

**PROJET DE RESORPTION D'HABITAT PRECAIRE
SECTEUR « LA MOINESSE/ BOUT DU PARC/ PONCHUT »
A AMBARES ET LAGRAVE**

NOTICE DE PRESENTATION

La commune d'Ambarès-et-Lagrave, dans le cadre de sa politique de développement social urbain, a souhaité aborder les questions relatives à l'habitat des Gens du Voyage de manière globale et partagée avec ses partenaires afin d'apporter des solutions pérennes aux problématiques urbaines ou sociales rencontrées et de ne pas dissocier la démarche d'aménagement urbain de celle de l'accompagnement social des familles.

A cette fin, une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) a été lancée en septembre 2006 (délibération du Conseil Municipal du 30 mars 2006), avec pour prestataire PACT HD 33 et CATHS. Elle vise à réduire les situations d'habitat illégal et/ou insalubre sur la commune, concernant en particulier les Gens du Voyage. Suite au diagnostic et au programme d'actions prévisionnel, 68 situations (soit environ 300 personnes) ont été inscrites à la MOUS ; elles ont été retenues au regard de critères tels que l'irrégularité des implantations au Code de l'Urbanisme, l'indécence de l'habitat, l'impact des installations sur l'environnement et/ou le paysage, et les besoins en termes d'amélioration de l'habitat.

Les missions de la MOUS sont les suivantes :

- propositions de changements de zonage du PLU, dans le cadre des diverses procédures réglementaires pouvant être mises en oeuvre
- suivi de la mise en oeuvre du programme défini (travail en appui de la maîtrise d'ouvrage et des monteurs d'opérations)
- opérations de relogement et d'aménagement
- accompagnement social pendant et après le relogement, relais à établir auprès des services sociaux afin d'intégrer à terme ces situations dans les dispositifs de droit commun.

Un opérateur pour la réalisation d'habitat adapté (Aquitanis) a été désigné sur la commune, en capacité de réaliser un ou plusieurs programmes d'habitats, traditionnels ou plus adaptés, prioritairement dans un cadre urbain diffus, destinés à offrir des solutions de logement aux ménages identifiés comme devant bénéficier d'un relogement accompagné dans le cadre de la MOUS.

- Constats et enjeux

Le diagnostic réalisé a relevé la présence d'habitat illégal et/ou insalubre de manière diffuse sur l'ensemble du territoire communal; toutefois, plusieurs situations sont concentrées sur le secteur de « La Moinesse / Bout du Parc / Ponchut ».

La MOUS a par ailleurs mis en évidence un certain nombre de découpe de zonage (entre les zones N2g et UPI4), susceptibles de générer des difficultés dans la mise en oeuvre d'un droit résidentiel équitable sur un même secteur d'habitat.

L'enjeu est donc d'afficher une plus grande équité entre les divers propriétaires du secteur de «La Moinesse / Bout du Parc / Ponchut », tout en renforçant la logique urbaine qui conduit à l'organisation des constructions autour d'un coeur d'îlot inconstructible classé en zone naturelle, ce qui passe nécessairement par la démolition de constructions illégalement édifiées dans certains secteurs.

- Le choix de la procédure

L'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme précise : « lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du Maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comporte pas de graves risques de nuisance ».

- Eléments de diagnostic

1. Comité de Pilotage du 27 juin 2008 : présentation du diagnostic de la MOUS

Voir document en annexe n° 1.

2. Le stationnement des caravanes en zone naturelle

Le stationnement de ces caravanes est interdit par le règlement dans les zones N1, N2g et N3 (concernées dans le cadre de cette étude).

Cette interdiction est possible car le PLU prévoit d'autres zones dans lesquelles le stationnement est possible, et spécifiquement inscrit dans le règlement : « *les installations de caravanes dès lors qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur des terrains bâtis ou non bâtis* » dans l'article 2 des zones UP et UH, par exemple.

