

LES OUTILS DE LA
LUTTE CONTRE LA CABANISATION
RÉGLEMENTER ET DIAGNOSTIQUER

RÈGLEMENTER ET DIAGNOSTIQUER

- Fiche 1** La réglementation applicable aux constructions
- Fiche 2** La réglementation applicable aux caravanes, mobile-homes et habitations légères de loisirs et résidences démontables d'habitat permanent
- Fiche 3** Zoom sur la loi littoral
- Fiche 4** Les infractions les plus fréquentes
- Fiche 5** Le diagnostic territorial





**CAS
TRAVAUX SUR
CONSTRUCTIONS
EXISTANTES**






**La
réglementation
applicable
aux
constructions**

**Les travaux sur construction existante
soumis à permis de construire**

art. R 421-14 et R 421-16 CU





Lors de travaux sur une construction existante, un permis de construire est nécessaire pour les projets suivants :

-  Travaux situés dans les zones urbaines réglementées par un plan local d'urbanisme ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu et qui ont pour effet de créer plus de 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
-  Travaux situés hors de ces zones sont soumis à permis de construire lorsque la surface de plancher ou l'emprise au sol créée est supérieure à 20m²,
-  Cas où la surface de plancher ou l'emprise au sol des travaux est supérieure à 20m² et inférieure ou égale à 40m² et que la surface de plancher ou l'emprise au sol totale de l'ensemble du bâtiment (existant + projet) après travaux dépasse le seuil de 150m² au-delà duquel il est obligatoire de faire appel à un architecte,
-  Cas de changement de destination d'une construction avec modification de la structure porteuse ou de la façade du bâtiment,
-  Opération de restauration immobilière au sens de l'article L313-4 CU.



**Les travaux sur construction existante soumis à déclaration
préalable**

art. R 421-17 CU



-  Extension d'une construction existante dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 5m² et dont ces deux surfaces sont inférieures ou égales à 20m².
-  Dans les zones urbaines régies par un plan local d'urbanisme (PLU) ou tout autre document d'urbanisme réglementant la zone, le maximum de 20m² du point précédent passe à 40m². Une exception toutefois : lorsque la surface de plancher ou l'emprise au sol des travaux sur construction existante est supérieure à 20m² et inférieure ou égale à 40m², et conduit le total existant + projet à dépasser le seuil de 150m² de surface de plancher ou d'emprise au sol au-delà duquel il est obligatoire de faire appel à un architecte, alors un permis de construire est nécessaire,

**Les travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment existant à
l'exception des travaux de ravalement.**

-  Les changements de destination d'un bâtiment existant (pour le détail art. R 151-27 et R 151-28 CU).
-  Les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur et, pendant la phase de mise à l'étude de ce plan, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti situé à l'intérieur du périmètre d'étude de ce plan.

CAS
CONSTRUCTIONS
NOUVELLES



A l'intérieur des sites patrimoniaux remarquables

(sites inscrits, sites classés, abords des monuments historiques, secteurs sauvegardés, aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine A.V.A.P).



Tout projet nouveau sera soumis, soit à permis de construire soit à déclaration préalable.

En dehors des sites patrimoniaux remarquables



En principe, toutes constructions nouvelles, y compris celles ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de l'obtention d'un permis de construire. Le détail des constructions et installations concernées est précisé à l'article **R421-1 du CU**.



Mais un certain nombre de constructions, en raison de leur importance ou de leur nature, est soit dispensé de l'obtention d'un permis de construire (**art. R 421-2 CU**), soit nécessitent une déclaration préalable.



Les constructions et installations soumises à déclaration préalable sont détaillées aux **articles R421-9 et suivant du CU**.



La réglementation applicable

Aux habitations légères de loisirs,
résidences mobiles de loisirs,
caravanes et
résidences démontables d'habitat
permanent

HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS (H.L.L)

Les habitations légères de loisirs sont des « constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir ».

Article **R 111-38 CU** : elles peuvent être implantées sur un terrain de camping régulièrement créé, dans un parc résidentiel de loisirs (P.R.L), dans un village de vacances ou dans les dépendances d'une maison familiale de vacances.

Article **R 421-2 CU** : Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement : les habitations légères de loisirs implantées sur un terrain de camping régulièrement créé, dans un parc résidentiel de loisirs (P.R.L), dans un village de vacances ou dans les dépendances d'une maison familiale de vacances, et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés.

