

Connaissance et
identification de la
cabanisation sur le littoral du

Languedoc - Roussillon

RAPPORT PRINCIPAL



mai 2004

MISSION
INTERMUNICIPALE
D'AMÉNAGEMENT DE
LITTORAL
Languedoc - Roussillon

BRL

CONNAISSANCE ET IDENTIFICATION DE LA CABANISATION SUR LE LITTORAL DU LANGUEDOC-ROUSSILLON

SOMMAIRE DE L'ETUDE

RESUME.....	3
PRÉAMBULE	5
Avant-propos	8
1. Contexte de l'étude	9
1.1 Cabanes, cabanisation, quelles définitions	9
1.1.1 Un habitat en désaccord avec les règles d'urbanisme	9
1.1.2 Un « outil » traditionnel et historique	10
1.2 La méthodologie	11
1.3 Restitution	13
2. Contextes et typologies	14
2.1 Localisation, accès, organisation	14
2.2 Implantation, clôture	15
2.3 Usage, mode d'habitat	16
2.4 Structure et matériaux	17
2.5 Réseaux et équipements	18
2.6 Contexte foncier	18
3. Situation des cabanes par rapport au milieu	19
3.1 Règles d'urbanisme	19
3.2 Protections environnementales et paysagères	19
3.2.1 Les sites inscrits ou classés	19
3.2.2 Le Parc Naturel Régional de la Narbonnaise	20
3.2.3 Zonages d'inventaires et de connaissance, engagements européens	21
3.3 Risques d'incendie, d'inondation ou sanitaire	21
3.4 Schémas de gestion intégrée des bassins versants	22
4. Perception du phénomène par les élus locaux, leurs attentes	23
4.1 perceptions	23
4.2 Attentes	25
5. Les outils et actions en cours	26
6. Synthèse	28

RESUME

Les 54 communes du Languedoc-Roussillon concernées par la loi littoral forment une bande côtière et lagunaire continue, de plus en plus soumise aux pressions foncières ainsi qu'à des modes d'occupation parfois peu compatibles avec les enjeux touristiques et environnementaux de ces espaces.

En 2003 une convention de collaboration entre la Mission Littoral et BRL au titre de leurs missions respectives a permis d'engager une réflexion portant sur la connaissance du phénomène de cabanisation et le recensement des cabanes.

La réflexion a été conduite en rencontrant les services de chacune des collectivités, ceci pour répondre, entre autre, au besoin de pouvoir apprécier leur réceptivité au regard d'une politique de remise en état des sites ou d'amélioration de l'habitat. Les rencontres techniques et les séances de travail sur les documents d'urbanisme ont été complétées par des visites sur le terrain permettant de repérer en particulier les cabanes existantes, leur localisation, leur nombre, leur état physique, les usages actuels.

En ce qui concerne **la cabanisation** bien qu'un grand nombre d'études ponctuelles existent et focalisent les attentions sur des aspects détaillés des cabanes, la présente analyse garde l'originalité de l'unité de l'espace littoral. L'inventaire a été effectué sur l'ensemble des communes, et pour chacune d'entre elles avec le même souci d'analyse et de classification. Ce qui n'interdit pas quelques omissions sur le terrain dû au positionnement assez excentré des cabanes par rapport aux sites traditionnellement habités.

Mais qu'est-ce qu'une cabane? Pour l'analyse la définition retenue est celle d'une occupation et/ou d'une construction illicite servant d'habitat, permanent ou occasionnel.

Si la cabane implantée en milieu naturel ou en zone agricole a coïncidé très longtemps avec des pratiques traditionnelles (chasse, pêche, agriculture) puis sociales (lieu de détente et de convivialité), une inquiétante dérive s'opère depuis une trentaine d'années sur les communes littorales en Languedoc-Roussillon. Localement les cabanes se multiplient et s'aménagent, échappant à toute maîtrise des élus locaux, indifférentes à toute règle d'urbanisme.

Actuellement on peut dénombrer plus de 5 000 cabanes :

- 4 80% des communes sont concernées,
- 4 70% des cabanes disposent d'une alimentation électrique,
- 4 15% de l'eau potable,
- 4 et 6% de l'assainissement.

Près de 30% sont utilisés à des fins de résidence principale, 2% connaissent une pratique traditionnelle : chasse, pêche, les 2/3 sont utilisés comme résidence secondaire, pour les vacances.

Près de la moitié sont des habitations mobiles, préfabriquées, en bois.

La cabanisation est le résultat d'une déshérence de l'utilisation agricole des sols, de la forte pression foncière qui a renchéri considérablement le coût des terrains et donc des logements.

Elle répond à un besoin de certaines catégories de population de "liberté", d'être hors de la société, à côté des lois.

Les cabanes se situent dans des sites naturels remarquables (massif de la Gardiole, berges de l'étang de l'Or, de Salses-Leucate...), dans des sites soumis à des risques d'inondation (65% des cabanons dont un tiers en résidences principales soit plus de 1 000) ou d'incendie et plus généralement dans des sites isolés, en retrait des zones urbaines.

Enfin la cabanisation a été un phénomène en fort développement. Il est actuellement en voie de stabilisation compte tenu des efforts récents des pouvoirs publics. C'est un secteur organisé : 65% des propriétaires de cabanon sont regroupés en association de défense ASL,ASA

Les enjeux sont de plusieurs ordres, on peut souligner en particulier :

- 4 l'enjeu par rapport à la pertinence, la validité, la reconnaissance des outils de la loi SRU : ce qui peut signifier un accroissement des situations hors la loi, et contre lesquelles les outils ne sont plus adaptés.
- 4 l'enjeu de sécurité pour les populations qui occupent des cabanons dans les zones à risque : inondation, incendie... et **donc de responsabilité pour les pouvoirs publics : Etat et collectivités locales.**
- 4 l'enjeu de salubrité et d'hygiène.
- 4 l'enjeu social : quelle réponse apporter à certaines catégories de population en difficulté sociale qui accepterait de troquer leur cabanon pour un logement "normalisé"?
- 4 l'enjeu pour l'environnement et le respect de la qualité des paysages.

Face à ces enjeux on observe des réponses et des attitudes contrastées de la part :

- 4 des communes qui vont de la tolérance passive à la volonté d'éradiquer en passant par le sentiment d'impuissance. Certaines communes ont mené des actions exemplaires qu'il faut faire connaître.
- 4 de l'Etat : avec des temps de réponse du pouvoir judiciaire souvent élevés, mais aussi des attitudes diverses des procureurs, et un exercice variable du pouvoir de police.

De nombreuses **actions sont engagées**. En tout état de cause, le traitement sera long et difficile et nécessitera persévérance et continuité dans l'action, ainsi qu'une coordination étroite entre les mairies et les divers acteurs concernés.

A la diversité des situations et des problèmes à résoudre doit correspondre une mise en œuvre coordonnée des actions et des outils pour répondre à une stratégie de territoire définie par les collectivités locales

Dans l'immédiat, il est proposé de sensibiliser l'ensemble des acteurs concernés. Par la suite une seconde analyse pourrait se déterminer pour contribuer à la mise au point d'un guide des bonnes pratiques, présentant les outils et des moyens de d'intervention et de surveillance, en associant les organismes susceptibles d'apporter un appui technique et matériel ou en faisant part des expériences connues réalisées avec succès.