Elle doit toutefois être relativisée par l'autorisation implicite, a contrario, pour une personne dont la caravane constitue l'habitat principal, de stationner celle-ci sans autorisation pendant 3 mois continus (article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme), sauf en cas de danger pour les personnes. Les ménages encourent donc un risque d'être poursuivis pour le stationnement des caravanes, si celui-ci dure plus de trois mois consécutifs.

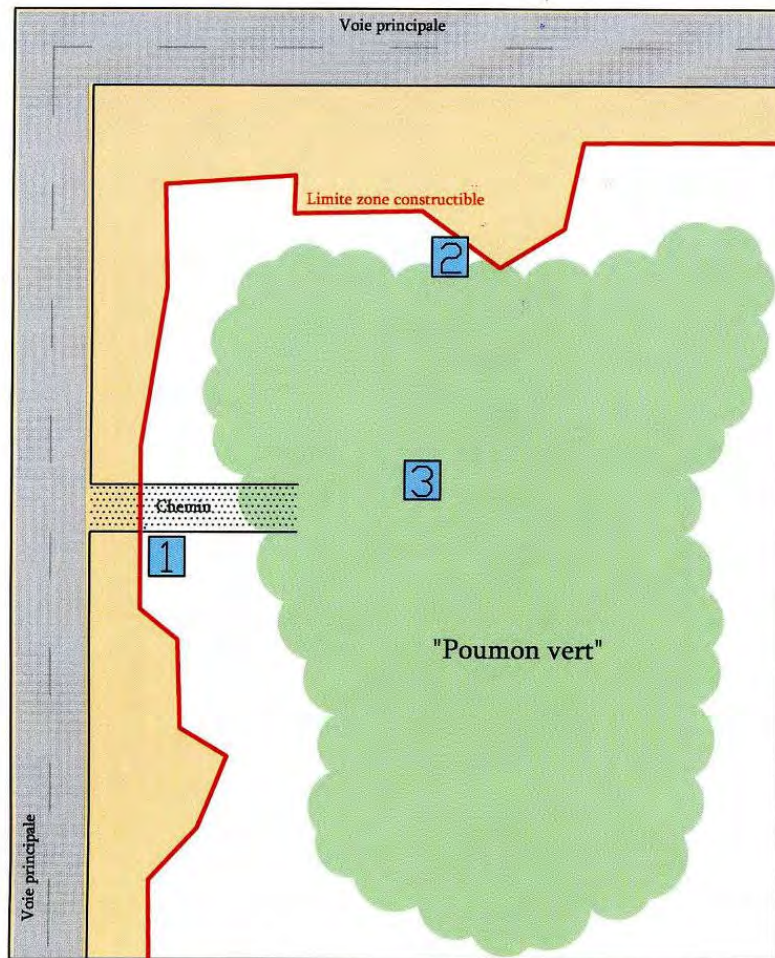
Dans le cadre de la MOUS, ce risque doit être pris en compte afin de ne pas laisser certains ménages dans des situations précaires, sans solution de relogement.

Près de vingt ménages en caravanes sont installés sur des zones naturelles du PLU. Le stationnement de ces caravanes est interdit par le règlement dans les zones N1, N2g et N3, comme expliqué ci-avant. Les ménages concernés pourraient donc être poursuivis pour le stationnement des caravanes, sur le fondement de l'article L. 480-4 du Code de l'Urbanisme (utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par un PLU). Le stationnement irrégulier constitue une infraction continue (Crim. - 20 février 1992), c'est-à-dire qu'elle ne cesse qu'avec la fin du stationnement. Autrement dit, il ne peut y avoir prescription tant que les caravanes sont stationnées sur le terrain, les ménages sont donc constamment susceptibles de faire l'objet de poursuites.

Lors de la réalisation du zonage du PLU, ces situations n'ont pas été prises en compte dans la délimitation de la zone urbaine. Pourtant, leur existence est visible sur la photo aérienne de la commune, notamment grâce aux allées et parkings gravillonnés.

