - Le rôle de la planification

Réaliser un état des lieux

FICHE SIGNALÉTIQUE

1

«Cabane»			
Adresse	n°42 Chemin de la Verne, «La Verne» 34590 MARSILLARGUES		
Références cadastrales	<u>Section</u> : H	<u>N°</u> : 1227	<u>Superficie parcelle</u> : 50 m ² <u>Emprise construction</u> : 13 m ²
Fonction	Cabane		
Aspects extérieurs	Matériaux: tôle, bois Couleurs : gris, rouille Niveaux : 1		
Divers	repose sur parpaings		
Propriétaire			
NOM Prénom	M. et Mme		
Adresse	34590 MARSILLARGUES		
Contact (téléphone/mail)			



I - Le rôle de la planification

Réaliser un état des lieux



I - Le rôle de la planification

Le diagnostic

- La détermination du « risque » d'illégalité
 - Identification de l'aléa (secteur(s) impacté(s))
 - Analyse des enjeux (PPR, Loi littoral, Loi Montagne, site classé, zone agricole à fort enjeu agronomique, enjeux identifiés au SCoT, biodiversité, captage AEP ...)
- Construire une stratégie



I - Le rôle de la planification

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

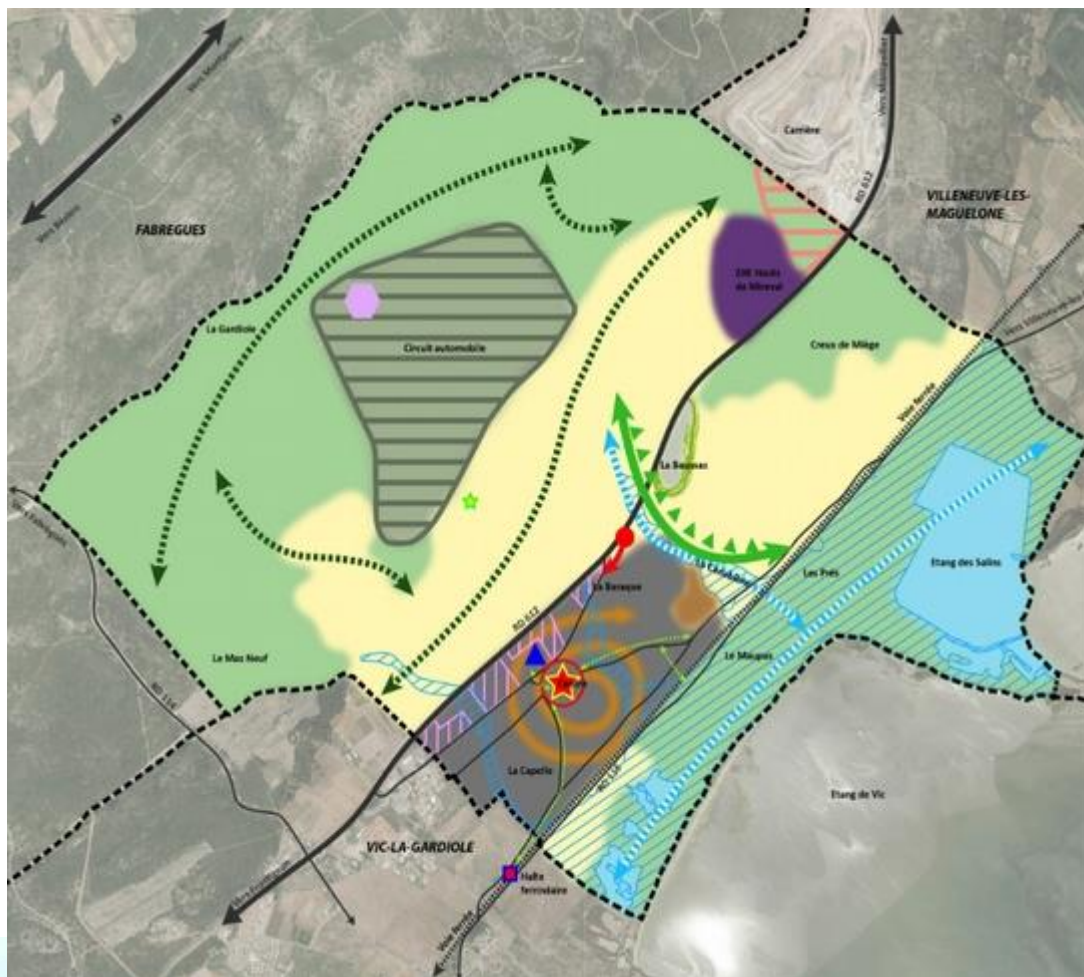
→ L'inscription d'une volonté de lutter contre un phénomène d'urbanisation illégal

→ S'inscrire dans un enjeu de sanctuarisation des atouts du territoire



I - Le rôle de la planification

Exemple : PADD du PLU de Mireval (34)



