



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

CHARTRE DE LUTTE CONTRE LA CABANISATION



*Charte de mobilisation et de coordination dans le cadre
de la prévention et de la lutte contre la cabanisation en
Haute-Garonne*



La cabanisation consiste en l'implantation, sans autorisation ni déclaration préalable de l'administration compétente, dans des zones agricoles, naturelles ou inconstructibles en raison de servitudes d'utilité publique, espaces boisés classés ou autre protection patrimoniale, de constructions ou d'installations diverses : baraques, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs, constructions en dur, avec ou sans fondation, occupées aux fins d'habitation, épisodiquement ou de façon permanente.

Ces infractions relèvent notamment des législations en matière d'urbanisme, de santé, d'environnement ou fiscale.

Les enjeux de la lutte contre la cabanisation sont multiples :

- préservation de l'espace agricole ;
- environnementaux, avec la dégradation d'espaces naturels, pollution des sites par déversement des eaux usées dans la nature et atteinte aux paysages ;

- protection des populations, avec notamment l'exposition fréquente des occupants aux risques inondation et feux de forêt ;
- sociaux, avec la désocialisation potentielle des populations concernées et notamment des enfants ;
- hygiène et salubrité, avec fréquemment l'absence de raccordement au réseau d'eau potable ;
- financiers, avec généralement la non perception des taxes et le coût induit par la collecte des ordures ménagères, par exemple
- touristiques, avec une dévalorisation de la qualité paysagère et de l'image du département ;

En raison de ces enjeux et du développement de ce phénomène dans le département, la lutte contre la cabanisation a été identifiée comme une priorité de l'action des pouvoirs publics, dont la responsabilité peut être engagée.

Pour être efficace, elle implique une action concertée et convergente de très nombreux partenaires.

La présente charte témoigne de l'engagement de l'ensemble des intervenants dans ce domaine.

Le préfet de la Haute-Garonne

**Le procureur de la République
de Toulouse**

**Le procureur de la République de
Saint-Gaudens**

**Le président de l'Association des Maires
de Haute-Garonne**

**Le président de l'Association des Maires
Ruraux de Haute-Garonne**

**Le directeur départemental des finances
publiques**

Le commandant de la région de Gendarmerie

**Le président de la chambre des Notaires de
Haute-Garonne**

**Le président de la Chambre d'agriculture de
Haute-Garonne**

Le président de la SAFER



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*



**MINISTÈRE
DE LA JUSTICE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*



1. Engagement des signataires

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

A cette fin, ils s'engagent en premier lieu à identifier un correspondant cabanisation qui sera l'interlocuteur privilégié des autres signataires et partenaires de la charte.

A. LES COLLECTIVITÉS

Le bloc communal est un acteur de premier ordre dans la lutte contre la cabanisation, de par sa connaissance fine du terrain et ses compétences en matière d'aménagement, d'urbanisme et de police.

L'association des maires de la Haute-Garonne s'engage, avec le soutien des autres signataires et partenaires de la charte à :

- élaborer un vade-mecum à l'attention des maires ;
- monter des actions d'information / formation

auprès des élus et des polices municipales, dans le domaine des procédures juridiques ;

- contribuer à l'information des communes sur les outils fonciers utiles pour contrecarrer la cabanisation.

Les maires et les présidents des EPCI de Haute-Garonne, qui adhèrent à la charte et dont la liste y sera annexée, s'engagent :

1. à titre préventif

- faire un état des lieux des problèmes de cabanisation existants ;
- contrôler les dispositifs d'assainissement non collectif en lien avec leurs syndicats des eaux ;
- s'opposer aux branchements et raccordements aux réseaux collectifs (électricité, eau potable,..) des installations édifiées sans autorisation d'urbanisme ;
- prendre des arrêtés municipaux interdisant le stationnement des caravanes et résidences mobiles de loisir en dehors des zones urbanisées des terrains aménagés à cet effet ;
- mener une politique foncière adaptée.