PREAMBULE

Le présent document présente une réflexion conjointement engagée par la Mission Littoral et BRL auprès des communes de la région Languedoc-Roussillon soumises à la loi littoral¹. Cette étude s'inscrit dans le programme des travaux d'élaboration d'une stratégie de développement durable conduite par la Mission Littoral en partenariat avec les principaux acteurs du développement local.

L'intervention de BRL s'inscrit dans le cadre d'une convention de collaboration conclue avec la Mission Littoral au titre de la mission d'aménagement régional de BRL.

L'analyse de la cabanisation porte sur le recensement et la cartographie des zones cabanisées des espaces littoraux, sur les caractéristiques des différentes zones concernées et sur les politiques à l'œuvre. Cette étude a, entre autre, pour but d'apprécier la réceptivité des collectivités au regard d'une politique de remise en état des sites ou d'amélioration de l'habitat.

Outre son aspect d'inventaire, cette étude recoupe des thèmes plus généraux sur la gestion des territoires et la crise foncière et du logement. Elle doit permettre d'avoir une vision du phénomène à l'échelle de la région, c'est un indispensable préliminaire aux analyses à venir portant notamment sur les moyens de maîtriser ou d'enrayer la cabanisation. Parmi toutes les mesures réglementaires qui existent (et elles sont en grand nombre) quelles sont celles qui peuvent réellement apporter aux gestionnaires et aux élus des collectivités les outils correspondants gérer leurs territoires de plus en plus convoités?

Les analyses présentées ont en commun une appréciation locale des modes opératoires et de la gestion des espaces en fonction des activités dominantes. Rassembler ces réflexions au cours d'une même visite auprès des communes a permis des développements plus riches en abordant les thèmes du foncier sous plusieurs angles, celui des outils de la loi SRU, des contraintes actuelles dans l'application de la loi, et celui de la réactivité des communes par rapport au développement des activités et des projets.

En Languedoc-Roussillon 54 communes du littoral sont soumises à la loi littoral et cumulent plusieurs niveaux d'application réglementaires et/ou de protection "raisonnée" et environnementale. Il a ainsi été nécessaire de se rapprocher des services techniques et en particulier des services d'urbanisme de chaque collectivité afin de faire émerger les spécificités des zonages de chacune d'entre elles, et de croiser ces informations avec les analyses qui concernent le développement récent et celui attendu ou programmé sur les communes.

¹ Sur la base d'une convention de collaboration entre la Mission Littoral et BRL, au titre de leurs missions respectives



**ETUDE DES POTENTIALITÉS / OPPORTUNITÉS FONCIÈRES
ET DE LA CABANISATION SUR LE SECTEUR LITTORAL**

LOCALISATION DES COMMUNES ÉTUDIÉES



AVANT-PROPOS

Si la cabane implantée en milieu naturel ou en zone agricole a coïncidé très longtemps avec des pratiques traditionnelles (chasse, pêche, agriculture) puis sociales (lieu de détente et de convivialité), une inquiétante dérive s'opère depuis une trentaine d'années sur les communes littorales en Languedoc-Roussillon. Localement les cabanes se multiplient et s'aménagent, échappant à toute maîtrise des élus locaux, indifférentes à toute règle d'urbanisme.

Aujourd'hui, la Mission Littoral souhaite disposer d'un état des lieux de la cabanisation : leur nombre, leur implantation, leurs modes d'utilisation, l'évolution du phénomène.

Toutes les communes littorales ont été rencontrées pour traiter de ce sujet, la plupart des sites de cabanes ont été visités. Le premier constat est celui de leur nombre, très important. Cette analyse amène à d'autres constats. C'est un sujet très vaste : vaste par son étendue, par son emprise sur le territoire des communes littorales, vaste également par toutes les questions que ce « phénomène » soulève :

Comment la cabanisation a pu se développer ? Y a-t-il une concordance entre ce développement important et la crise du logement, le coût prohibitif du foncier dans la région ? Quelles mesures doivent être proposées entre l'éradication des cabanes ou la maîtrise du phénomène ?

Il est matériellement impossible de répondre à toutes ces questions dans le cadre de ce travail, mais il est essentiel de les soulever car les réflexions futures devront saisir le problème dans sa globalité : le respect des règles d'urbanisme, l'accroissement du nombre de personnes en difficulté sociale et financière, la prise en compte des habitudes locales, l'aspect culturel du sujet.

Cette étude constitue avant tout un état des lieux indispensable pour définir une stratégie d'intervention. Par le biais du recensement des actions déjà réalisées dans certaines communes et de leur portée, nous verrons quels outils sont à la disposition des acteurs locaux.

1. CONTEXTE DE L'ETUDE

Ce chapitre présente deux définitions de cabanes, l'une ayant une portée réglementaire, l'autre culturelle.

La méthodologie des enquêtes et le mode de restitution cartographique sont ensuite exposés.

1.1 CABANES, CABANISATION, QUELLES DEFINITIONS

Nous donnerons en premier lieu la définition qui constitue le cadre de notre travail de recensement sur les communes littorales du Languedoc-Roussillon : il s'agit d'une occupation et/ou d'une construction illicites à destination d'habitat, permanent ou occasionnel.

Outre l'analyse réglementaire, nous évoquerons ce que représente la cabane du point de vue historique et social. La cabane fait l'objet de nombreux travaux : photographies, expositions, romans, ouvrages scientifiques..., qui montrent l'intérêt qui lui est porté sur le plan culturel.

1.1.1 Un habitat en désaccord avec les règles d'urbanisme

D'un point de vue juridique, le premier élément qui caractérise la cabane est son statut illégitime, du fait d'un édifice réalisé sans autorisation dans un espace interdit de toute construction, ou d'une occupation du territoire illégale, l'un et l'autre ayant une fonction d'habitat (qu'il soit permanent ou saisonnier).

Les différents outils qui régissent l'occupation du territoire seront décrits dans le cadre du chapitre 3 (Situation des cabanes par rapport au milieu). Précisons néanmoins que toutes les cabanes recensées s'inscrivent dans les zones NC ou ND du plan d'occupation des sols (POS), ou dans les zones N ou A du plan local d'urbanisme, c'est à dire des zones agricoles ou naturelles où les constructions ne sont autorisées que sous certaines conditions et après obtention d'une autorisation (ou permis de construire).

La cabane se développe donc illégalement, soit par :

- € L'extension de cabanons existants, qui au départ avaient une fonction en rapport avec une activité (entrepôt de matériel ou de récolte), réalisées sans obtention d'autorisation ou de permis de construire (des extensions limitées sont autorisées dans les zones naturelles et agricoles). De nombreux cas existent sur le massif de la Gardiole par exemple.
- € La mise en place d'éléments mobiles, dont le stationnement se pérennise sans autorisation : caravanes, mobil homes, préfabriqués, auxquels sont ajoutés peu à peu des auvents, terrasses, murets..., sans permis de construire ou autorisation (les caravanes ou mobil homes sont considérés comme des cabanes dès lors que la durée de leur stationnement dépasse trois mois par an. Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée à une construction et entre de ce fait dans le champ d'application du permis de construire).

