



Xavier LARROUY-CASTERA

Avocat au barreau de Toulouse
larrouy-castera@loyve-avocats.com

Spécialiste en droit public
et en droit de l'environnement
Qualifications droit de l'eau, des ICPE
et des énergies renouvelables

D.E.S.S. Urbanisme & Construction

Enseignant vacataire à l'Université
de Droit de Toulouse 1 Capitole

Pierre-Yves CADIOU

Avocat au barreau de Toulouse
cadiou@loyve-avocats.com

Docteur en Droit Public

Enseignant vacataire pour les écoles
d'ingénieurs de Purpan et de l'ENSAT

Avocats Associés

Benjamin BEUSCART

Avocat au barreau de Toulouse
beuscart@loyve-avocats.com

Master Droit de l'environnement
Master Juriste fiscaliste

Avocat

Membre du réseau
www.loyve-avocats.com

Loyve
AVOCATS

Case Palais 166

14, rue Peyras
31000 Toulouse
Tél. : 05 62 27 74 27
Fax : 05 62 27 74 28

A.A.R.P.I. Larrouy-Castéra & Cadiou
Membres d'une association agréée,
le règlement des honoraires
par chèque est accepté

**Monsieur le Président de la Commission
d'Enquête**

Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois
9 rue d'Alger, Immeuble ICOSIUM
34500 BEZIERS

Toulouse, le 6 avril 2023

Par LRAR et par voie électronique sur le portail de l'enquête publique

Nos réf. : 2023486 - COLLECTIF 3 CO - VIAS

Objet : contribution à enquête publique – SCoT du Biterrois

Monsieur le Commissaire enquêteur,

J'interviens à la présente enquête publique pour le compte du collectif 3 CO (Collectif Citoyen Cote Ouest) dont je défends les intérêts.

Ce collectif regroupe des propriétaires de terrains situés sur le territoire dénommé « Côte Ouest » sur la commune de VIAS, intégrée dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois.

Certains de ces propriétaires vivent annuellement sur les parcelles leur appartenant, ayant installé des mobil-homes et des constructions y attenantes, leur permettant d'y résider de manière permanente.

Les autorités locales, loin de vouloir limiter ces installations, ont contribué, par leur comportement, à accompagner l'installation des résidents permanents.

La commune de VIAS a notamment délivré toutes les autorisations nécessaires permettant le raccordement au réseau électrique mais également pour les forages et le réseau de distribution de l'eau (géré par les Associations Syndicales Libres), ou encore des agréments d'installation de fosses septiques.

En complément, la commune a également procédé au raccordement de ce quartier au réseau téléphonique et à la fibre. Le budget de la commune pour les années à venir prévoit le développement de l'éclairage public dans ce quartier. L'agglomération procède à la collecte des déchets.

La commune a même délivré des permis de construire pour certaines habitations.

Par ailleurs, des agréments ont été donnés aux propriétaires de mobil-homes afin qu'ils puissent stationner toute l'année, accompagnés de promesses de non-poursuite.

Enfin, les habitants sont assujettis à la taxe d'habitation et à la taxe foncière.

Tous ces éléments n'ont fait que confirmer les résidents du quartier Cote Ouest sur la parfaite légalité de leur installation.

Ce comportement des autorités a par ailleurs favorisé une augmentation des installations de mobil-homes et caravanes sur les parcelles de ce quartier et par conséquent l'expansion de la zone concernée par la mise en place de ces installations légères.

Les media et les collectivités, ainsi que l'Etat par l'intermédiaire du préfet, nomment ce phénomène « *cabanisation* ».

Au plan du droit de l'urbanisme, les parcelles de la Côte Ouest, sont classées en zone naturelle dans le PLU de la commune de VIAS.