L'hypothèse d'une localisation trop distante de la voie publique principale, au cœur de « poumons verts » (Cf. schéma ci-dessous, localisation 3) peut expliquer l'exclusion de la zone urbaine pour certaines situations.

Toutefois, d'autres situations auraient pu faire l'objet d'une intégration en zone constructible dans la continuité de l'espace bâti existant (Cf. schéma ci-dessous, localisations 1 et 2), au même titre que d'autres secteurs anciennement naturels de la commune et situés en seconde ligne qui ont été classés en « U » (exemple : nord de la rue Jeanne de Lestonnat).



3. Etudes de cas sur l'écusson naturel

Voir documents en annexe n° 2.

4. Les objectifs envisagés en termes de modification du document graphique

- Réintroduire en zone UPI 4 les parcelles AK 612, 663, 721, 722, 741, 742, 485p et 486p, classées en zone N2g

Ces parcelles sont desservies par une voie non aménagée (parcelle AK 668), mais susceptible de l'être ; elle présente par ailleurs une largeur égale ou supérieure à 10 m, et pourrait donc répondre aux normes communautaires.

- Classer partiellement la parcelle AK 349 en zone N2g, actuellement classée en totalité en UPI4 et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article R. 123-12 (terrain cultivé inconstructible situé en zone urbaine)

Cette parcelle était cultivée, mais a fait l'objet d'un arrachage des vignes qui y étaient implantées à l'été 2006.

- Instituer des servitudes de localisation de voirie (article L. 123-2 c du code de l'Urbanisme) sur les parcelles AK 377, 668, 661

L'institution de servitudes de localisation de voirie permet de préserver, pour le futur, des possibilités d'accès au coeur d'îlot.

- La proposition d'ajustement de zonage

Voir document en annexe n° 3.



COMMUNE D'AMBARES-ET-LAGRAVE



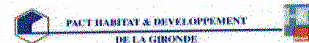
Maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale

Repérage et traitement des situations d'habitat problématiques

Comité de Pilotage du 27 juin 2007



44 chemin des Izards, 33120 TOULOUSE
Tél : 05 62 19 32 32 - Fax : 06 62 19 32 33
mail : caths@ccpst.org



211 Cours de la Somme, 33800 BORDEAUX
Tél : 05 56 33 88 88 - fax : 05 56 33 88 78
mail : info@pacthdgironde.com

Rappel des objectifs liés à la mise en place d'une MOUS

- Ne pas laisser la municipalité seule face aux difficultés d'insertion des gens du voyage dans la commune
- Partager des regards différents sur les problématiques rencontrées
- Développer des éléments de connaissance des problèmes afin d'objectiver l'analyse et mieux appréhender les situations
- Chercher des solutions légales respectant le droit des familles.

Rappel des modalités de conduite opérationnelle de la MOUS

➤ Participant aux Comités de Pilotage :

- DDE, DDASS, CUB, CG, Préfecture, CAF, FSL, ADAV, Commune, CATHS, PACT, Inspection Académique
- *Voisins, Voisines, Bonjour*, des représentants de l'Eglise Evangélique et de l'Eglise Catholique, la *ligue des droits de l'Homme* sont invités en tant qu'auditeurs

➤ Participant aux Comités Techniques :

- DDE, CUB, ADAV, Commune, CATHS, PACT, MDSI
- Leur composition pourra évoluer selon les thèmes abordés

Evolution du cadre de la MOUS

➤ Démarche initiale

- Implantation importante et ancienne des Gens du Voyage sur la commune
- Certaines installations se sont faites dans des conditions précaires et/ou illégales au regard du droit des sols

Réflexion portant sur l'habitat des Gens du Voyage

➤ Démarche actuelle

- Travail de terrain
- Réunions de travail avec les services techniques, le CCAS, le service urbanisme, le service développement social et urbain
- Présentation au Comité technique du 27/04/07

Repérage et traitement de l'ensemble des situations pouvant induire des problèmes sanitaires, administratifs et urbains

Démarche d'intégration dans le droit à l'habitat et dans un système de droits et devoirs.