1.1.2 Un « outil » traditionnel et historique

Outre cette particularité (non) réglementaire, la cabane est aussi caractérisée et définie par le fait qu'elle est *auto-construite*, avec des *matériaux de récupération* ou (plus rarement aujourd'hui) avec des matériaux puisés dans le milieu naturel (roseaux).

Rappelons qu'il y a encore quelques dizaines d'années, la cabane répondait à des fonctions liées à l'exploitation du milieu naturel : stockage de petits outils ou de récolte, abri pour les animaux ou pour les hommes. On ne résidait dans la cabane que pour de courtes périodes. Cette utilisation était directement liée à la ressource offerte par les saisons et le milieu (période de chasse, de pêche ou de récolte).

La cabane présentait une certaine adaptabilité au milieu naturel et aux cycles saisonniers, y était éphémère et s'intégrait parfaitement au paysage : cabanes en roseaux autour de l'étang de Salses-Leucate ; sur pilotis pour éviter les inondations ou avec des matériaux de récupération (bidon déroulé, carton goudronné).



Cabanon traditionnel le long du canal de Lunel à Marsillargues



Cabane traditionnelle sur pilotis à Lansargues



Cabane traditionnelle récemment construite par une association à Saint-Hippolyte

La situation est aujourd'hui très différente, l'utilisation des cabanes a évolué tout comme leur mode de construction. Le conseiller pour l'ethnologie à la DRAC², évoque la « décabanisation, c'est à dire la transformation de cabanes – auto-construites, précaires et adaptées au milieu – en pavillons de banlieue par remplacement des matériaux (cairons et béton omniprésents en lieu et place de matériaux recyclés), changement de fonction (occupation permanente) et appropriation privative de l'espace (murs, clôtures). C'est en quelque sorte l'esprit des cabanes qui disparaît pour céder la place à des lotissements anonymes et médiocres. ».

² M. Christian Jacquelin, membre du comité de pilotage de cette étude

C'est ainsi qu'à Marsillargues, le long du canal de Lunel, les cabanes traditionnelles disparaissent peu à peu et sont remplacées par des habitations contemporaines.



Marsillargues



Agde



Travaux en cours à Marsillargues

Les véritables cabanes auto-construites en matériaux naturels ou de récupération sont devenues plus rares que les cabanes « contemporaines » parmi lesquelles on compte les caravanes, mobilhomes, préfabriqués ou anciennes cabanes prenant des allures de villas.

Précisons que l'aménagement touristique du littoral a fait disparaître plusieurs villages traditionnels de pêcheurs.

Notons enfin qu'une cabane traditionnelle en roseaux (barracas de sanhils) fait l'objet d'une protection au titre de son inscription à l'inventaire des Monuments historiques à Port Barcarès au bord de l'étang de Salses-Leucate.

1.2 LA METHODOLOGIE

Le recensement a été mené en premier lieu par le biais d'entretiens réalisés dans chaque commune en compagnie du maire, d'un adjoint ou d'une personne chargée de l'urbanisme.

Au cours de cet entretien, les questions suivantes étaient évoquées :

- € Localisation des cabanes : lieu dit, situation, statut foncier
- € Identification des ilots de concentration : nombre de cabanes, éloignement par rapport au centre bourg, description de l'accès
- € Equipements : réseaux d'eau potable, électrique, eaux usées
- € Types de construction : matériaux et dates
- € Occupation : permanente ou saisonnière, organisation des cabaniers, existence de problèmes sociaux, type d'occupants
- € Intégration dans le contexte communal : importance par rapport aux autres constructions, intérêt patrimonial, historique, relations avec la commune, évolution du nombre
- € Statut réglementaire (PLU) et environnemental : zone du PLU, zone à risques, périmètres de protection environnementale

Les fiches d'entretien réalisées dans chaque commune sont jointes en annexe.

Parallèlement, une visite de terrain sur la majorité des sites a été réalisée pour avoir une image de la situation, qui approche l'exhaustivité et qui a pu laisser quelques unités (« oubliées »).

Les difficultés de cette méthode sont :

- € Dans quelques rares cas, obtenir un rendez-vous s'est avéré difficile, voire impossible ;
- € Les personnes rencontrées n'avaient parfois qu'une vague idée des renseignements que l'on cherchait. A la question « combien de cabanes », les réponses pouvaient être : « plusieurs centaines », « de 70 à 100 » et certains n'ont jamais pu annoncer un chiffre ni même une fourchette.
- € De fait il n'y a que les communes qui effectuent un passage régulier sur le terrain qui peuvent avoir une précision plus fine.

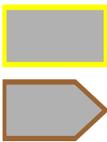
En outre, le comptage des cabanes sur photos aériennes ne donne pas de résultat satisfaisant.

Lorsque les entretiens et les visites de terrain ont été terminés, des tableaux d'analyse ont été créés pour calculer les grandes tendances sur la région (cf. tableau en annexes).

1.3 RESTITUTION

L'étude est restituée dans le présent rapport ainsi que sous la forme d'un atlas cartographique où sont localisées les zones cabanisées superposées avec des zonages de protections réglementaires et foncières et les zones inondables³.

Ces zonages très nombreux sur le littoral ont été regroupés pour faciliter la lecture des cartes, en distinguant la zone inondable, la loi littoral et un niveau de protection fort ou faible.

Type de Zonage	Niveau de protection	Couleur (carte)	Remarque
Loi littoral, comprenant : Espaces tels que définis à l'article L146-6 du code de l'urbanisme Coupures d'urbanisation	Protection réglementaire		Règles d'urbanisme ayant pour objectifs l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
Zone inondable	Protection réglementaire		Contours indicatifs, ces zonages ne sont pas tous approuvés au PPRI
ZNIEFF de type I et II	Inventaire, protection faible		Outil de connaissance et de repérage de la richesse patrimoniale d'un site de projet.
ZICO	Inventaire, protection faible		Inventaire des sites comportant des enjeux majeurs pour la conservation des espèces d'oiseaux.
ZPS	Engagement européen, protection faible		Sites présentant un intérêt communautaire pour les oiseaux, protection des habitats nécessaires à la survie et à la reproduction des oiseaux rares ou menacés.
Proposition de site d'intérêt communautaire Réseau Natura 2000	Engagement européen, protection faible		Conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sur des espaces significatifs désignés zones spéciales de conservation.
Zone humide d'importance européenne	Engagement européen, protection faible		Conservation des zones humides, de leur faune et de leur flore. L'inscription d'un site sur la « liste Ramsar » constitue plus un label qu'une protection en elle-même.
Réserves naturelles et réserves naturelles volontaires	Protection réglementaire		Il n'en existe pas dans les zones cabanisées
Arrêté de protection de biotope	Protection réglementaire, forte		Territoire où l'exercice des activités humaines est réglementé.
Acquisition du Conservatoire du Littoral	Protection foncière, forte		Portions de rivages marins ou lacustres présentant des intérêts biologiques et paysagers importants.
Site inscrit ou classé	Protection réglementaire, forte		Protection d'un paysage ou d'un site présentant un intérêt pittoresque, artistique, légendaire ou pittoresque.
Parc naturel régional	Protection réglementaire, forte		Protection et gestion du patrimoine naturel, bâti et paysager, développement durable du territoire.

³ Source DIREN LR – NB : Les contours de zones inondables reportés sont indicatifs. Tous ne sont pas encore approuvés au PPRI.