3. PRÉSERVER LA QUALITÉ DU TERRITOIRE

-  Préserver les milieux naturels et lutter contre la cabanisation
-  Maintenir une coupure d'urbanisation à l'Est du village
- Préserver les corridors écologiques :
 -  - Corridors terrestres
 -  - Corridors aquatiques
-  Préserver le patrimoine du vieux village
-  Préserver les espaces agricoles d'intérêt écologique ou paysager
-  Prendre en compte le PPRI



I - Le rôle de la planification

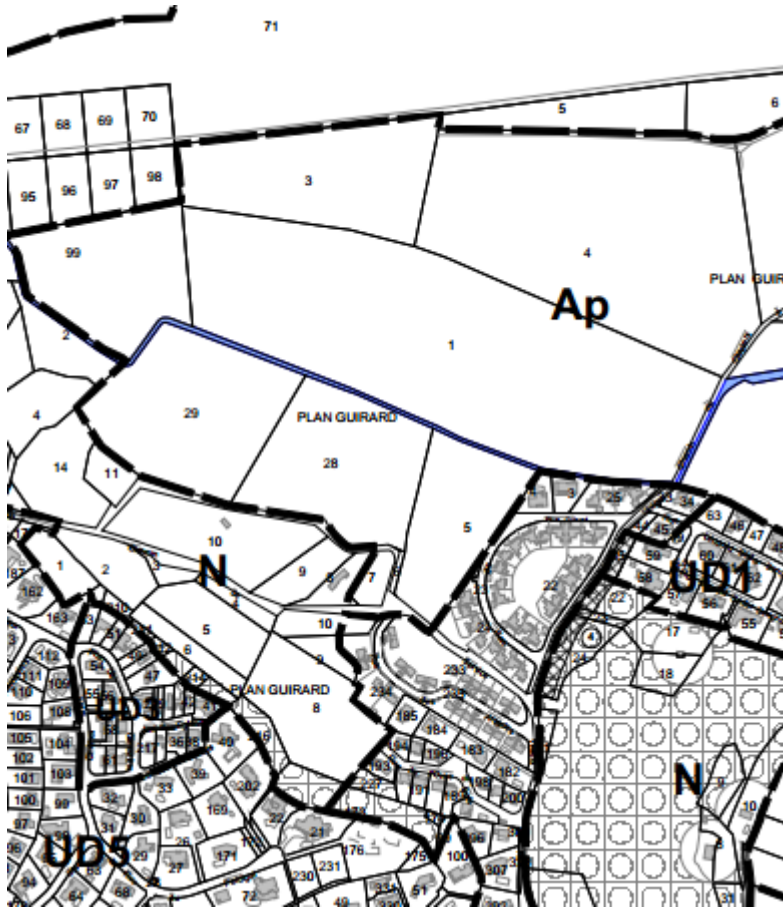
Le règlement et le plan de zonage

- Définir une règle adaptée aux risques et à l'impact d'une urbanisation illégale
- Renforcer la sécurité juridique d'une éventuelle action coercitive



I - Le rôle de la planification

Exemple du PLU de Clapiers (34)



Règlement Ap

→ zones agricoles protégées

Article 1, sont interdits

- Toutes les nouvelles constructions ;
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules

...