Le plan du diagnostic

APPROCHE METHODOLOGIQUE

- Démarche générale
- Déroulement de la mission
- Critères de choix des situations intégrées dans la MOUS

DIAGNOSTIC

- Contexte communal : spécificité de l'importante présence de groupes itinérants, notamment des circassiens
- Localisation des situations et historique d'implantations des groupes concernés par la MOUS
- Description sociodémographique des groupes
- Typologie de l'habitat et statuts d'occupation
- Accès, desserts et réseaux
- Statuts administratif et juridique des implantations

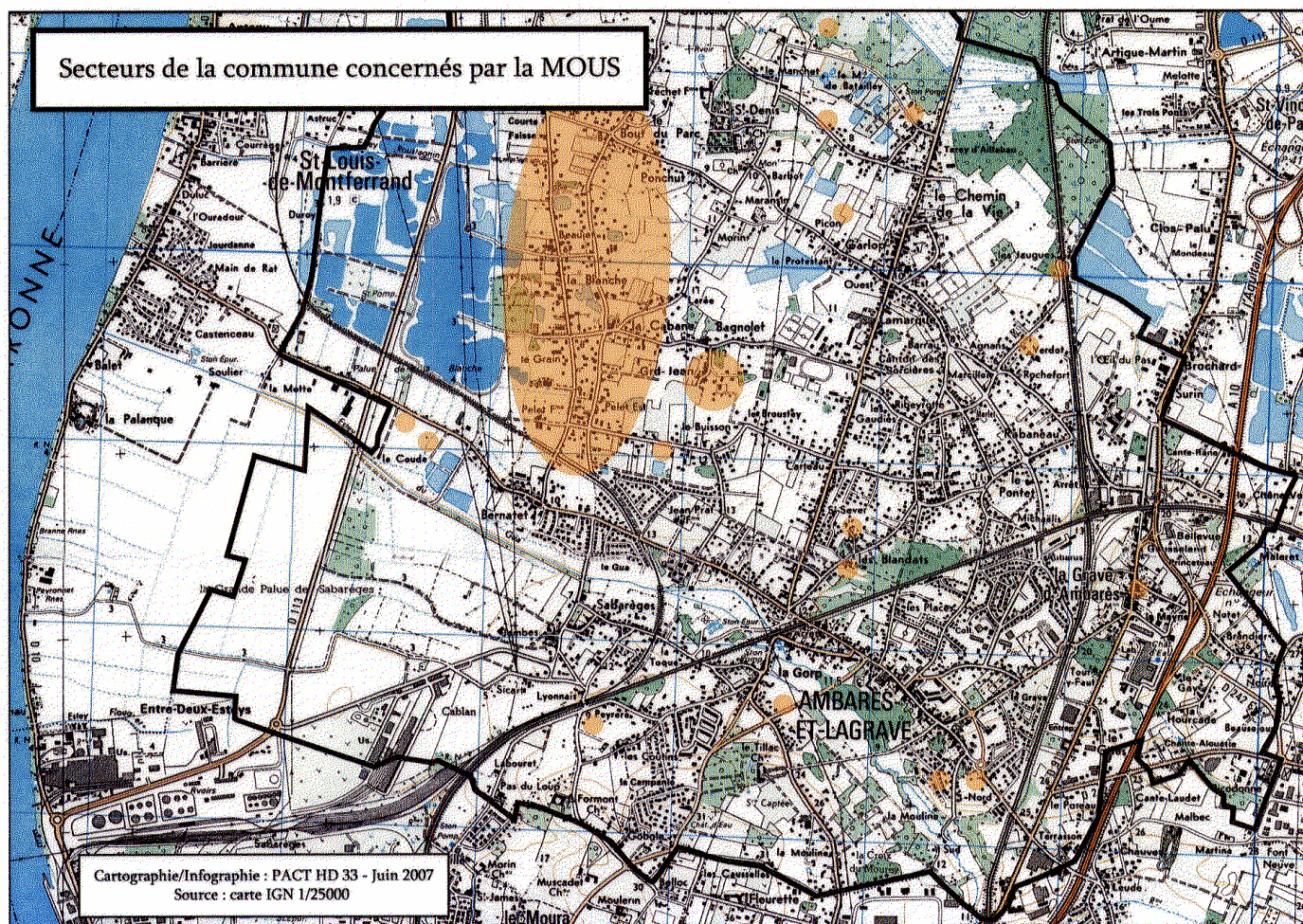
PROBLEMATIQUES

Le diagnostic

➤ 68 situations inscrites à la MOUS

- Retenues au regard de critères tels que :
 - l'irrégularité des implantations au Code de l'Urbanisme
 - l'indécence de l'habitat : niveau de confort insuffisant
 - l'impact des installations sur l'environnement et/ou le paysage
 - les besoins en termes d'amélioration de l'habitat
- 55 situations ont fait l'objet d'un entretien
- Estimation de l'effectif démographique concerné : 300 personnes

- La moitié des situations sont localisées sur le secteur de La Blanche



- **Pyramide des âges inversée** par rapport à la moyenne nationale (c'est à dire population relativement jeune) **mais plus équilibrée que dans les autres MOUS** (proportion notable de personnes âgées)
- **Grandes familles** : taille moyenne des ménages entre 4 et 5 personnes. Des mères seules avec enfants et des hommes isolés présents dans le groupe des sédentaires