2. à titre curatif

- verbaliser et signaler aux procureurs toute occupation du sol non-conforme aux documents d'urbanisme ou établie sans autorisation, particulièrement en zones agricoles et naturelles ou protégées par une servitude d'utilité publique (dont PPR). Le procès verbal est à transmettre au parquet dans les plus brefs délais pour éviter la prescription pénale (6 ans depuis 2017), avec copie aux services de la DDT (réfèrent cabanisation) ;
- se porter partie civile sur les situations constatées et demander systématiquement la remise en état des lieux sous astreinte ;
- utiliser l'article 48 de la loi engagement et proximité en date du 27 décembre 2019, qui conforte les pouvoirs de police du maire, puisqu'il permet d'assortir une mise en demeure en cas d'infraction en urbanisme, d'une astreinte d'un montant maximal de 500 euros par jour de retard ;
- participer aux audiences du tribunal, le cas échéant ;
- transmettre régulièrement à la DDT les informations relatives aux zones cabanisées en vue d'établir et de tenir à jour un fichier départemental ;
- communiquer spontanément à la DDT copie des mises en demeure, procès-verbaux, arrêtés d'astreintes administratives, arrêtés interruptifs de travaux, avis d'audience, et toute information sur la régularisation des ouvrages irréguliers intervenue ;
- transmettre sur demande de la DDT les informations nécessaires au recouvrement des astreintes judiciaire ;
- le cas échéant, contribuer aux côtés de l'État à l'exécution d'office du jugement (mise en conformité, remise en état des lieux pouvant comporter des démolitions).

B. L'ÉTAT

La préfecture s'engage à :

- piloter la démarche globale et l'animation de la charte ;
- arbitrer les situations complexes socialement ;
- mobiliser en tant que de besoin le contingent préfectoral.

Les procureurs de la République s'engagent :

- lorsqu'une infraction est constituée, à apporter une réponse pénale adaptée à chaque situation en recherchant la régularisation lorsqu'elle est possible et en engageant des poursuites pour les cas les plus graves (risques pour la santé, sécurité ou la salubrité) ou pour les contrevenants récalcitrants ou récidivistes ;
- à informer le préfet et les communes des suites données à leurs saisines ;
- à participer à des actions d'information et de prévention aux côtés des autres signataires ;
- à diffuser les coordonnées du magistrat référent aux administrations concernées et aux associations départementales des maires de Haute-Garonne.

La direction départementale des finances publiques (DDFIP) s'engage à :

- désigner un référent cabanisation ;
- échanger régulièrement avec les services de la DDT demandeurs d'informations foncières et cadastrales relatives aux situations présumées de cabanisation ;
- accomplir les diligences nécessaires au recouvrement des astreintes ;
- maintenir un dispositif actif d'échanges d'information avec les communes, no-

tamment dans le cadre des procédures de recouvrement administratives et contentieuses des astreintes.

La direction départementale des territoires (DDT) s'engage à :

Participer aux actions visant à la connaissance du phénomène :

- Informer les collectivités des moyens d'identification du phénomène et accompagner concrètement les collectivités les plus démunies. Dans ces situations, contribuer à la bancarisation* de la connaissance à l'aide d'outils spécifiques, en coordination entre les autres signataires et partenaires.

Participer aux actions de conseil et de prévention suivantes :

- accompagner l'AMF31 et l'ARMF31 dans ses actions d'animation auprès des élus : actions d'information et de formation auprès des élus et des polices municipales, participation à l'élaboration d'un vade-mecum ;
- participer au conseil en matière de politique foncière visant à contrecarrer la cabanisation ;
- informer sur les aides financières relatives à la résorption de l'habitat indigne pour les constructions régularisables ou les logements de substitution (dépenses d'ingénierie sociale, d'accompagnement social, ou de déficit d'opération foncière) ;
- conseiller les collectivités dans leurs démarches et procédures pénales auprès des parquets (qualification des infractions, aide à la rédaction des actes, aide à la constitution du dossier de procédure) ;

Participer aux actions curatives suivantes :

- s'agissant de situations de cabanisation anciennes, examiner les possibilités de mise en conformité des situations au regard du droit des sols, lorsque cela est de sa compétence ;

- instruire les dossiers contentieux sur les communes dont l'urbanisme est de la compétence de l'État et assurer en tant que de besoin un rôle d'appui auprès du procureur de la République ;
- contribuer à la défense des intérêts de l'État devant le tribunal correctionnel et la cour d'appel ;
- engager les états de recouvrement des astreintes de retard au bénéfice des communes en lien avec la DRFIP ;
- contribuer à la mise en œuvre des exécutions d'office, en recherchant les crédits État nécessaires.