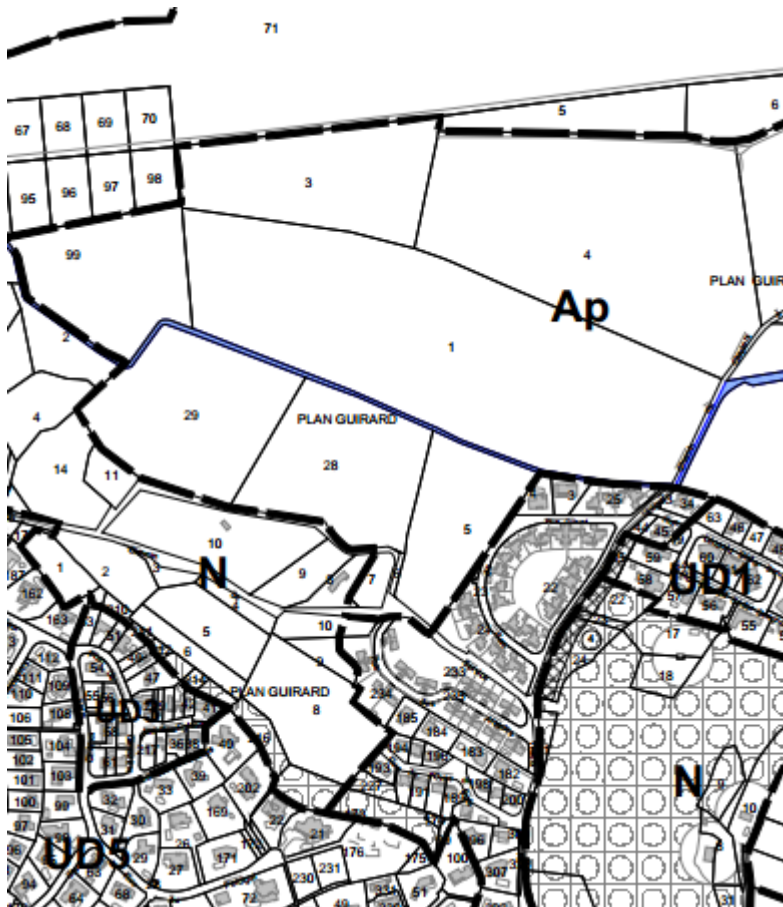
Article 2, sont autorisés

- Les extensions limitées des habitations existantes (+30 m²) en une fois



I - Le rôle de la planification

Exemple du PLU de Clapiers (34)



Règlement N

→ zone à forte sensibilité écologique et paysagère

Article 1, sont interdits

- Toutes les nouvelles constructions ;
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules

Article 2, sont autorisés

- Les travaux de confortement ou d'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans extension, ni changement de destination.



I - Le rôle de la planification

Points spécifiques sur le règlement

- Les espaces boisés classés (L.113-1 code de l'urbanisme)
- Les dépôts de véhicule
- Les affouillements et exhaussements de sol



I - Le rôle de la planification

Intérêts

- Définir un état zéro des constructions sur le territoire
- Localiser les secteurs « problématiques »
- Mettre en place une politique de lutte contre les constructions illégales
- Sécuriser juridiquement les procédures pénales



Plan

I - Le rôle de la planification

II – Les outils pour la mise en place d'une vigilance territoriale



II – La vigilance territoriale

- Permis de construire ou déclaration préalable



II – La vigilance territoriale

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire (R.421-1 du code de l'urbanisme) à l'exception des constructions nouvelles soumises à **déclaration préalable** (Article R421-9 du code de l'urbanisme)

a) Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à **cinq mètres carrés** et répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-38, dont la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés.

e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;

f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;



II – La vigilance territoriale

Permis d'aménager ou déclaration préalable



II – La vigilance territoriale

Doivent être précédés de la délivrance **d'un permis d'aménager** les travaux, installations et aménagements suivants (R.421-19 à R.421-22 du cu)

- d) **La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs** prévu à l'article R. 111-42 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) **L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports** d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, **les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares** ;
- m) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article R. 111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. »



II – La vigilance territoriale

Doivent être précédés **d'une déclaration préalable** les travaux, installations et aménagements suivants (R.421-23 du cu) :

d) **L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile [...]**

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, **excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;**

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.



II – La vigilance territoriale

Les clôtures (R.421-12 du code de l'urbanisme)

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.



II – La vigilance territoriale

Quelques définitions ... utiles au bon diagnostic

RML : résidence mobile de loisirs

*Appelées aussi mobile-homes,
roulottes...*

Articles R111-41 à R111-46 du CU

Installées dans les PRL, les terrains
de campings et les villages vacances



II – La vigilance territoriale

Quelques définitions ... utiles au bon diagnostic

HLL : habitation légère de loisirs

Appelées aussi chalets, lodges, cabanes...

- constructions sans fondations, démontables et transportables
- occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs

Articles R111-37 à R111-40 du CU

Installées dans les PRL, les terrains de campings (plafonné) et les villages vacances

Et en dehors, soumises au droit commun des constructions

Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés à l'article R. 111-38 et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;



