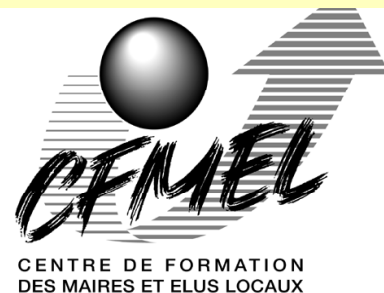


ESPACE

INFOS



NOVEMBRE 2004

n° 136

Dans ce numéro :

1 Dossier du mois :

L'aménagement
des terrains familiaux

2 Le Forum / En bref

3 Jurisprudences

4 Questions /
Réponses

5 Textes Officiels

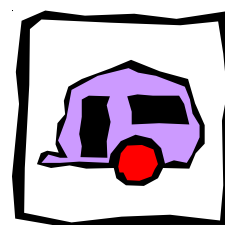
L'aménagement des terrains familiaux

C'est la Loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage qui a introduit les terrains familiaux (articles L.443-3 et R.443-7 du code de l'urbanisme). Il s'agit de l'aménagement de terrains favorisant la volonté de sédentarisation des gens du voyage.

Ces terrains qui ne peuvent être situés qu'en zone constructible, ne sont donc pas des aires d'accueil collectives aménagées pour l'accueil des gens du voyages itinérants.

Ces terrains réalisés à l'initiative de personnes physiques ou de personnes morales publiques ou privées, constituent des opérations d'aménagement à caractère privé, et ne sont donc pas assimilables à des équipements publics.

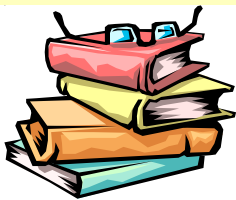
Notre dossier du mois s'attache d'abord à vous présenter la procédure des "autorizations d'aménagement des terrains familiaux" pour les particuliers, puis fait le point sur la possibilité laissée aux collectivités locales d'aménager de tels terrains.



LES AUTORISATIONS D'AMENAGER DES TERRAINS FAMILIAUX

Les autorisations d'aménager un terrain familial sont délivrées dans les mêmes conditions que les autres autorisations d'urbanisme, c'est-à-dire dans le respect des règles d'urbanisme et servitudes d'utilité publique applicables au terrain objet de la demande.

Voyons ci-après les règles communes applicables, puis les procédures particulières aux autorisations d'aménager d'une part et d'autre part aux autorisations de stationner.



DOSSIER DU MOIS

Les règles communes

Les autorisations d'aménager ainsi que les autorisations de stationner sont délivrées dans les conditions de droit commun.

Le propriétaire, ou une personne autorisée par ce dernier, dépose la demande à la mairie. Elle précise l'identité du demandeur, l'identité et la qualité de l'auteur du projet, la situation et la superficie du terrain, l'identité du propriétaire si celui-ci n'est pas l'auteur de la demande, la nature des travaux et la destination des constructions.



Les propriétaires dont les terrains peuvent accueillir plus de six caravanes doivent demander une autorisation d'aménager. Ceux pour qui les terrains accueillent moins de six caravanes doivent demander soit une autorisation de stationner, soit une autorisation d'aménager.

L'autorisation d'aménager a l'avantage d'être définitive. L'autorisation de stationner doit quant à elle être renouvelée tous les trois ans.

Les autorisations d'aménager

Les demandes d'autorisation d'aménager sont instruites dans les conditions prévues aux articles R.443-7-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le maire affiche en mairie un avis de dépôt de demande. Cet avis comprend le nom du demandeur, le numéro et la date d'enregistrement de la demande, l'adresse et la superficie du terrain, et le nombre d'emplacements projetés. La consultation de la commission départementale d'action touristique ne s'applique pas, ainsi que la demande de classement.

Le délai d'instruction de la demande est de trois mois à compter du dépôt de la demande complète.

L'autorisation d'aménager porte sur l'ensemble des travaux d'aménagement et équipements prévus sur le terrain (voiries, plantations, locaux communs, clôture, etc.). Elle tient lieu de permis de construire ainsi que le prévoit l'article L.443-1 du Code de l'urbanisme.

Les aménagements doivent assurer la desserte du terrain par les équipements publics (eau, électricité, assainissement), dans les conditions du droit en vigueur dans la zone concernée.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme a été approuvé, l'autorisation est délivrée par le maire ou par le président de l'établissement public de coopération si la compétence en matière d'urbanisme lui a été déléguée.

Les autorisations de stationner

Conformément aux dispositions de l'article R.443-6-4, pour obtenir une autorisation de stationner, le propriétaire doit faire une déclaration en mairie, qui mentionne les dispositions prévues pour l'entretien du terrain. Il doit aussi demander une autorisation de stationnement des caravanes séjournant sur son terrain dès lors que le stationnement est de plus de trois mois par an.

L'autorisation de stationner est valable trois ans renouvelables.

Les règlements d'urbanisme applicables aux terrains familiaux

Le plan d'occupation des sols (POS) ou le plan local d'urbanisme (PLU)

Le projet de terrain familial doit se conformer au règlement du POS ou du PLU. Les terrains familiaux sont localisés de préférence en périphérie d'agglomération, en zone U ou en zone AU, ou dans les secteurs constructibles des zones N des PLU.