Se fondant sur cette classification, le préfet et la commune tentent à présent par tout moyen de stopper le phénomène de cabanisation mais également de déloger les propriétaires desdites parcelles. Pour ce faire, les services de l'Etat et de la commune tentent de réaliser des constats d'infraction puis saisissent la justice pour que les propriétaires soient dans l'obligation de déplacer leurs installations légères ou détruire les constructions.

Dès lors, il s'agit pour les membres du collectif de s'interroger, lors de la modification des documents d'urbanisme, sur les solutions qui peuvent être apportées par les autorités en charge des documents de planification afin de permettre une stabilisation juridique de leur statut et un arrêt des poursuites à leur rencontre.

En l'espèce, le SCoT du Biterrois doit intégrer cette dimension, ce qu'il ne fait pas pour le moment.

Alors que la problématique de cabanisation est centrale dans l'aménagement du territoire et que le SCoT se doit de fournir un éclairage et des solutions sur ce sujet, force est de constater qu'il élude très largement la question. Au surplus, le SCoT ne fournit pas de classement spécifique de ces zones alors qu'elles devraient être qualifiées de zones urbanisées.

1. Sur l'absence de préconisations et d'orientations du SCoT sur le phénomène de cabanisation

➤ Sur le constat

Le rapport de présentation intègre une description historique du phénomène de cabanisation :

« Processus ancien en Languedoc-Roussillon, les premières cabanes apparaissent sur le littoral au XIXe siècle. Elles servent alors de stockage pour le matériel de chasse et de pêche. Elles se sont par la suite développées au bord des canaux d'irrigation, puis dans

un second temps sur le littoral avec l'essor du tourisme populaire, le développement des activités touristiques et la démoustication de la côte. Au fil des années, ce phénomène s'est fortement développé et l'usage unique de stockage c'est petit à petit transformé pour devenir de l'habitat le plus souvent illégal. En parallèle, les matériaux autrefois sommaires ont évolué pour se « durcir » avec l'emploi de matériaux parfois non démontables. Solution de logements à l'année ou de résidence estivale, ces constructions sont aujourd'hui bien implantées sur tout le littoral languedocien. » (RP.1-2, p.68).

Mais loin de présenter d'éventuelles solutions, ce même rapport ne fait que rappeler l'arsenal répressif mis en place par l'Etat et la commune de Vias pour déloger les habitants de leurs logements :

*« Face à l'ampleur du phénomène dans le département, l'Hérault a élaboré une **charte de lutte contre la cabanisation** fin 2008 et mise à jour le 14 septembre 2015. Elle peut être signée par l'ensemble des communes de l'Hérault désireuses de s'engager à mener un certain nombre d'actions de communication, sanction ou d'accompagnement des habitants tout en obtenant des engagements de l'Etat pour aider dans ces différentes démarches. Sur le territoire du SCoT, elle concerne Agde, Bessan, Portiragnes, Sérignan, Vendres et Vias. En 2018 de nouvelles communes adhèrent à la charte dont Béziers, Cers, Lespignan, Nissan-lez-Enserunes, Sauvian et Villeneuve-lès-Béziers. Sur les communes où elle a été mise en place le phénomène a pu être stabilisé mais il y a eu un report sur les communes voisines non signataires d'où l'élargissement des communes en 2018. **Les actions aboutissent dans 70% des cas de saisine de la justice des remises en état spontanées par les personnes convoquées par les médiateurs de la justice, même si parfois la procédure aboutit à la démolition administrative quand aucune autre voie n'a pu aboutir.** »*

Cette conclusion est sans équivoque : alors qu'en réalité, l'installation de ces personnes dans des habitations légères a pendant longtemps été encouragée par les autorités elles-mêmes, ces habitants en situation précaire font l'objet d'un harcèlement judiciaire visant à la « remise en état » (comprendre suppression ou déplacement du mobil-home, mais où ?), voire à la démolition administrative.

En somme, à l'expulsion.

Mais à défaut de proposer une solution, le SCoT évite d'investir le sujet et de permettre aux habitants d'identifier une issue à ce phénomène qui les laisse totalement démunis et dans une situation de profond désarroi.