II – La vigilance territoriale

Quelques définitions ... utiles au bon diagnostic

PRL : Parc résidentiel de loisirs

Article R111-36 du code de l'urbanisme

Deux types de gestions

PRL à gestion hôtelière

= tourisme

Exemple : Villa Vanille à Boisseron

PRL à cession de parcelles

= résidences secondaires

Exemples : La Grenatière à Pomerols,
L'Oliveraie à Laurens




PRL L'Oliveraie à Laurens

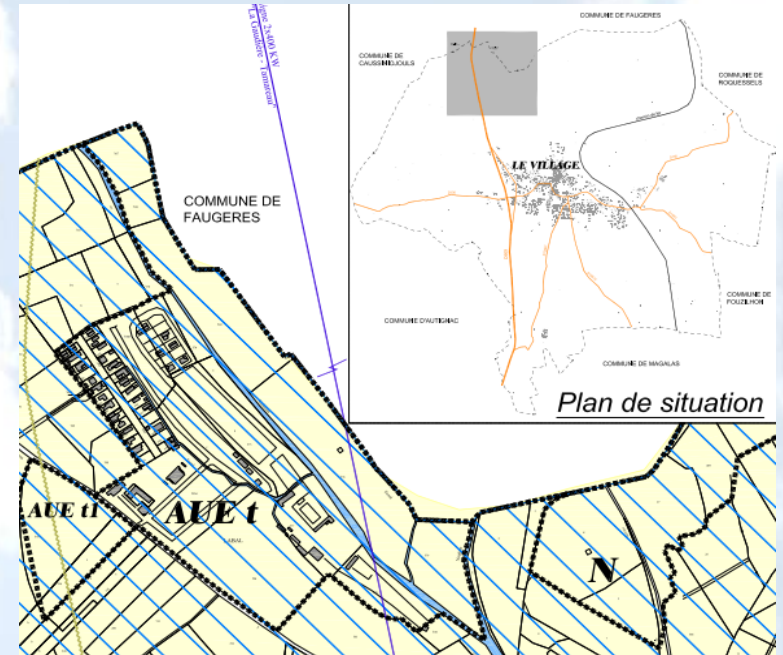


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT




Camping L'Oliveraie



II – La vigilance territoriale

Quelques définitions ... utiles au bon diagnostic

Le camping (articles R.111-32 à R.111-35 du code de l'urbanisme)

« Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de campings sont interdits [...] sauf dérogations. »

Le plan local d'urbanisme peut réglementer la création ou l'extension des campings.

Quelles autorisations d'urbanisme sont nécessaires ?

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping nécessitent :
pour un terrain accueillant jusqu'à 20 personnes ou 6 hébergements (tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs) : une **déclaration préalable**

pour un terrain permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements : un **permis d'aménager**

pour le réaménagement d'un terrain de camping existant, ayant pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements : un **permis d'aménager**



II – La vigilance territoriale

Quelques définitions ... utiles au bon diagnostic

Une caravane ou autocaravane



II – La vigilance territoriale

La caravane (R.111-47 à R.111-50 du cu)

Sont regardés comme des caravanes les **véhicules terrestres habitables** qui sont destinés à une **occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs**, qui conservent en permanence des **moyens de mobilité** leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- 1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
- 2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver [...]

→ Possibilité d'interdiction par arrêté municipal motivé (salubrité publique, ...)



II – La vigilance territoriale

Les moyens de surveillance - l'application du droit des sols

- Vigilance entre le projet déposé et le projet réalisé
- Réaction du pétitionnaire suite à un refus d'autorisation d'urbanisme



II – La vigilance territoriale

Les moyens de surveillance - Le raccordement aux réseaux

→ Possibilité pour le maire de refuser le raccordement si la construction est illégale

L.111-12 du code de l'urbanisme : "Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions."

Jurisprudence : L'autorité compétente pour interdire le raccordement aux réseaux est celle qui est chargée de la délivrance des permis de construire. S'il s'agit du maire, il prend cette mesure au nom de la commune (CAA Paris, 15 nov 2001)



II – La vigilance territoriale

Les moyens de surveillance - L'assainissement

- S'appuyer sur le service public d'assainissement non collectif (SPANC)
- Indépendance des législations



II – La vigilance territoriale

Les moyens de surveillance - Le droit d'intention d'aliéner (DIA)

- Nouvel acheteur = nouveau projet
- En utilisant le droit de préemption (cf partie de l'après-midi)



II – La vigilance territoriale

Les moyens de surveillance – Les outils satellites

Spatial IGN

<https://spatial.ign.fr/spotit/spotit?x=3.373622&y=43.600303&z=17&layer1=ORTHOIMAGERY.ORTHO-SAT.SPOT.2014&layer2=ORTHOIMAGERY.ORTHO-SAT.SPOT.2017&displayMode=doubleMap&terr=34&user=montpellier&mode=controle&type=advanced>

IGN - Géoportail de l'urbanisme

<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

<https://spatial.ign.fr/applications>

IGN - Remonter le temps

<https://remonterletemps.ign.fr/>



II – La vigilance territoriale

Intérêt

- Agir rapidement c'est prévenir
- Savoir détecter les signaux faibles
- Connaître les bons outils

→ Objectif : Constituer un observatoire dans un but d'efficacité de l'action sur le terrain



Partie SIEL

- Retour d'expérience : veille territoriale sur les étangs palavasiens



II – La vigilance territoriale

Le droit de visite

ARTICLE L 461-1 du code de l'urbanisme

« Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'urbanisme et assermentés, peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments, en particulier ceux relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées quel que soit le type de handicap. Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans. »



