



LUTTER CONTRE LA CABANISATION

En janvier 2023, je cosignais une proposition de loi portant sur le phénomène de « **CABANISATION** », notion définissant **l'implantation sans autorisation de constructions ou d'installations diverses occupées épisodiquement ou de façon permanente, dans des zones inconstructibles, agricoles ou naturelles.**

Nous venons d'examiner et voter ce 06 mai 2026 une seconde proposition de loi visant à **donner aux acteurs locaux les moyens de lutter contre la cabanisation**, que j'avais également cosignée avec ma collègue eurélienne Chantal Deseyne, texte initié par Anne Ventalon, sénatrice d'Ardèche, et rapporté par Pauline Martin, sénatrice du Loiret.

A l'issue de la discussion générale au cours de laquelle je suis intervenu à la Tribune sur la base d'exemples factuels qui m'ont été présentés par un certain nombre de maires d'Eure-et-Loir, et de l'examen des articles et amendements, la **proposition de loi a été adoptée au Sénat** (242 voix pour, 34 voix contre) et je souhaitais à travers cette nouvelle et régulière lettre d'information, parce que vous êtes les premiers à être exposés à ce type de situations extrêmement compliquées, à vous en communiquer la teneur.

L'ARTICLE 1 crée, au sein du code de l'Urbanisme, une **procédure spéciale d'évacuation et de démolition des constructions et installations irrégulières.**

S'il n'existe aucun moyen technique permettant de régulariser les travaux entrepris ou exécutés, le préfet pourra, par arrêté, **ordonner aux occupants des locaux d'évacuer les lieux et aux propriétaires de les démolir.** Cette procédure ne peut s'appliquer que si les deux conditions suivantes sont réunies :

- les installations sont situées soit en **zone agricole ou naturelle** (en présence d'un PLU) ou hors des parties urbanisées (en l'absence de PLU), soit dans un secteur couvert par **un plan de prévention des risques naturel (PPRN) ou un plan de prévention des risques d'incendies de forêts (PPRIF)**, dans lequel les installations sont interdites ou méconnaissent les prescriptions applicables ;

- les installations présentent un **risque certain pour la sécurité et la santé des personnes** ou constituent une atteinte grave à l'intégrité des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Un rapport, établi par les services préfectoraux, caractérise l'existence des deux conditions précédentes (localisation et risque) et l'impossibilité de toute régularisation. Le rapport est annexé à l'arrêté préfectoral, ainsi qu'une **proposition de relogement ou d'hébergement d'urgence**.

L'arrêté précise le **délai d'évacuation et de démolition**, qui doit être d'au moins un mois. En cas d'absence d'identification des propriétaires, l'affichage en mairie fait office de notification. L'obligation d'évacuer et de démolir ne peut faire l'objet d'une exécution d'office, ni avant l'expiration des délais accordés pour y procéder volontairement, ni avant que le TA n'ait éventuellement statué en référé.

En commission des Affaires économiques, mes collègues avaient adopté les différents amendements de la rapporteur Pauline Martin, visant à :

- maintenir la procédure, introduite par la loi sur les copropriétés dégradées (2024), de **démolition d'office des installations irrémédiablement irrégulières** ou présentant un **risque pour la sécurité ou la santé ou situées hors ZU**, par le maire ou le préfet après autorisation du juge. La PPL prévoyait initialement sa suppression. Cette procédure coexistera donc avec la nouvelle procédure instaurée à l'art.1er de la PPL. L'amendement prévoit que le préfet pourra également mettre en œuvre cette procédure à la demande du maire ;
- **supprimer l'obligation de relogement** pour les occupants d'installations démolies, ceux-ci n'étant pas considérés comme des occupants de bonne foi ;
- ajuster les **conditions de mise en œuvre de la nouvelle procédure** créée à l'article 1er qui vise l'ensemble des secteurs situés hors ZU et peut être déclenchée en cas d'atteintes à la salubrité. La rapporteur a supprimé la condition restrictive d'absence de moyen technique de régularisation ;
- **permettre au maire de solliciter le préfet** pour qu'il mette en œuvre la nouvelle procédure ;
- permettre à l'autorité compétente d'assortir l'injonction de démolir les installations visées d'une **astreinte en cas de retard** à l'exécution ;
- créer une **procédure d'urgence** pour les installations en cours d'édification ou achevées depuis moins de 72 heures : le maire ou le préfet pourraient alors, par arrêté, en ordonner la **démolition sous 7 jours** à compter de la notification du PV.

En séance, le Sénat a adopté un amendement de notre collègue Jean-Baptiste Blanc, sénateur du Vaucluse, prévoyant l'information du maire par le préfet en amont de la mise en œuvre des mesures d'exécution d'office.