(*) La bancarisation est un processus permettant de conserver les données dans le cadre organisé d'une base de données d'où il est aisé de les extraire au moyen de requêtes.

Le groupement départemental de la gendarmerie nationale s'engage à :

- s'informer auprès des maires des cas de cabanisation sur leur commune ;
- échanger régulièrement avec les collectivités et la préfecture les informations relatives aux situations de cabanisation ;
- réaliser les enquêtes préliminaires sous l'autorité du procureur de la République.

C. LE MONDE AGRICOLE

La chambre d'agriculture s'engage à :

- transmettre aux collectivités et à la DDT toute information utile sur les phénomènes de cabanisation ;
- relayer le cas échéant les problèmes rencontrés par les agriculteurs face à la ca -

banisation et les risques qu'elle peut entraîner ;

- diffuser aux personnes désireuses de créer une activité en zone agricole et en contact avec les services de la chambre d'agriculture, une plaquette sur les droits à construire rédigée avec les services de l'État ;
- sensibiliser les membres de la chambre d'agriculture sur la cabanisation et les risques pour l'avenir du foncier agricole ;
- le cas échéant, se porter partie civile, aux côtés de la collectivité ayant verbalisé la situation de cabanisation en zone agricole.

La SAFER s'engage à :

- transmettre aux collectivités et aux services de l'Etat toute information utile sur les transactions de propriétés agricoles ou rurales susceptibles d'être concernées par le phénomène de cabanisation ;
- participer à la diffusion d'informations pratiques auprès des collectivités impactées et des membres du réseau « lutte contre la cabanisation » ;
- contribuer aux actions préventives menées par les collectivités, en s'appuyant sur son droit de préemption. Si elle est sollicitée par les collectivités territoriales, la SAFER présentera son outil de surveillance du marché foncier « VigiFoncier » et la convention de concours technique attenante ;



D. La chambre des notaires s'engage à :

- sensibiliser ses membres sur la cabanisation et sur l'obligation leur incombant d'attirer spécialement l'attention des acquéreurs sur tous les empêchements à la construction, notamment :
 1. dans des zones agricoles pour les non-agriculteurs,
 2. dans les zones naturelles, sauf exception,
 3. dans les zones inconstructibles dont celles en raison de servitudes d'utilité publique (dont risque naturel -inondation, incendie de forêt, mouvement de terrain, etc -), espaces boisés classés ou autre protection patrimoniale ;
- sensibiliser ses membres sur l'obligation leur incombant d'attirer spécialement l'attention des acquéreurs sur l'achat de constructions édifiées irrégulièrement.

2. Suivi de la charte

Pour concrétiser les engagements pris dans la charte, deux instances de pilotage (COPIL) et de suivi opérationnel (COTECH) sont constituées :

Comité de pilotage (COPIL) :

Le comité de pilotage est composé des signataires de la présente charte.

Il se réunira au moins une fois par an, sous la présidence du préfet, pour dresser le bilan annuel des actions menées et fixer les grandes orientations de l'année suivante.

Il révisera le cas échéant le contenu de la charte (périmètre et champ d'application, engagements de chaque signataire, nouveaux membres, ...).

Son secrétariat est assuré par la préfecture (sous-préfet – Secrétaire général adjoint à l'urbanisme).

Comité technique (COTECH) :

Le comité technique est composé de :

- la préfecture et les services de l'État ;
- le procureur de la République ;
- au cas par cas, les maires des communes concernées par les actions engagées et les autres signataires de la présente charte.

Ce comité technique se réunira tous les trimestres afin de :

- partager les informations sur les zones « cabanisées » ;
- définir les situations prioritaires d'interventions et les services concernés ;
- suivre le déploiement des mesures préventives permises par le partenariat : à titre d'exemple, interventions foncières, actions d'information auprès des maires, des professionnels, des acquéreurs ;
- coordonner et suivre la mise en œuvre des mesures engagées sur des territoires pré-définis : établissement de procès-verbaux, diagnostics socio-économiques, recherche de solutions de relogement, instructions, jugements, suivi et recouvrement des astreintes, etc, jusqu'à leur aboutissement.

Son secrétariat est assuré par la direction départementale des territoires (DDT).