2. CONTEXTES ET TYPOLOGIES

L'analyse des différents critères recensés montre qu'il existe une très grande variabilité de situations d'une commune à l'autre, tant au niveau de l'aspect des sites de cabanes, de l'historique de leur implantation, de leur évolution, équipements, population.

De grandes tendances peuvent néanmoins être décrites concernant : leur situation par rapport à la zone urbaine, l'implantation des cabanes sur leur parcelle, les clôtures, les matériaux de construction, les équipements disponibles...etc.

Au-delà de la description de ces différents critères, des libertés d'organisation et d'appropriation de l'espace avec un dysfonctionnement au niveau des équipements sont mis à jour : Equipements collectifs des zones de cabanes, impact sur le milieu naturel, attitudes des élus, inefficacité des procédures... et donnent une première idée des contraintes que peut rencontrer une commune pour régulariser des cabanes (contraintes qui peuvent aussi devenir un outil, cf. § 5).

2.1 LOCALISATION, ACCES, ORGANISATION

80% des zones cabanisées sont éloignées des zones urbaines agglomérées

Cela dénote une volonté d'isolement, de mise à l'écart. La cabane est un lieu à part, une échappatoire par rapport à la ville, à la vie contemporaine. C'est aussi un endroit privilégié par rapport à son cadre naturel, les cabanes sont en effet implantées le plus souvent dans des espaces naturels remarquables (berges d'étangs, littoral, massifs boisés).

Cet éloignement présente des inconvénients : une plus grande vulnérabilité au vol et au vandalisme et, pour la commune, des coûts élevés en cas de volonté de « régularisation » (raccordement aux réseaux, ramassage des ordures, dispositifs de sécurité...).

Pour plus de 60% d'entre elles, l'accès est constitué d'un chemin en terre ou d'une route en mauvais état,

Ce qui conforte l'observation précédente, les cabanes sont cachées et retirées, les accès ne sont pas aménagés par la collectivité puisque la vocation des zones cabanisées n'est pas l'urbanisation.

Plus de 90% des cabanes sont regroupées en îlots de plusieurs unités

Le regroupement est un trait caractéristique. Il s'explique bien souvent par le morcellement de vastes parcelles appartenant à un propriétaire foncier, agriculteur la plupart du temps, et la vente de ces petites parcelles, d'où une synergie entre la cabanisation et la déprise agricole.

Dans ces regroupements on constate très souvent des origines géographiques semblables : Dijonnais et Grenoblois à Vic-la-Gardiole, Tarnais et Anglais à Sérignan, Toulousains à La Palme...

Le cabanier est grégaire. Les zones de cabanes sont des lieux de convivialité de fête. Le regroupement permet aussi de s'entraider et d'être plus fort face aux antagonistes, ou à la négociation pour une meilleure reconnaissance par la commune.

Plus de 60% des cabaniers sont regroupés en association

Il s'agit d'associations de défense, d'associations syndicales libres ou autorisées. Le regroupement en association permet de disposer d'une certaine influence par rapport aux décideurs communaux. Le dialogue entre cabaniers et mairie est ainsi facilité avec la nomination d'un interlocuteur privilégié.

Une association est un moyen pour les cabaniers de se structurer. Elle permet la mise en commun de travaux d'entretien ou d'approvisionnement en eau. En outre des cabaniers regroupés en association exercent un autocontrôle sur leur espace. Jaloux de leurs prérogatives, ils sont conscients de leur situation privilégiée.



Village de cabanes en Agde

2.2 IMPLANTATION, CLOTURE

S'agissant généralement de parcelles de petites tailles, l'organisation est souvent basée sur le même principe : la cabane est implantée en fond de parcelle afin de libérer le maximum d'espace et éloigner le bâti de la rue donc de la vue.

La clôture peut être totalement opaque et en fonction du secteur concerné il est parfois impossible de deviner ce qu'il y a sur la parcelle. On trouve ainsi un enchevêtrement de planches ou de tôles récupérées et assemblées (voir Saint-Hippolyte), les occupants ne veulent pas être vus car, étant dans l'illégalité, soit ne souhaitent pas que l'on puisse faire état des modifications et extensions qu'ils réalisent, soit se protègent face au vandalisme et cambriolage. Parfois la palissade masque un « dépotoir », la parcelle servant d'entrepôt ou n'étant pas entretenue.

Il existe des secteurs plus ouverts (Vias), avec des clôtures transparentes à base de grillage. Dans ce cas les cabaniers sont souvent regroupés en association ce qui offre un état d'esprit plus serein au sein d'un groupe social identifié. L'adage « pour vivre heureux vivons caché » est moins nécessaire.

Il n'y a pas de clôture quand les cabanes sont issues d'un usage plus ancien et traditionnel comme la pêche à Gruissan. Alors le groupe de cabane s'apparente plutôt à un hameau s'organisant autour d'une activité existante ou passée.



Roseaux et porte de garage pour une clôture à Saint-Laurent-de-La-Salanque



Implantation en fond de parcelle à Saint-Hippolyte



Transparence des clôtures à Vias

2.3 USAGE, MODE D'HABITAT

Il existe trois catégories sociales et d'usages pour lesquelles les processus de développement sont différents, tout comme les réponses qu'il faudra apporter aux problèmes posés :

€ Usage traditionnel : la cabane est utilisée comme abri ou lieu de stockage lors des pratiques liées au milieu naturel telles que la chasse, la pêche. Cet usage est de plus en plus rare (évalué à 2% sur le secteur d'étude), il semble perdurer à Lansargues, Candillargues et Gruissan. Autour de l'étang de l'Or, une dérive de l'utilisation des cabanes de pêcheurs s'est opérée, s'il reste aujourd'hui un ou deux pêcheurs en activité, la plupart des cabanes sont utilisées pour y résider (Marsillargues, Mauguio).

€ Résidence secondaire : c'est l'usage principal de la cabane (de l'ordre de 70% du nombre). Elle revêt alors des formes extrêmement variées, depuis la caravane posée sur un petit terrain clôt, jusqu'à la maisonnette en dur soigneusement entretenue, en passant par le mobil home et le chalet. Elle est occupée le week-end ou pour les vacances. Ce sont bien souvent des espaces de regroupements familiaux et amicaux : on joue aux boules, on invite ses amis, on fait la bullnade (plat traditionnel catalan)...

Les parcelles appartiennent aux cabaniers dans la plupart des cas (morcellement et vente de grandes parcelles). Certains villages de cabanes sont établis sur des terrains communaux (vacants), comme à Saint Hyppolite (Pyrénées-Orientales). Quelques cabanes sont installées sur le domaine public maritime (DPM), comme à Salses-le-Château et Port-Vendres. Ils arrive que des cabanes soient louées en saison (Vias).

€ Résidence principale : 30% des cabanes sont utilisées en résidence principale. Leurs formes sont également très variées, constituées soit à partir d'un élément mobile (caravane, mobilhome, préfabriqué, chalet...) soit à partir d'un cabanon ancien, aménagé ou reconstruit (cabane de pêcheur, cabanon de vigne).

