

PRÉFECTURE DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction des
Collectivités Locales et
du Cadre de Vie

Perpignan, le 31 octobre 2006

CHARTRE DE BONNE CONDUITE DANS LE CADRE DE LA LUTTE CONTRE LA CABANISATION DANS LES PYRENEES ORIENTALES

Préambule

La cabanisation consiste en une occupation et/ou une construction illicite servant d'habitat permanent ou occasionnel. Elle se matérialise par une réappropriation et/ou une extension de cabanons traditionnels et par le stationnement, sans autorisation, de caravanes ou de mobil homes auxquels sont ajoutés terrasses, auvents ou clôtures.

Les enjeux de la lutte contre la cabanisation sont les suivants :

- *Enjeux sociaux avec l'exclusion des populations concernées et notamment des enfants*
- *Enjeux sécuritaires avec l'augmentation des risques de feux de forêt et de la vulnérabilité des zones inondables par l'imperméabilisation des sols et l'inaccessibilité pour les services de secours*
- *Enjeux d'hygiène et de salubrité avec parfois l'absence de raccordement au réseau d'eau potable*
- *Enjeux environnementaux avec la pollution des sites par déversement des eaux usées dans la nature et l'atteinte aux paysages*
- *Enjeux touristiques avec une dévalorisation de l'image touristique du département*
- *Enjeux financiers avec la non perception des taxes et le coût induit par la collecte des ordures ménagères*

Le défaut d'action peut conduire, de même, à une possible mise en cause de la responsabilité administrative des communes et de la responsabilité civile et pénale des élus.

De plus, ce phénomène trouve une expression toute particulière dans le département des Pyrénées-Orientales. En effet, ce département est touché par trois types de cabanisation :

- ❑ *La cabanisation dans les campings : 10 % des campings du département sont concernés par le phénomène*

- ❑ *La cabanisation sur le littoral : le développement d'une cabanisation propre au littoral du département se fait en violation des grands principes qui régissent le domaine public maritime et nuit à la beauté des paysages côtiers et donc à la qualité du produit touristique du département au sein duquel l'industrie touristique s'impose comme l'une des principales activités économiques (4 millions de touristes par an dans les PO)*
- ❑ *La cabanisation péri-urbaine et rurale : le département offre de nombreux terrains propices au développement du phénomène du fait de la déprise agricole et de l'assèchement des marais.*

De même, le fait que les Pyrénées-Orientales soit l'un des départements des plus attractifs et des plus touchés par la précarité explique la spécificité locale du phénomène. Cette dérive est accentuée par la carence importante de l'offre de logements sociaux dans le département (6 562 demandes de logements sociaux en 2005, soit + 7,5 % par rapport à 2004)

C'est pourquoi la lutte contre la cabanisation a été identifiée comme une priorité dans le projet d'action stratégique de l'Etat dans le département (2004- 2007). Pour être efficace, elle implique une action concertée et convergente de très nombreux partenaires, autour d'objectifs partagés.

Une première étape a été l'organisation d'une rencontre, organisée conjointement par les services de l'Etat et l'association des maires, le 21 juin 2005 à Alenya, à destination de l'ensemble des maires du département.

A cette occasion, il est apparu souhaitable de formaliser les moyens d'actions à travers une « charte de bonne conduite ».

Le présent document a donc vocation à la fois :

- *à témoigner de l'engagement de l'ensemble des intervenants dans ce domaine et à mobiliser les outils d'action dont ils disposent ;*
- *à donner un « vade macum » notamment aux élus, s'agissant des moyens d'ordre préventif et répressif susceptibles d'être utilisés*

En outre, la lutte contre le phénomène de cabanisation a, d'ores et déjà, fait l'objet d'un processus de concertation avec l'autorité judiciaire.

Engagements des partenaires

Afin de lutter contre le phénomène de la cabanisation dans le département des Pyrénées-Orientales, la **Préfecture** s'engage à tenir le rôle suivant :

- ✓ *coordonner les actions menées par les collectivités locales et par les services déconcentrés de l'Etat, notamment en assurant le suivi de cette charte.*
- ✓ *s'assurer de la prise en compte de la lutte contre la cabanisation dans les terrains de camping au sein de la CDAT¹*
- ✓ *mobiliser en tant que de besoin et en fonction de l'analyse des situations, le contingent préfectoral pour faciliter certains relogements dans le parc public*
- ✓ *à sensibiliser le Parquet notamment à travers les travaux au sein du comité de lutte contre les outrages à l'environnement.*

¹ Commission départementale de l'action touristique

Un « référent cabanisation » sera désigné par le préfet et chargé de coordonner, sous son autorité, les actions conduites ainsi que d'assurer le suivi de la mise en œuvre des engagements de cette charte.