II – La vigilance territoriale

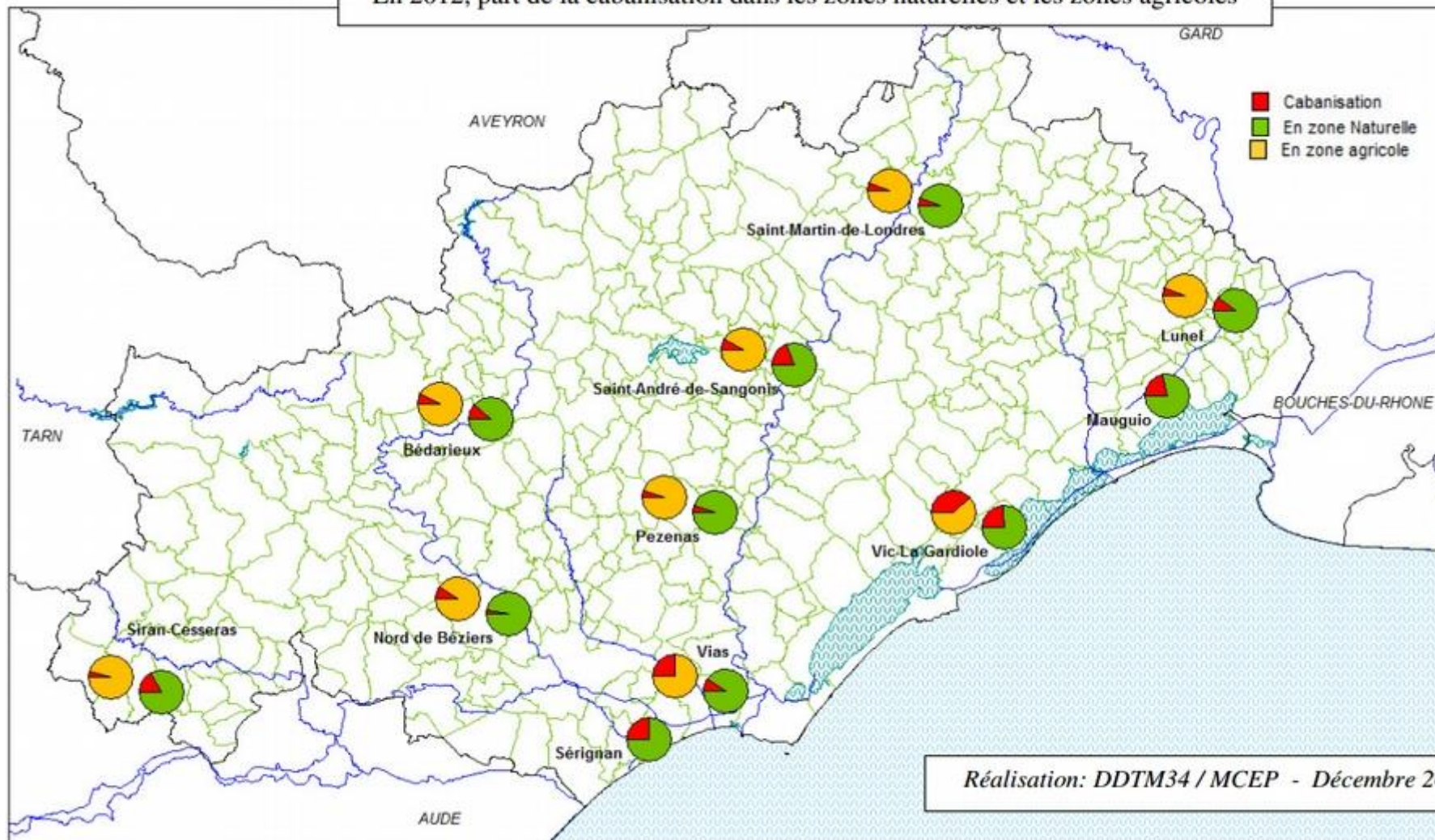
Le droit de visite

- Délai minimum de 3 semaines entre l'envoi du courrier et la visite
- Occasion de rencontrer le propriétaire → démarche amiable possible
- Constatation in-situ pouvant déboucher sur une procédure pénale