Toujours afin de permettre une grande réactivité, **L'ARTICLE 2** prévoit que le maire peut faire appel aux **agents des services d'urbanisme de l'EPCI** pour dresser le procès-verbal de constat des infractions, en plus des services préfectoraux.

En séance, un nouvel **article 2 bis** a été adopté, suite à l'introduction en séance d'un amendement par Sophie Primas, sénatrice des Yvelines, permettant au représentant de l'État dans le département de se substituer au maire sans procédure de mise en demeure ou de sollicitation par ce dernier pour la prise d'arrêtés interruptifs de travaux.

L'ARTICLE 3 étend l'interdiction de raccordement aux réseaux (électricité, eau, gaz ou téléphone) des constructions illégales aux **utilisations non conformes prévisibles** des terrains non bâtis.

Il permet en outre au maire de **s'opposer aux raccordements provisoires de construction**, lorsque ce caractère provisoire n'est pas dûment démontré ou que la durée de raccordement excède la durée prévisible de l'installation.

Il autorise enfin le maire (ou le préfet) à faire **injonction au gestionnaire de réseau de supprimer le raccordement** en cas d'infraction aux règles d'urbanisme, lorsque la mise en demeure de mise en conformité est restée infructueuse (après l'accord du juge judiciaire).

L'ARTICLE 4 allonge le **délai de prescription pénale** applicable aux infractions au droit de l'urbanisme, de 6 à **10 ans** et prévoit également que, dans les ENAF, une **autorisation d'urbanisme pourra être refusée** aux constructions nouvelles ou créatrices d'emprise au sol ou de surface de plancher, et à certaines installations temporaires, **lorsque ces dernières nécessitent une déclaration préalable et n'en ont pas obtenu, et ce même après le délai de 10 ans** (par cohérence avec le régime des constructions réalisées sans permis de construire).

Cette proposition de loi déposée et votée au Sénat en première lecture a été transmise à **l'Assemblée nationale** en vue de son inscription à l'ordre du jour. Il convient maintenant que nos collègues députés s'en saisissent.

Le texte du Sénat pourrait ainsi venir compléter, parce qu'un certain nombre de mes collègues y ont fait référence au cours des débats en discussion générale et lors de l'examen des articles et amendements, à la récente loi dite « **Huwart** » du 26 novembre dernier portant « **simplification du droit de l'urbanisme et du logement** » dont les objectifs sont : simplifier les procédures à la charge des collectivités territoriales en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction ; simplifier la délivrance des autorisations d'urbanisme et les renforcer ; faciliter la production de logements abordables à destination des travailleurs, dans les territoires marqués par une réindustrialisation menée de manière volontariste.

Nous avons posé, au Sénat, les bases d'un « **texte ferme et nuancé** » comme l'a rappelé notre collègue rapporteur Pauline Martin afin de défendre nos élus locaux confrontés à des situations tendant à l'ubuesque, aux procédures coûteuses voire aux confrontations dangereuses. A l'Assemblée nationale maintenant de confirmer cette volonté !

Enfin, puisque j'ai abordé ce sujet dans mon intervention, me référant à la **question orale** que j'ai posée le 20 mai 2025, à savoir les **DROITS DE PREEMPTION**, parce qu'ils sont un des outils pour lutter contre certaines tentatives de cabanisation, la réponse formulée par Annie Genevard, ministre de l'Agriculture, de l'Agro-alimentaire et de la Souveraineté alimentaire, stipulait que « **le Gouvernement soutient la remise d'un rapport au Parlement afin de préciser l'articulation entre les différents droits de préemption et les moyens de l'améliorer** ».

M'inquiétant de l'absence de retour du ministère depuis 10 mois, je vous informe avoir eu début avril dernier confirmation du Conseiller technique de madame la ministre en charge des relations avec le Parlement et les Elus locaux, qu'un **rapport était bien en cours de rédaction**.

Je ne doute pas de l'éclairage que pourra apporter ce rapport -dont je vous tiendrai bien évidemment informés- qui complètera les avancées souhaitées par le Sénat à travers ce présent texte afin que les élus locaux puissent disposer désormais d'outils juridiques fiables, sécurisés et indispensables à la défense des intérêts de leur collectivité et de leurs habitants quand il s'agit d'appréhender l'aménagement de leur territoire communal.

Elus locaux, vous êtes en effet, comme je concluais mon intervention à la Tribune, « **les garants d'une véritable qualité de vie sur votre territoire et d'une équité entre tous les citoyens** ».

Cordialement à vous,