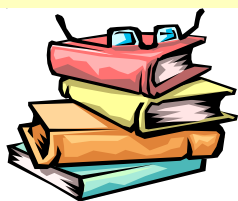
Dans les POS, les terrains seront localisés en zone U, NA ou NB, ou dans les zones N disposant d'une constructibilité suffisante.

La carte communale

Les terrains familiaux ne sont autorisés que dans les parties constructibles de la carte communale.

Ni POS, ni PLU, ni carte communale

En l'absence de POS, PLU et carte communale, ce sont les règles d'urbanisme générales qui s'appliquent : articles R.111-1 à R.111-27 et L.111-1-2 du Code de l'urbanisme.



DOSSIER DU MOIS

L'AMÉNAGEMENT DE TERRAINS FAMILIAUX PAR LES COLLECTIVITÉS LOCALES

L'acquisition de terrains familiaux

Les collectivités locales ont la possibilité d'acquérir des terrains pour un usage privé. Elles peuvent utiliser les prérogatives de puissance publique pour aménager des terrains familiaux. Cet aménagement doit s'inscrire dans la réalisation d'un intérêt public. Dans ce seul objectif, les collectivités locales peuvent exercer leur droit de préemption. La préemption devra ainsi avoir pour objectif, conformément à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, « un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

La décision de préempter doit donc être suffisamment motivée. Le juge contrôle les motifs de préemption et la motivation. Le terrain familial ne doit pas seulement répondre à un des objectifs énumérés par l'article L.300-1, mais aussi s'insérer dans un effort d'organisation et d'agencement concernant une portion significative d'un terrain communal ou s'inscrire dans une opération visant à assurer la combinaison d'affectations diverses (activités, habitat, commerces...), ceci quel que soit la dimension du périmètre. Les collectivités locales peuvent affecter une partie des terrains expropriés ou préemptés, pour réaliser une opération d'aménagement d'ensemble, à des terrains familiaux.

Les collectivités peuvent également utiliser les terrains déjà en leur possession pour créer des terrains familiaux.

Les aides financières de l'Etat

Les collectivités locales bénéficient, en vertu de la circulaire du 21 mars 2003, d'une aide financière de l'Etat.

L'Etat prend en compte jusqu'à 70% de la dépense totale hors taxes dans la limite d'un plafond de 15 245 euros par place de caravane.

Pour bénéficier de ces subventions, les terrains familiaux doivent remplir un certain nombre de critères.

Le projet social et familial

Pour chaque terrain familial, un projet social et familial doit être établi. Il s'agit de définir en liaison avec la famille le projet d'habitat du terrain.

Ce projet est défini en fonction d'un diagnostic social de la famille. Ce diagnostic doit comporter les éléments suivants : les ressources et capacités contributives de la famille, les motivations concernant la volonté d'accéder à un habitat durable, les besoins éventuels en matière d'insertion sociale et professionnelle, de formation, et d'accès au dispositif de santé, la composition et la volonté d'évolution dans 5 à 6 ans, et les souhaits en terme d'habitat.

Le diagnostic social sera différent pour chaque famille et il permettra de définir un projet d'habitat adapté pour chaque famille.

Localisation et aménagement

La localisation du terrain familial doit être de préférence à proximité d'un quartier d'habitat.

La taille du terrain familial varie selon l'importance du groupe familial. Selon les expériences réalisées, la taille idéale est d'environ six caravanes. La taille du terrain pour chaque caravane est choisie en fonction des attentes et des besoins des familles. Cependant elle ne peut pas être inférieure à 75 m².

Il est possible de regrouper plusieurs terrains familiaux. Toutefois il est recommandé de limiter ce regroupement à 4 ou 5 terrains.

L'organisation du terrain doit être effectuée de façon à ce que la famille s'approprié ce terrain. Il n'est pas nécessaire de matérialiser l'emplacement des caravanes. Cependant des espaces individualisés peuvent être prévus.

La circulaire précise qu'« il n'est ni souhaitable ni nécessaire de prévoir un « terrain visiteur », car l'accueil des visiteurs sur le terrain doit être l'affaire de la famille titulaire du droit d'occupation ».

Les équipements des terrains familiaux

Des espaces de type aires de jeux peuvent être prévus en fonction des besoins exprimés par les familles. Chaque terrain familial doit présenter un équipement minimum. Un bloc sanitaire doit être prévu intégrant au moins une douche, deux WC et un bac à laver. Ce bloc peut être prolongé par un local en dur n'ayant pas vocation d'habitat mais présentant une utilité technique (buanderie, cellier...).

Chaque terrain doit être équipé de compteurs individuels d'eau et d'électricité.

Pour bénéficier de l'aide de l'Etat, il n'est pas possible d'installer des constructions de type évolutif permettant un habitat mixte (caravane et habitat en dur).

Gestion et statut du terrain familial

Les familles souhaitant s'installer sur le terrain familial doivent signer un contrat de location avec la collectivité locale responsable ou le gestionnaire du terrain. Cette location est effectuée sur la base des engagements résultant de la convention d'occupation.

La collectivité locale responsable ou le gestionnaire doit maintenir un lien régulier avec la famille afin de réagir à toutes difficultés.

D'après : ATD 31 Actualités n°07-08/2004