* Hors camping, PRL, village de vacances ou dépendances de maison familiale, elles sont soumises aux règles de droit commun des constructions : permis de construire ou déclaration préalable (cf fiche n°1).

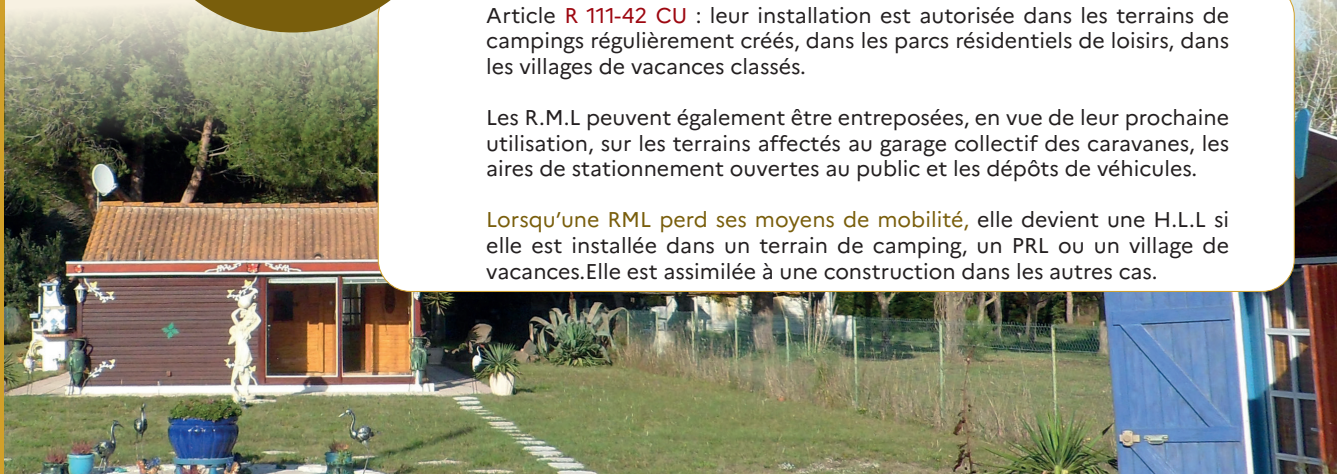
RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIRS (R.M.L) dénomées plus communément « MOBIL-HOME »

les résidences mobiles de loisirs sont des « véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. ».

Article **R 111-42 CU** : leur installation est autorisée dans les terrains de campings régulièrement créés, dans les parcs résidentiels de loisirs, dans les villages de vacances classés.

Les R.M.L peuvent également être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules.

Lorsqu'une RML perd ses moyens de mobilité, elle devient une H.L.L si elle est installée dans un terrain de camping, un PRL ou un village de vacances. Elle est assimilée à une construction dans les autres cas.



CARAVANES

Les caravanes sont des « véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, 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. »

Article **R 111-50 du CU** : absence de formalité si la caravane est installée sur les aires de stationnement ouvertes au public, les garages collectifs ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, sur une aire de camping, dans un PRL, ou sur un autre terrain si la durée d'installation est inférieure à 3 mois dans l'année consécutifs ou non.

Au sens de l'article **R 421-23 du CU**, une déclaration préalable sera exigée si elle est installée pendant plus de 3 mois en dehors d'un terrain de camping, d'un PRL ou en dehors d'un terrain sur lequel est implantée la résidence de l'utilisateur.

Article **R 111-48 du CU** : le stationnement de caravanes est interdit quelle qu'en soit la durée dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping ne sont pas autorisés, dans les bois, forêts et parcs classés par un PLU comme un espace boisé à conserver et dans les forêts classées au titre du code forestier.

Article **R 111-34 du CU** : le stationnement de caravane peut être également interdit dans certaines zones par le P.L.U, ou le document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que par arrêté municipal, lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières.

L'article **R 111-34 du CU** précise que ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions.

Dès que les roues sont supprimées, les caravanes perdent leur statut de véhicule et deviennent des installations fixes (voir dans ce cas le régime applicable aux H.L.L.).

AMÉNAGEMENT DE TERRAIN POUR RÉSIDENCES DÉMONTABLES

« sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Le régime applicable est fixé par l'article **L 444-1 du CU** comme suit :

« l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues à l'article **R 151-13 du CU.**»

La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi littoral » du 3 janvier 1986 recherche, dans ses principes, une nécessaire conciliation entre préservation des espaces naturels terrestres, maritimes ou lacustres et le développement des activités.