Dans ce mode d'utilisation, on trouve deux sous ensembles :

- 4 Les cabanes réalisées avec des éléments mobiles au départ, puis peu à peu aménagés, agrandies pour plus de confort (auvent, terrasse...)
- 4 Les cabanes issues d'une petite cabane existante (cabane de pêcheur, cazot) que l'on a agrandie, aménagée et surélevée petit à petit pour en faire une habitation confortable.

Elles sont équipées la plupart du temps de fosses septiques, de forages et beaucoup bénéficient d'une ligne électrique.

Les familles vivant ainsi jouissent des services proposés par la commune telle que la scolarisation des enfants mais ne paient pas de taxe d'habitation.

Dans certains cas les habitants sont en difficulté sociale et financière, la cabane peut être une solution de logement plus facilement accessible que la location ou l'accession à la propriété en zone urbaine.

Il existe aussi une catégorie de personne dont l'état d'esprit les incite à refuser le circuit « habituel », sont un peu en marge de la société et ne souhaitent pas adhérer à ses règles.

Certaines cabanes en résidence permanente sont de véritables villas très prisées sur le marché immobilier d'autant qu'elles s'inscrivent toujours dans des espaces naturels remarquables. Des valeurs de transaction sont parfois données entre 140 et 200 000 euros.

2.4 STRUCTURE ET MATERIAUX

On retrouvera généralement quatre types d'ouvrage :

- € La cabane du pêcheur : Les matériaux employés ont été trouvés sur place. Il s'agit généralement du bois ou du roseau (sagne). Il en existe très peu et sont souvent devenus des abris de villégiature.
- € La « cabane précaire » : le maître mot est « récupération ». Les usagers font souvent preuve d'une grande ingéniosité. Les parois sont des assemblages de bois récupérés, planches, vieilles portes. La toiture est constituée de tôles. Si autrefois la cabane était issue de l'utilisation de matériaux trouvés sur place aujourd'hui la construction est à base de matériaux de récupération dans une civilisation qui promeut la consommation et qui produit une grande masse de déchets. Il existe un art de la réutilisation et de l'assemblage mais qui malheureusement donne parfois des allures de Bidonville à certains espaces.
- € La construction à partir d'un Mobile Home ou d'une caravane. C'est le cas le plus courant. On y ajoute une terrasse avec un auvent. Il s'agit ni plus ni moins du type d'aménagement que l'on retrouve dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) disposant d'habitations légères de loisir (HLL).
- € La construction classique avec mur en maçonnerie et toiture traditionnelle. Souvent il s'agit d'une construction précaire qui a été pérennisée. Petit à petit les matériaux trop fragiles sont remplacés par du béton et les toitures réalisées avec une charpente traditionnelle et des tuiles. Le plus souvent il s'agit de véritables maisons qui d'ailleurs sont souvent devenues des résidences principales.



*Cabane traditionnelle
(Marsillargues)*



*Cabane précaire à Saint-Laurent de
la Salanque*



*Construction à partir d'un
mobilhome à Vias*

2.5 RESEAUX ET EQUIPEMENTS

Si la majorité des cabanes dispose de l'alimentation électrique (70%), très peu sont raccordées au réseau d'eaux usées collectif (6%).

L'électricité a bien souvent été obtenue initialement pour un usage agricole, destiné en particulier aux forages et à l'irrigation. Aujourd'hui, la plupart des maires ne donnent plus leur accord pour le raccordement électrique afin de limiter l'extension de la cabanisation. Ce privilège est néanmoins largement utilisé, il contribue grandement au confort quotidien et facilite la sédentarisation.

En ce qui concerne les eaux usées, soit les cabanes sont équipées d'un assainissement autonome (fosse étanche, champ d'épandage), soit rejettent directement dans le milieu naturel, ce qui a des conséquences néfastes sur le milieu naturel. Cette problématique est bien connue et la lutte contre la cabanisation est préconisée dans les schémas de gestion des bassins versants, étangs ou rivières, dans le but d'améliorer la qualité des eaux (cf. § 3.4).

Enfin, la moitié des cabanes environ est alimentée en eau à l'aide de forage, quelques-unes disposent du raccordement au réseau d'eau potable collectif.

2.6 CONTEXTE FONCIER

Dans la majorité des cas les cabaniers sont propriétaires de leur parcelle. Mais il existe d'autres situations où les cabanes sont implantées sur :

€ Des terrains communaux : Salses-le-Château, Saint-Hippolyte, Marsillargues

La présence des cabanes y est assez ancienne et correspond initialement à une pratique traditionnelle et sont en ce sens tolérées, voire défendues par les élus.

€ Des terrains du Conservatoire du Littoral : Lansargues, Mireval, Leucate ;

Là aussi les cabanes sont généralement présentes avant l'acquisition des terrains par le Conservatoire, qui les détruit mais se voit parfois opposer un refus de l'architecte des bâtiments de France, lorsque les terrains sont protégés au titre des sites.

€ Le domaine public maritime, cas plus rares : à Salses-le-Château, Port-Vendres, Marseillan, Vias.

Toute construction est interdite sur le DPM défini comme imprescriptible et inaliénable. Les cabanes situées sur le DPM sont donc susceptibles d'être détruites. Un contentieux est en cours à Salses-le-Château.

Les cabanes de l'Arnel à Palavas-les-Flots étaient construites sur le DPM avec des autorisations temporaires d'occupation (AOT). Le terrain a été déclassé et revendu aux cabaniers.

3. SITUATION DES CABANES PAR RAPPORT AU MILIEU

La présence des cabanes sur le territoire est avant tout une infraction à l'urbanisme. D'autres dispositions régissent la gestion et l'aménagement du territoire avec lesquelles la cabanisation est en désaccord.

3.1 REGLES D'URBANISME

Différents outils juridiques régissent l'occupation du territoire, à commencer par le document communal d'urbanisme :

€ Le Plan d'Occupation des Sols ou Plan Local d'Urbanisme

Les cabanes recensées s'inscrivent dans les zones NC ou ND du plan d'occupation des sols (POS), ou dans les zones N ou A du plan local d'urbanisme, c'est à dire des zones agricoles ou naturelles où les constructions ne sont autorisées que sous certaines conditions et après obtention d'une autorisation.

€ La loi littoral

La loi Littoral du 3 janvier 1986, relative à la protection et la mise en valeur du littoral, s'impose aux zonages du POS ou du PLU dès lors que la commune est riveraine de la mer ou d'un plan d'eau de plus de 1000 hectares. Elle définit différents zonages (coupures d'urbanisation, espaces remarquables, espaces proches du rivage) ou les constructions sont interdites ou autorisées sous certaines conditions. Ces zones sont reportées en ND ou N au POS ou au PLU.

Toutes les cabanes sont en situation illégale par rapport aux règles d'urbanisme. Il y a prescription⁴ au bout de trois ans après la fin des travaux (ou après installation d'une habitation mobile), période au-delà de laquelle il devient très difficile d'agir. Hors, la plupart des cabanes sont implantées depuis de nombreuses années. Les actions à mettre en œuvre dans ce cas seront du domaine de la « régularisation » par le biais d'un règlement adapté au PLU ou de la surveillance pour empêcher l'extension de l'existant, ce qui suppose une surveillance très régulière du territoire communal.

3.2 PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

3.2.1 Les sites inscrits ou classés

Certaines zones de cabanes s'inscrivent dans des sites inscrits ou classés [loi du 2 mai 1930] : massif de la Gardiole, berges de l'étang de l'Or, côte Vermeille, étangs Palavasiens, massif de la Clape.