Alors que, rappelons-le, le SCoT vise à « répondre aux besoins des habitants » :

« Le projet d'aménagement doit avant tout répondre aux besoins des habitants. L'outil SCoT doit apporter des réponses pour :

- Proposer un cadre de vie qui soit « qualitatif » pour les habitants (éviter les nuisances, des paysages soignés, des milieux urbains dynamiques...).*
- Offrir des espaces de loisirs et de récréation diversifiés qui servent les habitants et le tourisme (en milieu urbain, espaces naturels, un patrimoine préservé...).*
- Répondre aux besoins vitaux : fournir de l'eau de qualité et en quantité suffisante pour tous, et pour toutes les activités.*
- Proposer un logement adapté : permettre aux habitants de réaliser leur parcours résidentiel et avoir une offre en adéquation avec leur capacité financière.*

- *Favoriser les conditions du développement de l'emploi.*
- *Protéger la population et les activités des risques.*
- *Répondre aux besoins de services et de commerces.*
- *Permettre des déplacements plus agréables et plus rapides.*
- *Anticiper le risque de précarité énergétique en offrant des services alternatifs à la voiture. » (RP. 2 Explications et justifications des choix retenus pour établir le PADD et le DOO).*

Il est en l'espèce constant que les résidents du quartier de la Côte Ouest sont des habitants au sens du SCoT. Leur situation doit donc être appréhendée par ce dernier.

➤ Sur les préconisations du SCoT

A l'issue de cette présentation, il eût été logique que le SCoT identifie des pistes de réflexion permettant, d'une part, aux autorités rédigeant les documents d'urbanisme d'appréhender ce phénomène de cabanisation et de donner certaines directives pour y faire face et, d'autre part, aux habitants de ces logements précaires d'identifier quelles solutions peuvent leur être apportées pour stabiliser leur situation juridique.

Le rapport de présentation relatif à l' « *Explication et justification des choix retenus dans le PADD et DOO* » adresse cette problématique des logements mais se contente de fixer comme objectif de « *limiter le phénomène de cabanisation* », notamment sous les objectifs suivants :

- PADD - Objectif A.1.3 Espace littoral : créer un espace de liens transversaux et diversifier l'offre touristique (p. 7) ;
- PADD - Objectif B.2.1 – Diminuer et maîtriser la consommation d'espaces (p. 12) ;
- PADD - Objectif D.1.3 : Proposer une offre de logements occasionnels et spécifiques (p. 22).

L'on retrouve un passage dédié, non dans les objectifs, mais dans la partie relative à l'armature territoriale (p. 42) : « *La lutte contre la cabanisation : cet objectif est certes applicable à l'ensemble du SCoT, néanmoins sur ce secteur "plaine du Littoral" la conjonction de la proximité de la mer et de nouvelles pratiques liées au développement du tourisme de masse en font un lieu privilégié pour le développement de la cabanisation ; il convient de mettre en œuvre des pratiques d'aménagement et de police d'urbanisme en créant les conditions sociales et économiques permettant de réduire ce phénomène et à terme de le faire disparaître, notamment en produisant des habitats adaptés aux populations concernées et en mettant en place un observatoire de la cabanisation partagée dans les intercommunalités.* »

Et si ce paragraphe pouvait laisser penser que le PADD et le DOO incluraient des prescriptions spécifiques, force est de constater qu'il n'en est rien.