Elle a mis en place une protection graduée en fonction de la proximité avec le rivage, donnant ainsi aux décideurs locaux les moyens de concilier des enjeux de territoires parfois concurrents. L'objectif est de parvenir à un aménagement durable des territoires littoraux qui permette la réalisation de projets proportionnés et adaptés aux enjeux économiques et environnementaux.

Zoom sur la loi littoral



LES COMMUNES CONCERNÉES

L'article **L. 321-2 du CE** définit les communes littorales comme étant :

- les communes riveraines des mers et océans ; des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1000 hectares.
- Les communes riveraines des estuaires et des deltas lorsqu'elles sont situées en aval de la limite de salure des eaux.

LES EFFETS

Tous les documents d'urbanisme doivent être conformes à la loi littoral (rapport de conformité, plus rigoureux qu'un rapport de compatibilité). Si un document d'urbanisme (PLU, SCoT) n'intègre pas correctement les dispositions de la loi littoral (et ne sont donc pas conformes), alors la loi littoral s'appliquera directement à toute demande d'autorisation d'urbanisme. L'inobservation des prescriptions de cette loi pourra être alors sanctionnée par le juge administratif (Conseil d'Etat, 31 mars 2017, Savoie Lac Investissements, req. n° 392186).

La loi littoral emporte plusieurs conséquences en regard de l'urbanisation des communes :

- En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les lacs (**article L. 121-16 du CU**).
- SCoT et PLU doivent prévoir des espaces naturels de respiration présentant un caractère de coupure d'urbanisation à savoir un espace vierge de constructions afin de séparer les parties agglomérées des zones naturelles et ainsi éviter une urbanisation linéaire et continue sur le front de mer.
- Une protection particulière est reconnue pour les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (**article L.121-23 du CU**).
- Le PLU d'une commune doit justifier et motiver l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieur sur son territoire, le principe étant celui de l'urbanisation limitée dans ces zones afin d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral. Incitation est faite de réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale (**article L. 121-13 du CU**).
- L'urbanisation doit se faire en continuité avec les agglomérations et villages existants ou bien en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (**article L. 121-8 du CU**).

Les
infractions
les plus
récentes

LISTE DES INFRACTIONS	TEXTE PRÉVOYANT L'INFRACTION	TEXTE RÉPRIMANT L'INFRACTION	CODE NATIF
NON RESPECT DES RÈGLES DE FOND			
Infraction aux dispositions du PLU.	L.152-1, L.151-8, L.151-9A42, L.151-2, L.174-4 du code urbanisme (CU)	L.610-1 alinéa 1, L.480-4 alinéa 1, L.480-5, L.480-7 CU	4572
Travaux ou utilisation du sol interdite dans une commune sans PLU ou carte communale (construction hors partie actuellement urbanisée).	L.610-1 1°, L.111-3, L.111-4 CU	L.610-1 alinéa 2, L.480-4 alinéa 1, L.480-5, L.480-7 CU	23020
Travaux ou utilisation du sol en méconnaissance du RNU.	L.610-1-1°, L.111-1, L.111-2, L.101-3, L.421-8, L.421-6 CU	L.610-1 alinéa 2, L.480-4 alinéa 1, L.480-5, L.480-7 CU	23018
Travaux ou utilisation du sol interdite dans un espace naturel sensible départemental.	L.610-1 3°, L.113-11, L.113-12 CU	L.610-1 alinéa 2, L.480-4 alinéa 1, L.480-5, L.480-7 CU	4401
Construction ou aménagement de terrain dans zone interdite par un plan de prévention des risques naturels.	L.562-5§1, L.562-1, L.562-6 code de l'environnement (CE)	L.562-5, L.173-5, L.173-7 CE, L.480-4 al.1, L.480-5, L.480-7 CU	22967
NON RESPECT DES RÈGLES DE PROCÉDURE : permis de construire ou déclaration préalable			
Travaux non autorisés par un PC (constructions nouvelles).	L.421-1, R.421-1 CU	L.480-4 alinéa 1, L.480-5, L.480-7 CU	341 personnes physiques 24120 personnes morales
Travaux non autorisés par un PC (travaux sur constructions existantes).	L.421-1, R.421-14 CU	L.480-4 alinéa 1, L.480-5, L.480-7 CU	5969 personnes physiques 26364 personnes morales
Exécution de travaux soumis à déclaration préalable (cas des constructions nouvelles).	L.421-1, R.421-9 CU	L.480-4 alinéa 1, L.480-5, L.480-7 CU	26620 sites cassés 26472 secteurs sauvegardés
Construction nouvelle irrégulière soumise à déclaration préalable dans un site classé ou en instance de classement.	L.421-4, L.424-1, R.421-1A CU, L.341-2 CE	L.480-4 alinéa 1, L.480-5, L.480-7 CU	4403 personnes physiques 26316 personnes morales
Exécution irrégulière de travaux modifiant l'état d'un immeuble en secteur sauvegardé.	L.313-2, L.313-1, L.421-1, L.421-4, L.424-1, R.421-15, R.421-17 C, R.421-17-1A CU, L.641-1 code patrimoine	L.313-11, L.480-4 alinéa 1, L.480-5, L.480-7 CU	4228
Edification irrégulière de clôture soumise à déclaration préalable.	L.421-4, 424-1, R.421-12CU	L.480-4 alinéa 1, L.480-5, L.480-7 CU	