Les services déconcentrés de l'Etat, les collectivités territoriales, les entreprises et organismes publics, parties à la présente charte, s'engagent à mener les actions suivantes.

La Direction départementale de l'équipement s'engage :

- ✓ à tenir à jour un fichier départemental des zones cabanisées (en liaison avec les collectivités locales)
- ✓ à apporter une attention particulière au raccordement électrique pour les parcelles cabanisées en refusant de créer une ligne électrique nouvelle lors de l'instruction des demandes de PC

Le Service maritime et de navigation du Languedoc-Roussillon s'engage :

- ✓ à poursuivre l'actualisation du fichier des zones cabanisées sur le domaine public maritime
- ✓ à verbaliser les occupations illicites du DPM

La Direction départementale de l'agriculture et de la forêt s'engage :

- ✓ à apporter une attention particulière sur l'utilisation de l'eau destinée aux activités agricoles (risques de détournement) ainsi qu'aux rejets intempestifs des eaux usées dans la nature par le biais de la MISE². Cette double action pourra être utilement menée dans le cadre du SAGE³ ou du contrat de rivière.
- ✓ à expertiser à la demande des communes les risques environnementaux et à les aider à identifier la solution foncière la plus adaptée

La Direction départementale des affaires sanitaires et sociales s'engage :

- ✓ à piloter les dispositifs de relogement pour les personnes concernées par le phénomène de la cabanisation et qui relèvent d'une aide sociale adaptée.

Le Conseil Général des Pyrénées-Orientales s'engage :

- ✓ à instituer des zones de préemption sur les espaces naturels sensibles, après accord des conseils municipaux afin de pouvoir recueillir les déclarations d'intention d'aliéner et d'exercer éventuellement le droit de préemption. Ce droit pourra être délégué au Conservatoire du littoral, à l'Etat ou à une collectivité territoriale.

² mission interservice de l'eau

³ schéma d'aménagement et de gestion de l'eau

- ✓ À prendre en compte les données relatives à la cabanisation dans le cadre de l'élaboration du schéma départemental des espaces naturels.

La direction régionale de l'entreprise Electricité de France (EDF) s'engage :

- ✓ à informer la mairie concernée de toutes demandes de branchement d'une « cabane » à une ligne électrique existante, afin que le maire puisse s'opposer à la demande en invoquant l'illégalité de l'installation

La Caisse d'allocations familiales s'engage :

- ✓ à prévenir le référent cabanisation de la Préfecture lorsqu'elle verse des allocations logement à des personnes domiciliées dans les campings – selon une fréquence à définir et sur des données uniquement quantitatives sur le nombre et le montant des aides au logement versées dans les campings
- ✓ à participer aux dispositifs de relogements par le biais des aides au règlement intérieur d'action sociale

Les Maires des communes des Pyrénées-Orientales s'engagent :

- ✓ à verbaliser toute occupation du sol non conforme aux documents d'urbanisme ou établi sans autorisation. Ce PV devra être transmis au Parquet du TGI dans les plus brefs délais pour éviter la prescription triennale.
- ✓ à engager le cas échéant la procédure de démolition auprès du TGI dans les 10 ans qui suivent l'achèvement des travaux en zone soumise à risque naturel
- ✓ à liquider les astreintes accompagnant les condamnations à démolir prononcées par les juges

- ✓ à s'opposer aux branchements électriques des cabanes irrégulières aux lignes électriques existantes lors de la transmission de la demande par EDF
- ✓ à s'opposer au raccordement aux réseaux d'eau potable des cabanes en situation irrégulière
- ✓ à s'opposer au raccordement au téléphone des cabanes en situation irrégulières
- ✓ à contrôler les dispositifs d'assainissement non collectif
- ✓ à être attentif aux conditions d'élaboration des plans de prévention des risques, dans le cadre de la politique de concertation renforcée dans la prévention des risques avec les services de l'Etat (DDE-SIDPC-SDRTM-DDAF), afin de bénéficier du support juridique constitué par les prescriptions de sécurité
- ✓ à collaborer avec les bailleurs sociaux et les autres collectivités territoriales compétentes et le Conseil général en vue d'atteindre l'objectif de 20 % de logements sociaux sur l'ensemble du parc immobilier pour les communes de plus de 3 500 habitants situées dans une agglomération plus de 50 000 habitants