- **Fort taux de scolarisation des enfants**. Reste à améliorer la fréquentation au collège
- **Volonté d'intégration des ménages** : inscription sur les listes électorales; fréquentation des équipements de loisirs et des commerces...
- **Un lien à l'insertion professionnelle différencié** :
 - Les activités du cirque pour une grande majorité des familles
 - Le travail indépendant (vente sur les marchés, peinture, élagage...) pour le groupe « Gens du Voyage »
 - Situations de non emploi pour le groupe des « sédentaires » : chômage, maladie
- **74 % de propriétaires**, quelques locataires du parc privé ou de caravanes sur des terrains privés, et des ménages hébergés gratuitement par la famille

➤ **Typologie de l'habitat**

Ménages résidant :	Effectif	Proportion
- en logement du parc locatif privé	3	3.8 %
- et propriétaires de maison individuelle	14	17.7 %
- en caravanes sur un terrain familial	34	43.1 %
- ménages hébergés par la famille	14	17.7 %
- autres situations	14	17.7 %

➤ **Raccordement aux réseaux**

- Un ménage sur deux raccordé au tout à l'égout / **7 implantations sans dispositif d'assainissement** (déversement des eaux usées sur le terrain)
- **14 ménages ne sont pas raccordés au réseau d'eau potable** : puits ou fourniture de l'eau grâce à l'entraide familiale
- Approvisionnement en électricité avec compteurs définitifs pour les deux tiers des ménages.
Attention au non renouvellement des compteurs chantiers...