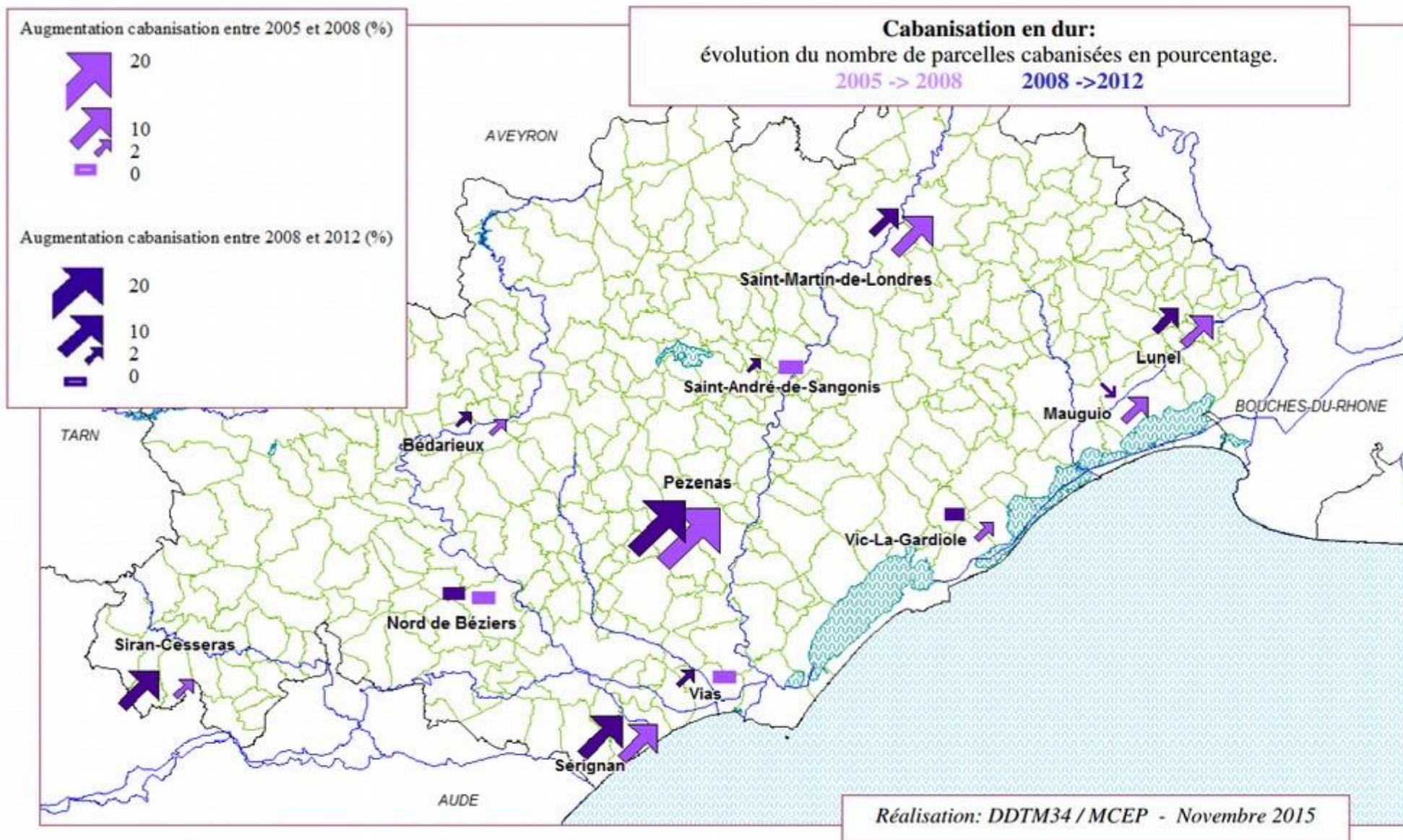


II – La vigilance territoriale

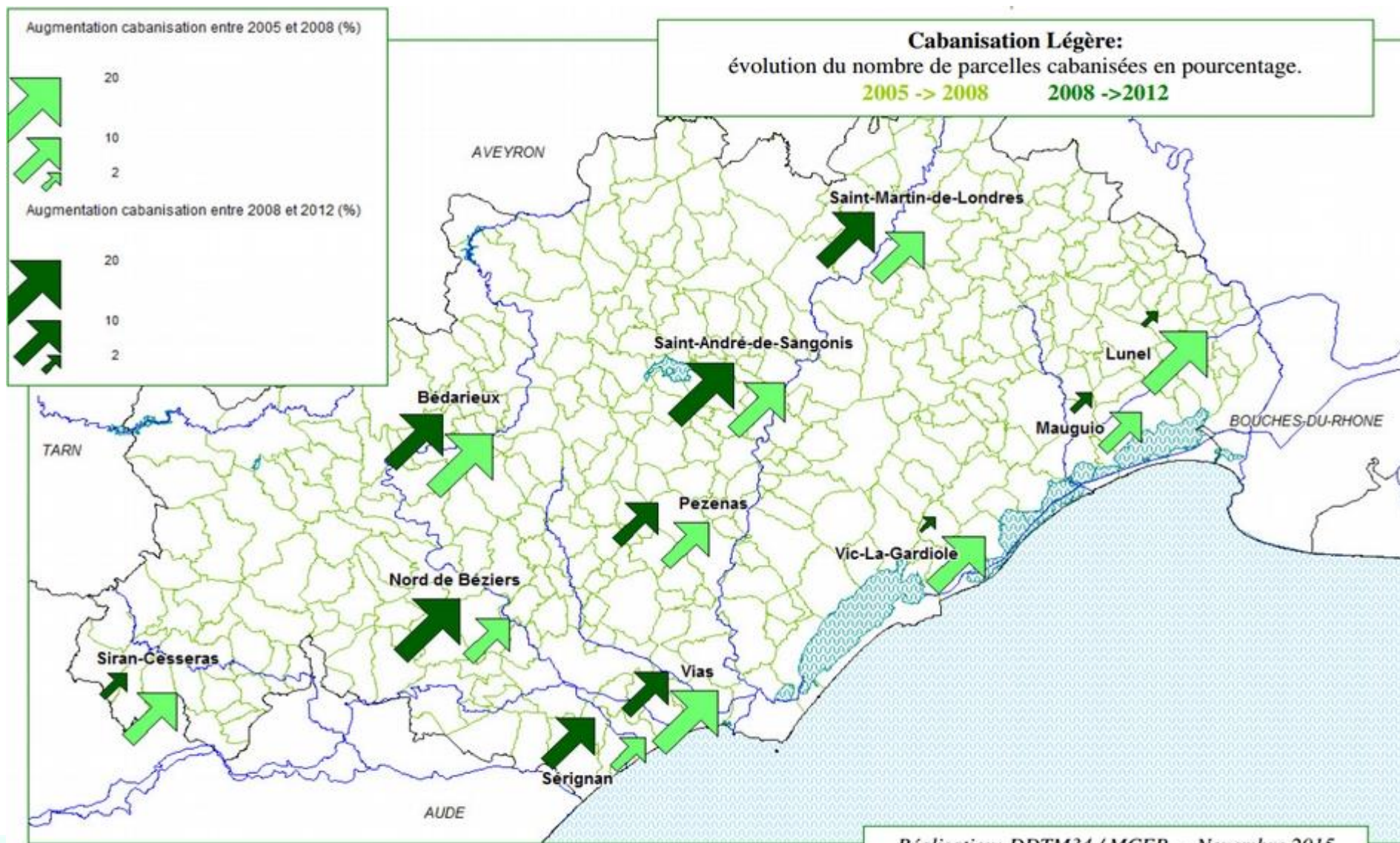
En 2012, part de la cabanisation dans les zones naturelles et les zones agricoles