- ✓ à collaborer avec la «MISE »pour la protection des ressources en eau notamment dans le cadre des commissions locales de l'eau (CLE) qui définissent les orientations des SAGE
- ✓ à favoriser la délimitation de zones et l'institution de droits de préemption par le Conseil général sur les espaces naturels sensibles
- ✓ à transmettre régulièrement à la DDE les informations relatives aux zones cabanisées en vue d'établir et de tenir à jour un fichier départemental
- ✓ à prendre des arrêtés municipaux interdisant, dans les zones concernées par les articles R 443-9 et R 443-10 du code de l'urbanisme le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet notamment pour lutter contre l'implantation anarchique de résidences mobiles
- ✓ à prendre des arrêtés municipaux de fermeture des campings « cabanisés » sur le fondement de l'article R 480-7 du code de l'urbanisme qui autorise l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'aménager le terrain (le maire dans les communes dotées d'un POS/PLU approuvés) à ordonner la fermeture temporaire du terrain et l'évacuation des emplacements pour non respect des prescriptions de sécurité et d'hygiène ou pour non respect des prescriptions prévues par l'arrêté d'aménagement - définir la cabanisation dans les campings au regard des prescriptions de sécurité et d'hygiène
- ✓ à prononcer la fermeture des terrains de campings et l'évacuation des occupants situés dans les zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible sur le fondement de l'article L 443-2 du code de l'urbanisme pour non-respect des prescriptions préalablement fixées en matière d'information, d'alerte et d'évacuation après avis de la commission de sécurité compétente et la commission départementale d'action touristique, conformément à l'article R 125-15 du code de l'environnement

Les exploitants de terrains de campings membres de la **Fédération départementale de l'hôtellerie de plein air** s'engagent :

- ✓ à ne pas signer de contrats de location d'emplacements de terrains de camping pour une durée supérieure à 3 ans.
- ✓ à intégrer, dans les dispositions particulières du règlement intérieur, qui devra être systématiquement annexé aux contrats de location mentionnés à l'article précédent, l'interdiction d'élire domicile, ainsi que l'ensemble des prescriptions relatives aux extensions des éléments mobiles (auvents, terrasses)....
- ✓ S'engage à respecter la charte relative aux conditions d'occupation des emplacements de camping du département des PO approuvée en CDAT le 17 mai 2006

La Chambre des notaires s'engage :

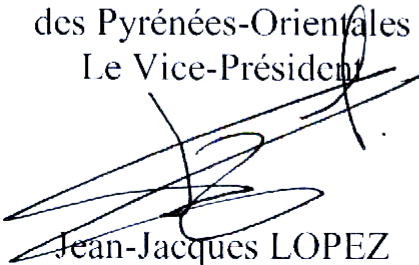
- ✓ à sensibiliser ses membres pour éviter la généralisation de vente de terrains devant servir d'accueil à de futures cabanes
- ✓ à informer les acquéreurs, dans les actes de vente de terrains, de l'exposition éventuelle à un risque naturel prévisible et du caractère inconstructible de la parcelle en précisant l'interdiction de tous les types de construction y compris les plus légères

La présente charte est signée pour une durée de **3 ans** et fera l'objet d'un bilan annuel sur les engagements de chaque partenaire.

Le Préfet des Pyrénées-Orientales


Thierry LATASTE

Pour le Président du Conseil Général
des Pyrénées-Orientales
Le Vice-Président


Jean-Jacques LOPEZ

Le Président de l'association des Maires
et des Adjointes des Pyrénées-Orientales

Guy ILARY 

Le Président de la Fédération
départementale de l'Hôtellerie en plein air



Roger PLA

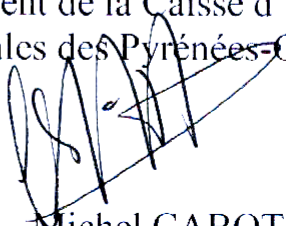
Pour le Président de la chambre des
notaires des Pyrénées-Orientales


Maître Marc de BESOMBES SINGLA

Pour le Directeur Régional
d'Electricité de France


André GILLARD

Le Président de la Caisse d'Allocations
Familiales des Pyrénées-Orientales


Michel CABOT