L'inscription et le classement s'imposent aux documents d'urbanisme et affectent l'utilisation des sols. Ils ont pour effet de soumettre tous travaux susceptibles de modifier ou détruire le site à l'autorisation du ministre de l'environnement (pour les sites classés) ou à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (pour les sites inscrits).

⁴ Dans le cas où une construction est une infraction au code de l'urbanisme, elle constitue un délit au code pénal. Le délai de prescription du code pénal est de trois ans.

L'installation ou l'extension de cabanes dans les sites classés constitue donc une infraction si aucune autorisation n'a été obtenue.

L'inspecteur des sites de la DIREN⁵ (un inspecteur par département) et l'Architecte des Bâtiments de France du SDAP⁶ disposent d'un pouvoir de police sur ces zones et peuvent donc dresser des procès verbaux. Dans la pratique, ils ne sont pas suffisamment présents sur le terrain car leur territoire est vaste, ils ont du mal à exercer une surveillance et une répression suffisantes. Ponctuellement, des réflexions sont en cours sur certains sites pour maîtriser la cabanisation (cf. § 5. Les outils et actions en cours).

Ces zones sont reportées sur les cartes de l'atlas cartographique comme **niveau de protection fort**.

3.2.2 Le Parc Naturel Régional de la Narbonnaise

Le PNR de la Narbonnaise dans le département de l'Aude concerne 9 communes littorales : Bages, Fitou, Fleury-d'Aude, La Palme, Leucate, Narbonne, Peyriac-de-Mer, Port La Nouvelle, Sigean.

Un parc naturel régional a pour objet :

- € de protéger le patrimoine, notamment par une gestion adaptée des milieux naturels et des paysages ;
- € de contribuer à l'aménagement du territoire ;
- € de favoriser le développement économique, social, culturel et à la qualité de la vie ;
- € d'assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public ;
- € de réaliser des actions expérimentales ou exemplaires dans les domaines cités ci-dessus et de contribuer à des programmes de recherche.

Ces objectifs sont formalisés par une charte, un contrat qui définit un programme d'intervention commun et traduit une volonté pour tous les partenaires de travailler autour d'un même projet de développement et de gestion concertée du territoire. La charte n'a aucune portée réglementaire directe mais peut permettre aux acteurs locaux d'avoir une action cohérente avec l'appui de l'état, des collectivités territoriales et des établissements publics.

La frange littorale du parc est soumise à la pression de la cabanisation. La lutte contre la cabanisation ou la maîtrise de son évolution constitue l'un des enjeux définis par le diagnostic territorial du parc.

⁵ DIREN : direction régionale de l'environnement

⁶ SDAP : service départemental de l'Architecture

3.2.3 Zonages d'inventaires et de connaissance, engagements européens

Il s'agit des ZNIEFF⁷ et des ZICO⁸. Elles permettent une meilleure prise en compte des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces et espèces fragiles. Ces zonages ne confèrent toutefois aucune valeur réglementaire.

Les ZPS⁹, les propositions de site d'intérêt communautaire, le réseau Natura 2000 et les zones humides d'importance européenne ont pour objectifs la protection des habitats naturels, de leur faune et leur flore. Ils ne constituent pas non plus de protection réglementaire et portent plus sur un mode de gestion.

Ces zones sont reportées sur les cartes de l'atlas cartographique comme **niveau de protection moyen**. Cela permet de mettre en évidence une sensibilité environnementale que la cabanisation est susceptible de fragiliser.

3.3 RISQUES D'INCENDIE, D'INONDATION OU SANITAIRE

Le risque d'inondation concerne environ 65% du nombre de cabanes (dont un tiers de résidences permanentes), le risque d'incendie en concerne 10% environ. Certains sites cabanisés cumulent ces deux risques.

Le fait de résider dans des lieux qui ne sont pas destinés à cet usage sous-entend que la commune et les services de secours n'ont pas pris les dispositions nécessaires pour intervenir en cas de danger. Les interventions sont donc d'autant plus délicates. A Fleury-d'Aude, les cabaniers ont dû être évacués lors d'un incendie au cours de l'été 2003.

Le risque sanitaire concerne non seulement quelques familles vivant dans des conditions vétustes (Saint-Hippolyte) mais aussi les réseaux d'eau potables utilisant des nappes susceptibles d'être polluées par des rejets de cabanes sur le milieu naturel, comme à Vias où la cabanisation très développée et s'étend au dessus d'une nappe Astienne.

Les zones inondables sont reportées sur l'Atlas cartographique.

⁷ ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

⁸ ZICO : zone d'intérêt communautaire pour les oiseaux

⁹ ZPS : zone de protection spéciale

3.4 SCHEMAS DE GESTION INTEGREE DES BASSINS VERSANTS

Il s'agit des schémas ou contrats qui permettent la gestion et la planification à l'échelle de bassins versants et dont l'un des objectifs concerne la préservation de la qualité de l'eau.

€ Schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'étang de Salses-Leucate

Un Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) vise à rassembler riverains et usagers de l'eau sur un territoire cohérent autour d'un projet commun : satisfaire les besoins de tous sans porter d'atteinte irréversible à l'environnement. Les élus, usagers, industriels, agriculteurs, gestionnaires d'ouvrages, associations, établissements publics et services l'État se réunissent au sein de la commission locale de l'eau (CLE). L'objectif est de concilier la protection du patrimoine eau et le développement des activités économiques, en considérant l'eau dans sa globalité et en établissant de nouvelles priorités. Établi sur un périmètre précis, un Sage est un document écrit qui établit un diagnostic, définit une stratégie et propose les actions correspondantes. Dès son approbation par le Préfet, il a une portée réglementaire (SAGE des Gardons, SAGE Lez-Mosson-étangs-Palavasiens

Le SAGE a une valeur juridique

€ Schéma de mise en valeur de la Mer (étang de Thau)

Autour de l'étang de Thau, le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) s'ajoute à la loi littoral, fixant les orientations d'occupation de l'espace, auquel les POS et les PLU doivent se conformer. Le SMVM (datant de 1986, le seul en application en France) est un outil indispensable. Il est souvent jugé décalé par rapport aux contraintes du site.

€ Contrat de Baie de l'étang de l'Or, de Thau, contrat qualité de la lagune de Thau

Ces contrats sont des accords techniques et financiers sur un programme de travaux (en général sur cinq ans), entre plusieurs maîtres d'ouvrage locaux et leurs partenaires financiers. Ils concernent en principe l'ensemble du bassin versant d'une rivière ou d'un lac. Ils comportent des objectifs définis qui comprennent plusieurs thématiques : traitement des pollutions domestiques, industrielles et agricoles, gestion intégrée des crues, entretien, restauration des berges et du lit, mise en valeur des milieux aquatiques et des paysages.

Outils de programmation pluriannuelle et contractuelle, les contrats de baie à l'initiative des collectivités locales et bénéficient d'aides financières apportées par les agences de l'eau.

La lutte contre la cabanisation ou la maîtrise du phénomène apparaît de façon récurrente dans les objectifs et préconisations de ces outils (cf. exemples en annexes).