II – La vigilance territoriale



II – La vigilance territoriale



SYNTHÈSE – quels leviers d'actions pour une prévention efficace ?

- Élaborer une stratégie à l'aide des outils de planification
- Savoir détecter les signaux précurseurs à des constructions illégales
- Être présent sur le terrain pour appliquer la réglementation



II – La DDTM

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM34)



PRÉFET
DE L'HÉRAULT

DDTM34 - Bâtiment OZONE
181 Place Ernest Granier
CS60559 -
34064 Montpellier cedex 2
☎ 04 34 46 60 00
✉ 04 34 46 61 00
🌐 ddtm@herault.gouv.fr
Site internet
www.herault.gouv.fr

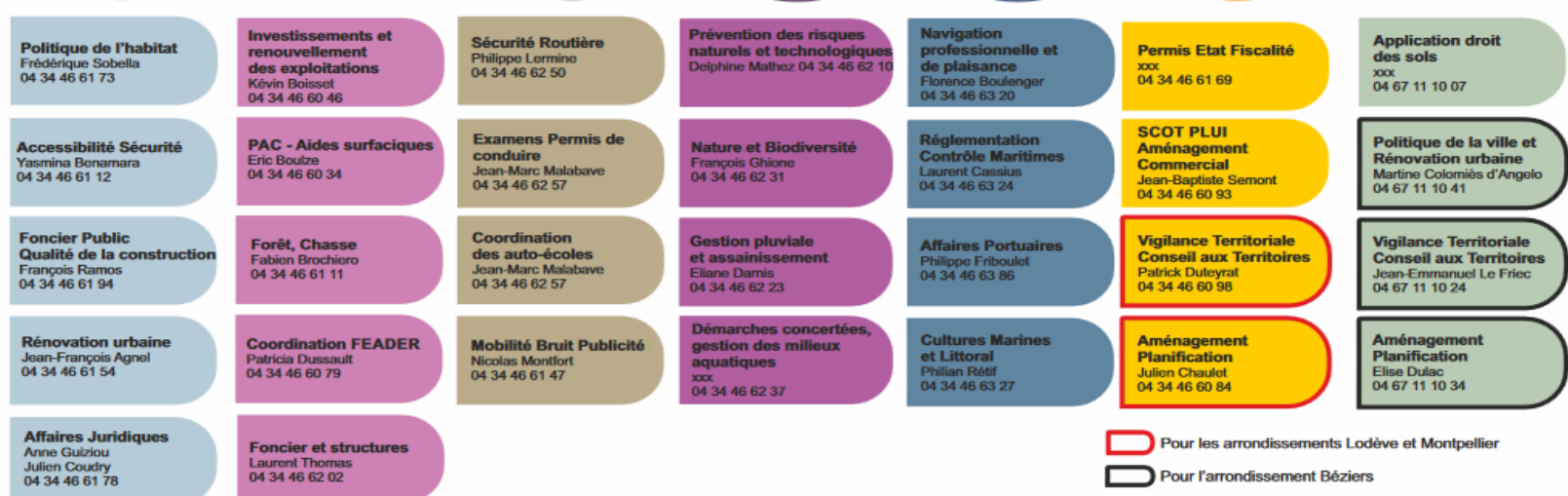


SG