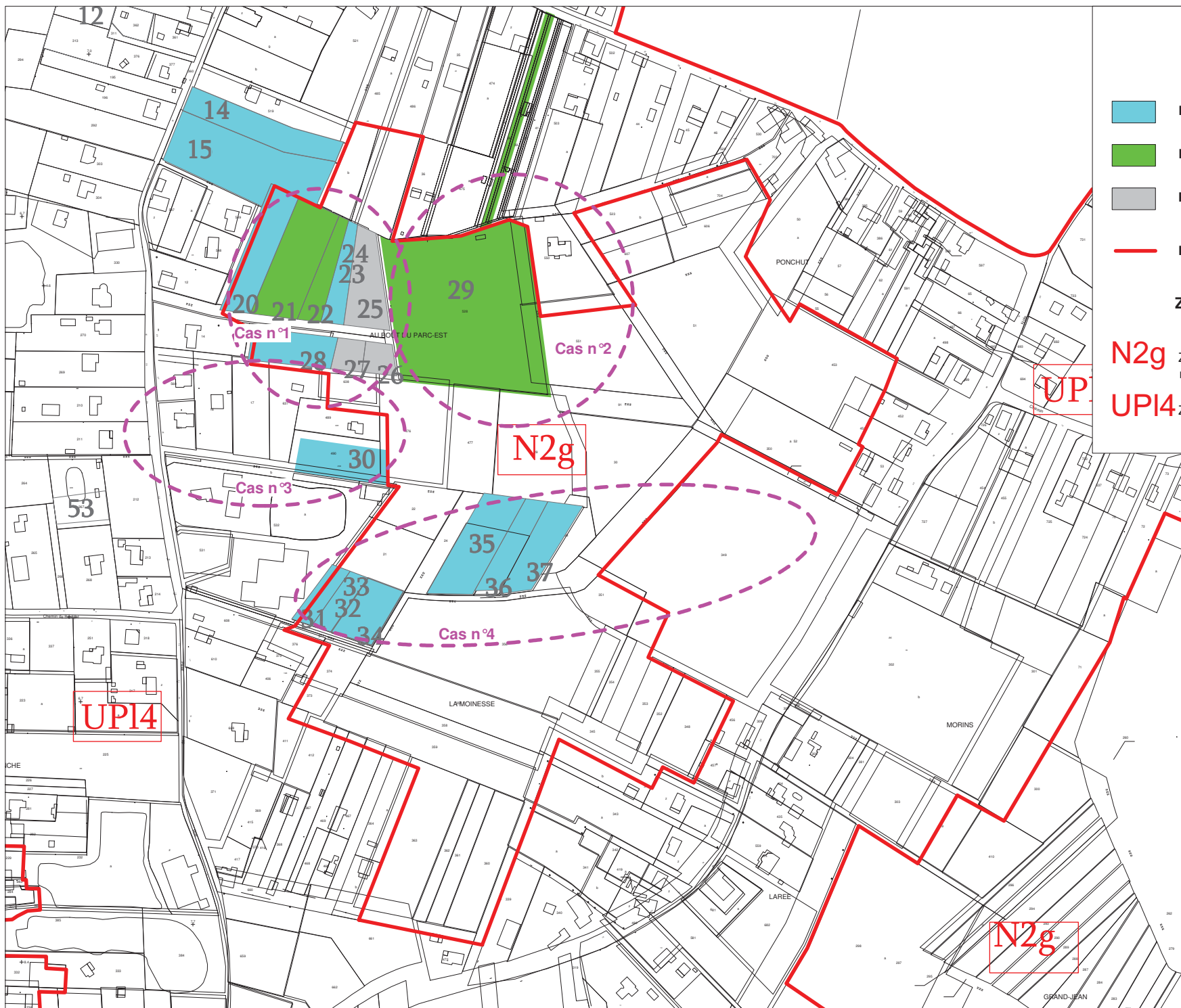
➤ Niveau de confort des ménages

11,8 %	Ménages résidant en maison, toute équipée (cuisine, sanitaires...), raccordée aux réseaux. Bon état général
51.4 %	<ul style="list-style-type: none"> - Ménages résidant en maison mais en situation de sur-occupation (hébergés chez la famille par exemple) et/ou non raccordée au réseau d'assainissement et/ou non raccordée au réseau d'eau potable - Ménages ayant fait le choix de vivre en caravanes sur un terrain pourvu de sanitaires
26.5 %	<ul style="list-style-type: none"> - Ménages vivant en mobil-home (pour la plupart d'entre elles à défaut de trouver un logement classique), - Ménages résidant dans des logements indécents du parc locatif privé - Ménages ayant fait le choix de vivre en caravanes mais occupant des terrains sans raccordement aux réseaux et bloc sanitaires
10.3 %	<ul style="list-style-type: none"> - Ménages en itinérance forcée sur la CUB et dans la région, faute de pouvoir s'installer sur leur terrain (réglementation défavorable, terrain non viabilisé) - Ménages locataires d'une caravane vétuste