4. PERCEPTION DU PHENOMENE PAR LES ELUS LOCAUX, LEURS ATTENTES

4.1 PERCEPTIONS

La perception du phénomène de cabanisation par les élus et responsables d'urbanisme est très différente d'une commune à l'autre. Cette variabilité est imputable à divers paramètres tels que :

- € L'historique de l'implantation des cabanes lié à la notion de patrimoine culturel. Même si elles n'ont pas de valeur paysagère ou architecturale, les élus ne souhaitent pas qu'elles disparaissent. Ce sont des lieux de loisirs et de convivialité. Dans ce cas les cabaniers sont des habitants de la commune, des « gens du crû » qui protègent jalousement leurs cabanes et abords, ce qui en même temps, garantit un nombre de cabanes stable, voire décroissant (certaines sont abandonnées et vouées à disparaître, comme à Lansargues). C'est le cas à Salses-le-Château, Saint-Hippolyte ou Lansargues.
- € Les antécédents communaux par rapport à l'aménagement du territoire, où l'on a par exemple fermé les yeux sur la réinstallation des cabanes chassées d'un site que l'on voulait urbaniser.
- € La volonté des élus locaux, soumis à des pressions plus ou moins amicales, est un paramètre déterminant dans le développement de la cabanisation. De plus, les attitudes sont différentes également si le cabanier est une personne « locale » ou un étranger à la commune.

Nous avons analysé les différents types de perception grâce aux entretiens et rapproché ces résultats au nombre de cabanes. La graduation s'échelonne de ce que l'on a appelé « tolérance passive » à la volonté d'éradiquer. Le nombre de classe montre la diversité des attitudes :

- € Sentiment d'impuissance : Phénomène connu, souhait d'agir et supprimer si possible (2 communes)
- € Tolérance passive : Phénomène et nombre de cabanes peu connus, pas de volonté d'intervenir (15 communes)
- € Intervention souhaitée : Souhait d'intervenir par le biais du contrôle et de la légalisation (11 communes)
- € Volonté d'éradiquer : Volonté très forte de supprimer toutes les cabanes (7 communes)
- € Quelques unités contrôlées : quelques unités connues et identifiées, surveillance et maîtrise pour empêcher de nouvelles installations (5 communes)

Ces derniers points sont plutôt liés à des influences externes :

- € Pas de cabane (8 communes)
- € Intérêt patrimonial : Souhait de les conserver pour leur intérêt patrimonial (3 communes)
- € Cabanisation dans les campings : Connaissance du phénomène de sédentarisation dans les campings (1 commune)
- € Contrainte sociale : Connaissance du problème mais caractère social de l'habitat, pas de volonté de les déplacer ou les extraire (1 commune)
- € Information non disponible (1 commune)

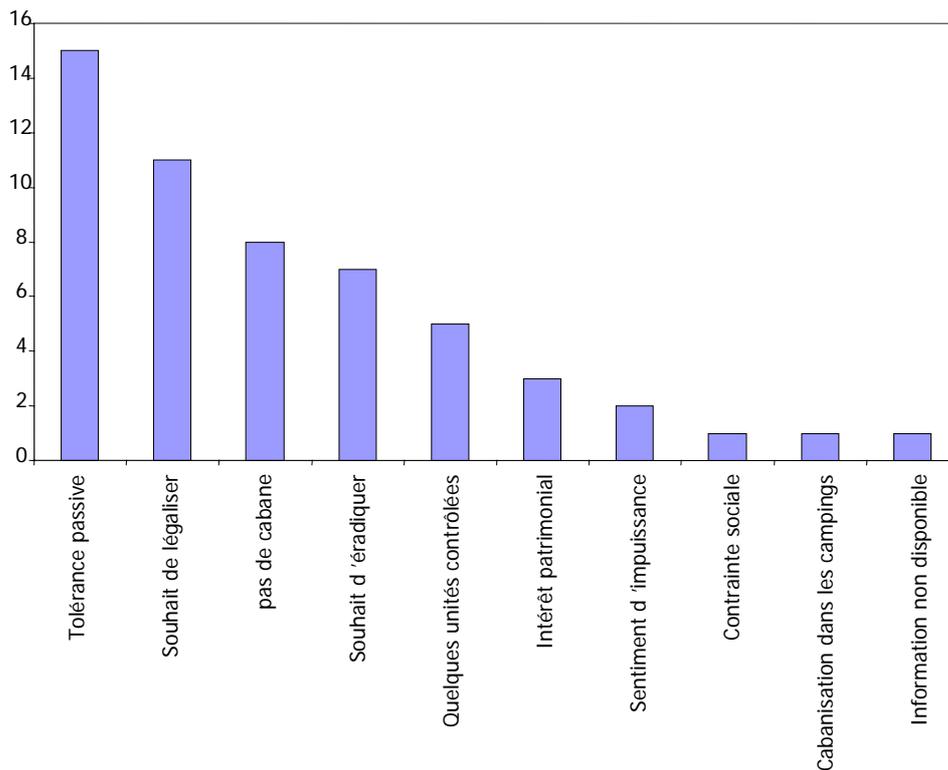


Figure 1 : perception des élus par commune

Ces diverses tendances sont ramenées au nombre de cabanes (cf. graphique ci-dessous). On constate que là où le nombre de cabanes est le plus important, il y a une volonté d'intervention, dans le sens du contrôle et de la maîtrise. Il y a donc bien une prise de conscience du phénomène et de la nécessité d'agir.

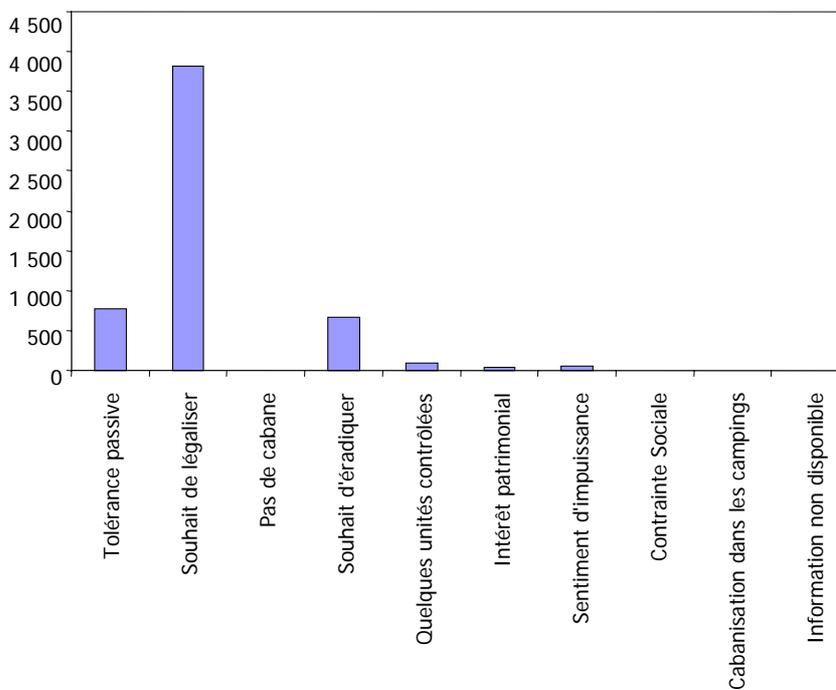


Figure 2 : perception des élus par rapport au nombre de cabanes

4.2 ATTENTES

Au cours des entretiens, les personnes rencontrées ont formulé des suggestions pour lutter contre la cabanisation. Ce sont principalement :

- € Des aides financières pour acquérir les parcelles cabanisées ;
- € Des aides juridiques pour les procédures ;
- € Un procureur spécialisé dans les contentieux d'urbanisme ;
- € Un organisme qui centralise les actions contre les cabaniers ou les acquisitions foncières ;
- € Un contrôle direct sur le terrain.