Le diagnostic territorial

En matière de lutte contre la cabanisation, l'intérêt pour une commune de réaliser un diagnostic territorial est double :

- il permet d'évaluer le phénomène de cabanisation : le localiser et analyser son évolution (nombre de constructions illicites, secteurs et surfaces impactés, historique des installations...), et en évaluer les impacts (en terme de sécurité, de risques, de pollutions, de paysages, de santé salubrité et sécurité publiques...);
- Il est une aide à l'action et à la prise de décision.

Le diagnostic territorial est ainsi très utile pour aider à l'action et à la décision, et ne se limite pas à l'existence d'une base de données.

QUELQUES CONSEILS PRATIQUES POUR AIDER AU DIAGNOSTIC

- Identifier les zones jugées sensibles au phénomène de cabanisation en croisant les sources d'information : visites de terrains, mise à profit de témoignages, échanges avec les services de gendarmerie ou de police, avec les services territoriaux de la DDTM, les services du conseil départemental, pour les croiser avec les informations en possession de la police municipale, établissement d'une cartographie à l'échelle communale.
- Identifier le statut juridique des zones concernées (zones naturelles, agricoles, bande des 100m du littoral, périmètres de plans de prévention des risques) et leur exposition aux risques (inondation, feux de forêt...).
- Elaborer une base d'information pouvant comporter : identification des parcelles cadastrales, réalisation d'une cartographie à l'échelle communale, archivage de photographies dont photo satellites, compte-rendu de visites... Il est nécessaire de penser à dater les photographies pour des comparaisons ultérieures et détection de nouvelles infractions.
- Rédiger une fiche de renseignements «à la parcelle» peut-être utile pour détailler la base d'information (cf proposition d'indicateur page suivante).
- Mettre à jour régulièrement la base d'information.

Exemple d'indicateurs pour l'établissement d'une fiche de renseignements à la parcelle

Localisation et nature de l'installation illicite :

Référence de la parcelle cadastrale / Point GPS :

Type	Occupation	Visible depuis la voie publique
Construction	Permanent	
Abri	Ponctuel	Oui
Caravane	Abandonnée	Non
Mobil Home		
Autre		

Informations + détaillées :

Équipements

Raccordement ERDF
Permanent /Provisoire/ Aucun
Raccordement à l'Eau Potable : oui/non
Forage : oui/non
Dispositif de ramassage des ordures : oui/ non

Accessibilité

Très bonne (axe routier principal/bitumé)
Bonne (axe secondaire/bitumé)
Moyenne (éloigné du centre bourg, non bitumé)
Mauvaise (chemin non bitumée, escarpé)

Propriété	Zonage PLU/POS	Risques	Située dans un site :
Privée	Zone Naturelle (ND) Zone Agricole (NC)	Zonage du PPR.....	Classé ou Inscrit
Publique	Zone Urbaine (U) Zone à Urbaniser (AU) ...		Réserve naturelle...
Date d'achèvement des travaux (CF Fiche Procédure) <i>Au moins approximative</i>	Dossier contentieux PV police municipale ? date ? Arrêté d'interruption des travaux, dates... Condamnations prononcées : nature, date...		Défaut de taxes Taxe d'aménagement Taxe d'habitation ...