Les problématiques proposées :

		Hypothèse basse	Hypothèse haute	Public concerné
1. Relogement ou besoin de terrain	logement traditionnel	9	10	Groupe des sédentaires
	terrain	4	22	Groupes des Gens du Voyage et des Circassiens
2. Construire, aménager...	sur une zone naturelle ou à urbaniser	15		Groupe des Gens du Voyage et Circassiens
	sur une zone urbaine	8		
3. Impact paysager et/ou environnemental	Absence assainissement – dépôts divers ou ferrailage	6	9	Groupe des Gens du Voyage et des sédentaires
4. Réhabilitation	2 PO et 2 PB	4		Groupes des sédentaires et des Gens du Voyage
5. Situations en irrégularités au Code de l'Urbanisme	construction en zone naturelle	7	8	Les trois groupes
	construction en zone urbaine	4	6	
	/// / caravanes / / / /	18		
	ALGECO	2		
6. Suivi des ménages	-besoins à terme	9		Les trois groupes
	-démarches en cours	8		
7. Amélioration des rapports de voisinage		Problématiques plus générales		Ciblée sur le quartier de La Blanche
8. Informer sur les thèmes de l'habitat, de l'urbanisme				Toute la population ambarésienne

UPI4



ETAT DES LIEUX

-  Parcelle construite (maison, bloc sanitaire)
-  Parcelle sans construction
-  Parcelle non occupée
-  Limites des zones du PLU

ZONES PLU CONCERNEES

- N2g** Zone Naturelle (secteur agro sylvicole non constructible)
- UPI4** Zone Urbaine

Annexe N°2

Observations:

Situation N°1 31 Bout du Parc

Cas référencés 20, 21, 22, 23/24, 25, 26, 27 et 28 sur document de diagnostic. Ces 8 parcelles, redécoupées entre familles, sont toutes classées N2g et considérées comme non constructibles. Les unités 25, 26 et 27 ne sont pas effectivement occupées.

Les situations 20, 23 et 28 font l'objet de procédures pour infractions au code de l'urbanisme du fait de constructions d'échelles diverses sans autorisations préalables. Au-delà de ces faits incontestables, les unités foncières 20 et 23 bénéficient de raccordements, effectifs ou en attentes, aux réseaux urbains, en particulier l'assainissement collectif.

De facto ces 2 situations, dans la reprise de jurisprudences répétées sur des cas similaires, devraient être considérées comme constructibles.

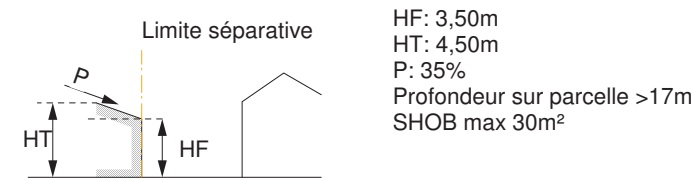
Conséquemment, les unités 21, 22 et 28 qui, avec les précédentes, forment un quadrilatère dont le cas 23 serait la limite géographique, devraient être considérées comme dans le même contexte urbain.

Proposition: Les unités foncières qui accueillent les cas 20, 21, 22, 23/24 et 28 devraient faire l'objet d'une introduction dans la zone constructible UPI4. Ce faisant les parcelles se trouveront affectées de droits à construire et à stationner qui devront être effectifs.

