

Pour quelles raisons, ne puis-je pas librement construire une habitation, alors que je suis propriétaire ?

La cabanisation :



expose les personnes aux risques forts d'inondation et de feux de forêts très présents dans le département, sans possibilité d'intervention des services de secours (accès difficile, habitation non légale et par conséquent non connue) ;



dégrade les espaces naturels, agricoles ou forestiers ainsi que les paysages et favorise la pollution des sols et de l'eau (déversement d'eaux usées, absence de collecte de déchets...);



gaspille les terres agricoles (pollution, pression foncière, mitage...) et réduit les capacités de production et d'alimentation de la population ;



favorise les risques sanitaires et sociaux (habitat indigne et insalubre, absence de réseau d'eau potable, d'assainissement...);



peut engendrer des départs de feux et entraîner des dégâts considérables ;



constitue un sentiment d'impunité et d'iniqité entre citoyens, face à la loi.

Qu'est-ce que la cabanisation ?

Toute construction ou installation d'un habitat permanent ou occasionnel, sans autorisation, en espace inconstructible naturel, agricole ou forestier est prohibée.

Maisons, villas, mobil-homes, caravanes, chalets, yourtes, tinyhouses... implantés sur une parcelle inconstructible, constituent des infractions aux législations existantes en matière d'urbanisme, de santé, d'environnement ou de fiscalité.

La cabanisation est un délit pénal.



Contacts utiles

LA COMMUNE

pour connaître le règlement de l'urbanisme.

LE NOTAIRE

pour obtenir tous renseignements utiles avant l'achat d'un terrain (légalité des constructions, servitudes, risques...)

LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

pour connaître les règles particulières en tant qu'agriculteur.

© DDTM 34 & Wikimedia Commons
(GMason, KÜste, Marcin Konsek)



LUTTE CONTRE LA CABANISATION

Projet d'achat de terrain en espaces naturels, agricoles ou forestiers

Avant :

Je me renseigne sur mes droits et obligations



Les bons réflexes avant d'acheter un terrain en espaces naturels, agricoles ou forestiers

Afin de ne pas se retrouver dans une situation illégale et risquer d'être condamné par le juge à démolir son habitation et/ou remettre en état la parcelle sous astreintes journalières :

- renseignez-vous sur les **droits, obligations et prescriptions** en matière d'urbanisme qui s'appliquent à la parcelle ;
- vérifiez que la construction ou la présence d'un habitat temporaire ou permanent est bien **légal**, même si le terrain est déjà habité ;
- assurez-vous qu'il n'y ait pas de **procédure en cours** et/ou une **condamnation déjà prononcée**.

Les notaires et la commune sont là pour vous apporter ces informations afin d'acheter en connaissance de cause. Gratuitement sur simple demande, la commune vous délivrera un certificat d'urbanisme qui vous permettra de connaître la réglementation du terrain et de savoir si l'opération projetée est réalisable.

Cas particulier

Être agriculteur ne donne pas un droit de construire en espace agricole. La nécessité de la construction pour l'exploitation agricole doit être dûment justifiée, et peut donner lieu à un **droit de construire par dérogation**.



Les peines encourues

Vous pouvez encourir des peines de prison, amendes, dommages et intérêts en plus de la remise en état du terrain et la démolition des ouvrages construits illégalement et ce, sous **astreinte journalière pouvant aller jusqu'à 500 euros par jour de retard**. Ces astreintes sont recouvrées par les services des impôts.

En cas de non exécution de la décision de justice, la démolition peut être réalisée par l'Etat à vos frais et risques.

À retenir

- Construire et procéder à des installations irrégulières est constitutif d'un **délit pénal** jugé devant un tribunal correctionnel ;
- le terme de « **terrain de loisir** » **n'existe pas en droit**. Il s'agit d'espaces agricoles, naturels et forestiers soumis aux règles d'urbanisme ;
- être voisin de parcelles cabanisées **ne donne pas le droit** de s'installer et/ou de construire et peut entraîner des poursuites judiciaires ;
- le **paiement des taxes locales ou le raccordement** aux réseaux publics ne signifient pas que la construction ou l'installation de caravanes, chalets, mobil-homes..., est légale ;
- l'acte de vente ne vaut pas autorisation à construire ;
- un bien à la vente, dans une agence immobilière ou sur un site de vente en ligne, ne signifie pas que le bien a été construit légalement ;
- si la parcelle que vous projetez d'acquérir est déjà occupée par une construction prescrite, vous n'aurez jamais le droit de modifier ou de rénover la structure existante (terrasse, toiture...) ;
- ce n'est pas parce que le terrain ou la construction a déjà été habité que l'habitation est autorisée ;
- construire illégalement sans autorisation d'urbanisme majore la taxe d'aménagement de 80%.