Ainsi, les développements du PADD sont malheureusement lacunaires et ne permettent pas d'identifier la solution que les communes doivent y apporter :

- PADD, p. 9, objectif A.1.3 : « *Les zones où le phénomène de cabanisation s'est développé doivent ainsi être contenues. Elles feront l'objet d'une réflexion pour la mise en sécurité des personnes et les problématiques environnementales et sociales générées par l'occupation de ces espaces à l'année.* ».
- Aucune mention des solutions à apporter au phénomène de cabanisation n'est mentionné dans le PADD sous les objectifs B.2.1 et D.1.3 (dont l'on notera d'ailleurs qu'il n'est pas cohérent dans la numérotation avec le document de justification) ;
- On ne retrouve mention des cabanes qu'en page 31 : « *La « cabanisation » ou les logements « indignes » illustrent également cette difficulté sociale de l'accès au logement. La croissance démographique annoncée ne fera qu'accentuer ces problématiques si une offre adéquate de logements n'est pas générée. Les acteurs publics s'attacheront donc à accentuer le rythme de production de logements sociaux, à mieux le répartir sur le territoire et à ce que leurs tailles répondent à un besoin réel.* »

Mais loin d'indiquer comment les PLU(i) devraient être orientés, aucune solution n'est apportée.

Le DOO n'est pas plus aidant

La seule partie du DOO du SCoT qui se penche sur la cabanisation est l'objectif D.8.2, « *Lutter et innover pour répondre aux enjeux de la cabanisation* » :

« *L'objectif consiste à s'inscrire dans une volonté de résorption de la cabanisation qui impacte de façon importante certaines des communes littorales.*

- *Etablir un diagnostic permettant d'évaluer le phénomène ;*
- *Interdire dans le strict respect des conditions du CU toute nouvelle construction, installation ou dépôt dans les secteurs non-constructibles ;*
- *Mettre en place un dispositif d'expérimentation permettant d'apporter de nouvelles solutions (cf. Vias).* »

A l'évidence, aucune solution pratique n'est apportée, permettant de soutenir à la fois les communes mais aussi les populations pour permettre de sortir d'une situation conflictuelle qui semble inextricable.

Il est donc expressément demandé aux rédacteurs du SCoT de vouloir préciser les actions qui devront être menées pour permettre aux communes d'aborder la problématique de la cabanisation et par conséquent, assurer aux habitants de ces logements précaires une stabilité juridique qui leur permettra de vivre sereinement sur le territoire.

Ainsi, et notamment pour l'objectif D.8.2 du DOO, il est impératif de préciser les expérimentations mises en place, ou encore les nouvelles solutions évoquées.

De manière plus générale, il revient aux auteurs du SCoT de fournir une ligne de conduite pour les rédacteurs des PLU(i) afin de stabiliser une situation juridique qui entraîne une insécurité autant pour les communes que pour les habitants.

2. Sur l'incorrecte qualification du quartier Cote Ouest dans le SCoT

L'orientation B9 du DOO est relative au « Volet Littoral » et vise en premier lieu (objectif B..9.1) à identifier les « Villages et Agglomérations » mais également les « Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) », définis comme suit :

« Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. Les critères de cette liste ne sont pas cumulatifs. »

En l'espèce, le quartier Côte Ouest remplit l'ensemble de ces conditions et il paraît particulièrement étonnant qu'il ne soit pas identifié comme SDU.

Il est également légitime de s'interroger sur un potentiel classement en « *Village et Agglomération* », ce quartier remplissant également de nombreux critères de détermination d'une telle zone.

Le plus étonnant du reste est l'absence totale de qualification de ces zones : il est impossible d'identifier si le quartier Cote Ouest est un espace remarquable, un espace proche du rivage ou un espace boisé. Ni le DOO ni la cartographie y associée ne permettent d'y répondre.

Il est donc demandé aux auteurs du SCoT de bien vouloir préciser la cartographie mais surtout de respecter les définitions qui sont incluses dans le DOO afin de reconnaître au quartier Cote Ouest un caractère urbanisé et mettre ainsi en phase l'occupation actuelle des lieux avec cet outil de planification des sols.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente, et en vous demandant de bien vouloir vous déclarer favorable aux demandes de compléments du SCoT dans le sens exprimé ci-dessus,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.


Xavier LARROUY-CASTERA