Secrétariat Général
François Rous
04 34 46 60 03
Adjointe
Viviane Aman

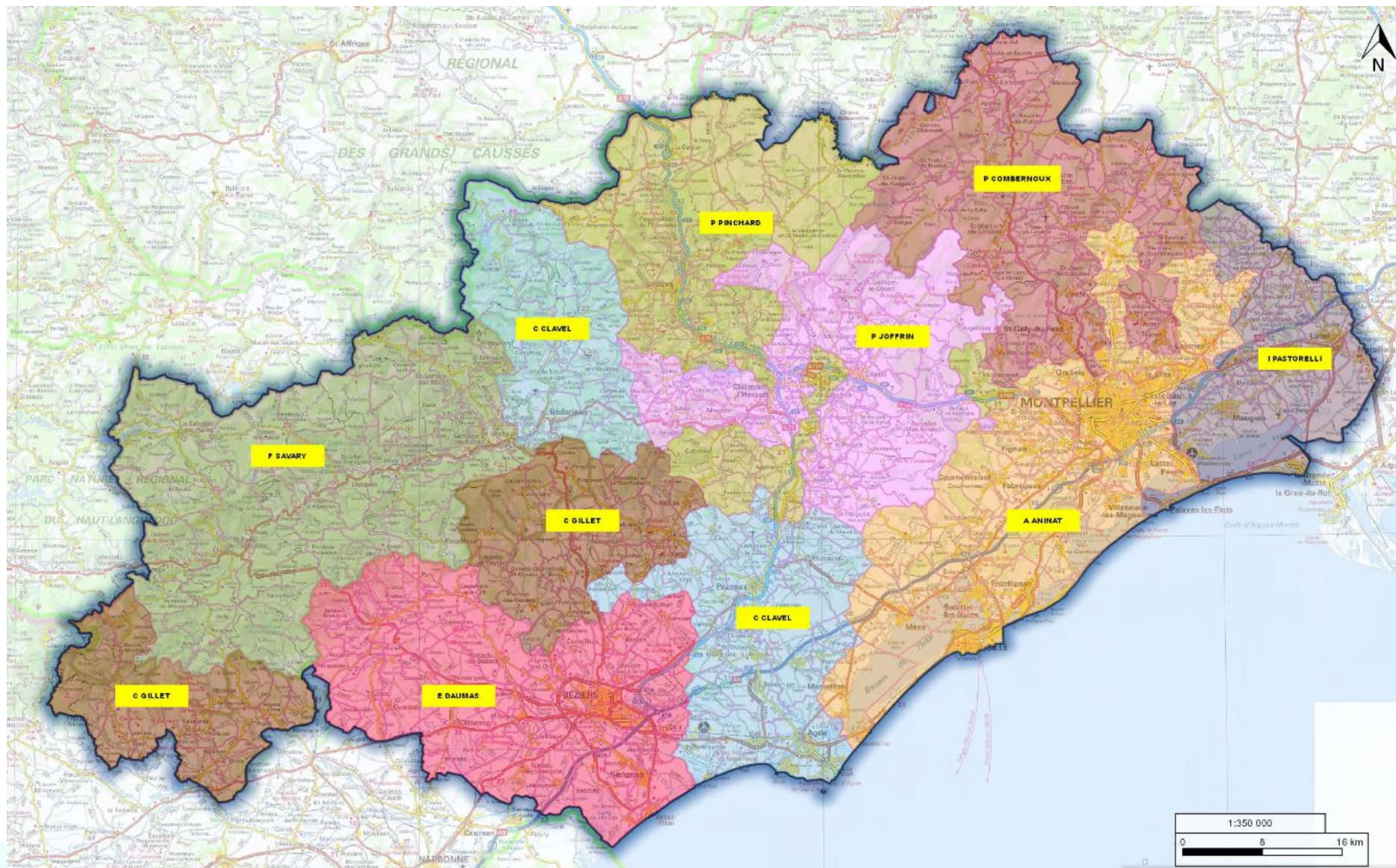
Personnels et compétences
Viviane Aman
04 34 46 60 45

Moyens et logistique
Christophe Guégaden
04 34 46 60 27

Actions transversales et formation
Fabrice Migairou
04 34 46 60 21



II – La DDTM



II – Contact



Service Territoire Urbanisme

Adrien ANINAT
adrien.aninat@herault.gouv.fr

Patrick DUTEYRAT
patrick.duteyrat@herault.gouv.fr

Service Affaires Juridiques

Anne GUIZIOU
anne.guiziou@herault.gouv.fr

Catherine LECLERCQ (secteur Béziers)
catherine.leclercq@herault.gouv.fr

Melchior Panossian
melchior.panossian@herault.gouv.fr