Ces attentes montrent que les élus ne souhaitent ou ne parviennent pas à agir directement contre la cabanisation pour des raisons matérielles ou fonctionnelles (manque de moyens en personnel). L'idée d'un organisme qui verbaliserait les cabaniers ou s'occuperait des acquisitions foncières a plusieurs fois été évoquée.

5. LES OUTILS ET ACTIONS EN COURS

Le phénomène de cabanisation interpelle. De nombreuses actions ont été menées ou sont en cours pour maîtriser ou éradiquer les cabanes. Le tableau ci-dessous recense les actions engagées, les acteurs associés et donne une appréciation sur l'efficacité des mesures entreprises.

<i>Outils et actions</i>	<i>Organismes associés</i>	<i>Portée / objectifs du processus</i>	<i>Limites du processus</i>	<i>Communes</i>
Schéma d'actions foncières	Commune / SAFER / Conseil Général / Conservatoire du littoral	Zones de préemption, acquisition et destruction des cabanes	Coût des cabanes parfois très élevé, transactions entre propriétaires privés opérées parfois de façon transparente	Villeneuve-Les-Magueilone Mauguio
Prescriptions architecturales et paysagères sur un site classé	Commune / CAUE / DIREN / SDAP	Disposer d'un outil de gestion d'un site particulièrement sensible et fragile. Maintenir la qualité architecturale et paysagère du site	Surveillance sur le terrain du respect des prescriptions	Cabanes de l'Arnel à Palavas-les-Flots Cabanes du Salaison à Mauguio
A l'occasion de la révision du document communal d'urbanisme (POS, PLU)	Commune / DIREN / DDE / DDASS...	Transformation d'une zone naturelle ou agricole en zone urbaine	Constat d'échec : la cabane a conquis un territoire et son habilitation après des années d'illégalité	De nombreux exemples : Pérols, Palavas-les-Flots, Agde
Suivi des cabanes	DIREN	OU Rédaction d'un règlement particulier aux cabanes	La DIREN s'oppose à cette procédure qui donne une légitimité aux cabanes	Projet en cours à Port-Vendres
Répression par procès verbal pour infraction au code de l'urbanisme	Commune / Parquet	S'assurer qu'il n'y a aucune évolution sur le site (nombre, superficie, aspect des cabanes)	Procédure très longue Affaires parfois non traitées par le procureur	Cabanes du Reveillou à Fleury d'Aude (site classé du massif de la Clape)
Arrêtés préfectoraux	Conseil régional ou départemental	Destruction du bâti illégal	Interruption le stationnement des caravanes en dehors des zones aménagées à cet effet Obliger les campings à fermer quelques mois de l'année pour empêcher la sédentarisation	De nombreuses communes ont des procédures en cours. A Mauguio des procédures partielles ont déjà eu lieu
Loi sur l'eau (SAGE), préemption, mesures agri-environnementales	Commune / Agence de l'eau / Conservatoire du Littoral	Améliorer la qualité de l'eau de l'étang et redynamiser l'activité agricole	Combinaison de différents outils : SAGE, classement du site, action foncière	La plupart des communes ont des arrêtés préfectoraux interdisant le stationnement des caravanes et la sédentarisation dans les campings Plateau de Leucate (1000 cabanes au départ, plus que 100 aujourd'hui)
Information lors des ventes par le biais de la DIA ¹⁰	Commune	Informier les acquéreurs éventuels : interdiction de construire, absence de raccordement au réseau sur la parcelle	Certains maires doutent que cette information soit transmise par les notaires Certaines ventes sont « transparentes »	Dans certains cas la vente ne se fait pas

Ces expériences montrent qu'il existe bien des outils pour intervenir contre la cabanisation. La combinaison de différents outils et l'association élus/administrations semblent les plus efficaces. Chaque commune peut adopter différents outils selon le contexte local et le degré d'intervention souhaité.

La meilleure façon de lutter contre la cabanisation reste néanmoins celle d'une intervention immédiate en cas de nouvelle installation.

¹⁰ DIA : déclaration d'intention d'aliéner

6. SYNTHÈSE

Le recensement des cabanes sur les communes littorales est nécessaire pour disposer non seulement d'un état des lieux concernant leur nombre et leur mode d'utilisation mais également pour évaluer l'incidence réelle de ce phénomène et la façon dont il est perçu au niveau communal.

On a pu constater que la cabanisation est une forte préoccupation pour de nombreuses communes, occasionnant des études ou des actions plus ou moins porteuses de résultats. Localement, des analyses sont en cours : communauté de communes Nord du bassin de Thau, massif de la Gardiole, territoire du SIEL. Il y a une prise de conscience assez forte de la dérive des cabanes.

Les outils pour maîtriser, voire éradiquer le phénomène, existent mais les acteurs locaux sont parfois un peu démunis soit par manque de conviction par rapport au moyen dont ils disposent, soit par crainte de provoquer des levés de bouclier chez les cabaniers. Le traitement légal, long et difficile, est aussi une contrainte qui décourage de nombreux acteurs.

Mais la cabanisation ne peut pas être traitée pour le seul fait d'un habitat ou d'une urbanisation illicites. Elle évoque d'autres problématiques telles que la déprise agricole, l'une et l'autre pouvant être liées. La question du logement dans la région, l'accès au foncier exorbitant, voire le manque de logements sociaux pourraient aussi expliquer certains débordements.

Il n'y a pas de solution unique sur le territoire d'étude pour traiter le phénomène de cabanisation, parce que les situations sont différentes : on ne peut pas appliquer les mêmes mesures pour des cabanes anciennes, en dur et habitées de façon permanente et des cabanes précaires habitées temporairement. Les mesures pourront toutefois être homogénéisées pour ce qui concerne la cabanisation récente et pour lesquelles il est nécessaire d'intervenir rapidement.

En tout état de cause, le traitement sera long et difficile et nécessitera persévérance et continuité dans l'action et une coordination étroite entre les collectivités locales (communes, EPCI, Région, Départements) et les différents services de l'état et organismes compétents (DDE, DIREN, SAFER, Conservatoire du Littoral...). La mise en œuvre des actions doit répondre à une stratégie de territoire définie par chaque collectivité (communes et intercommunalités), car elle seule reste maîtresse des orientations d'aménagement de son territoire.

Ce travail de recensement pourrait se poursuivre par l'élaboration d'un guide méthodologique à l'attention des communes. Il pourrait ainsi présenter les outils et moyens d'intervention et de surveillance, et les organismes susceptibles d'apporter un appui technique et matériel aux élus locaux dans le cadre de la lutte contre la cabanisation.

Pour être efficace durablement et éviter des déplacements du phénomène, il apparaît essentiel que la volonté de contenir et réduire la cabanisation s'exprimât à un niveau d'autorité et de compétence régionale.