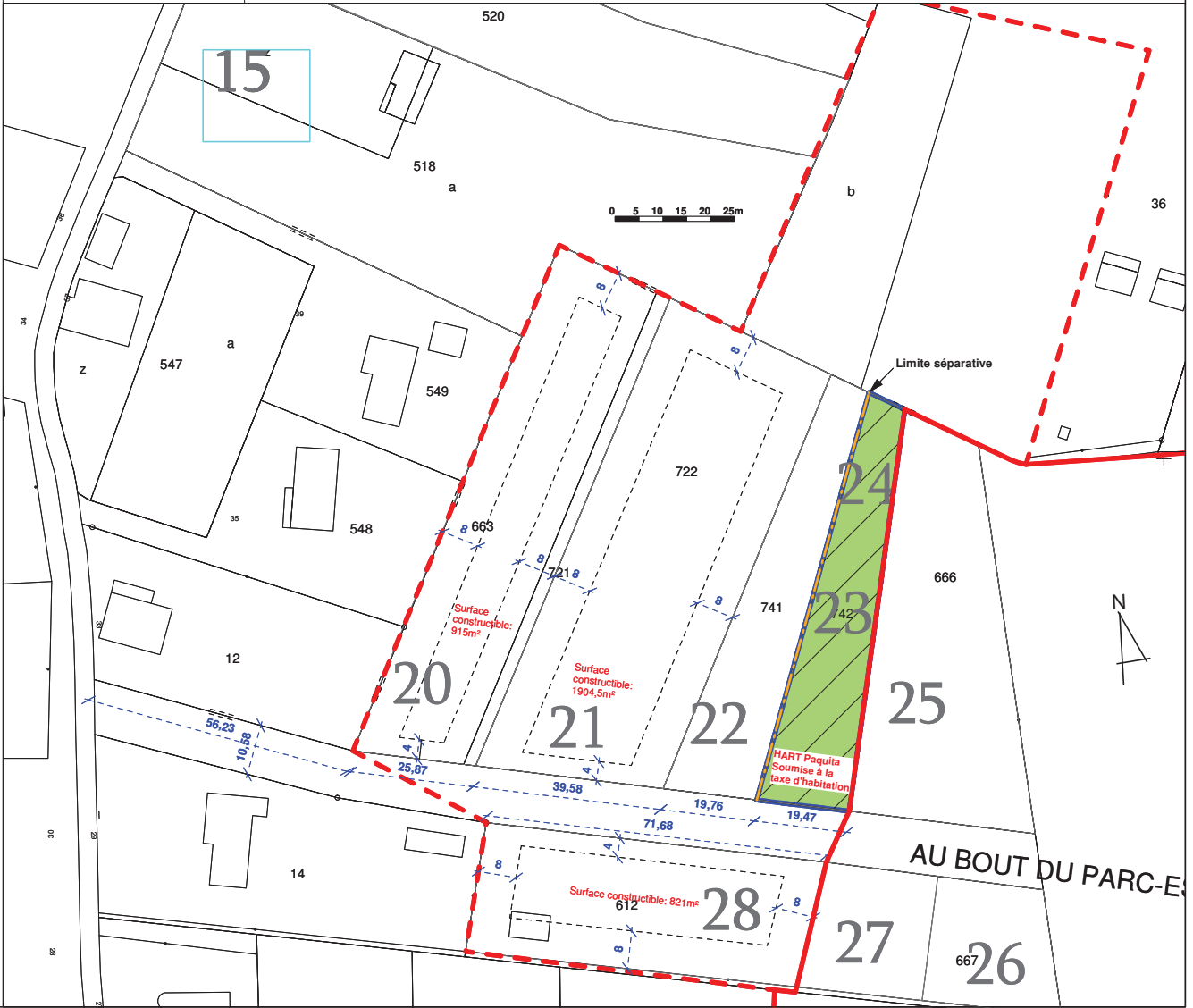
Parcelle 23, Famille de HART Paquita payant une taxe d'habitation

Condition d'implantation en limite séparative:

Echelle: 1/1000



Parcelles concernées par la construction en limite séparative



Observations:




Situation N°4 19 Bout du Parc

Cas référencés 31, 32, 33, 34, 35, 36 et 37 sur le document de diagnostic. Ces parcelles sont assorties de procédures en cours ou abouties visant, légitimement, à interdire l'installation des familles et obtenir la démolition des constructions existantes.

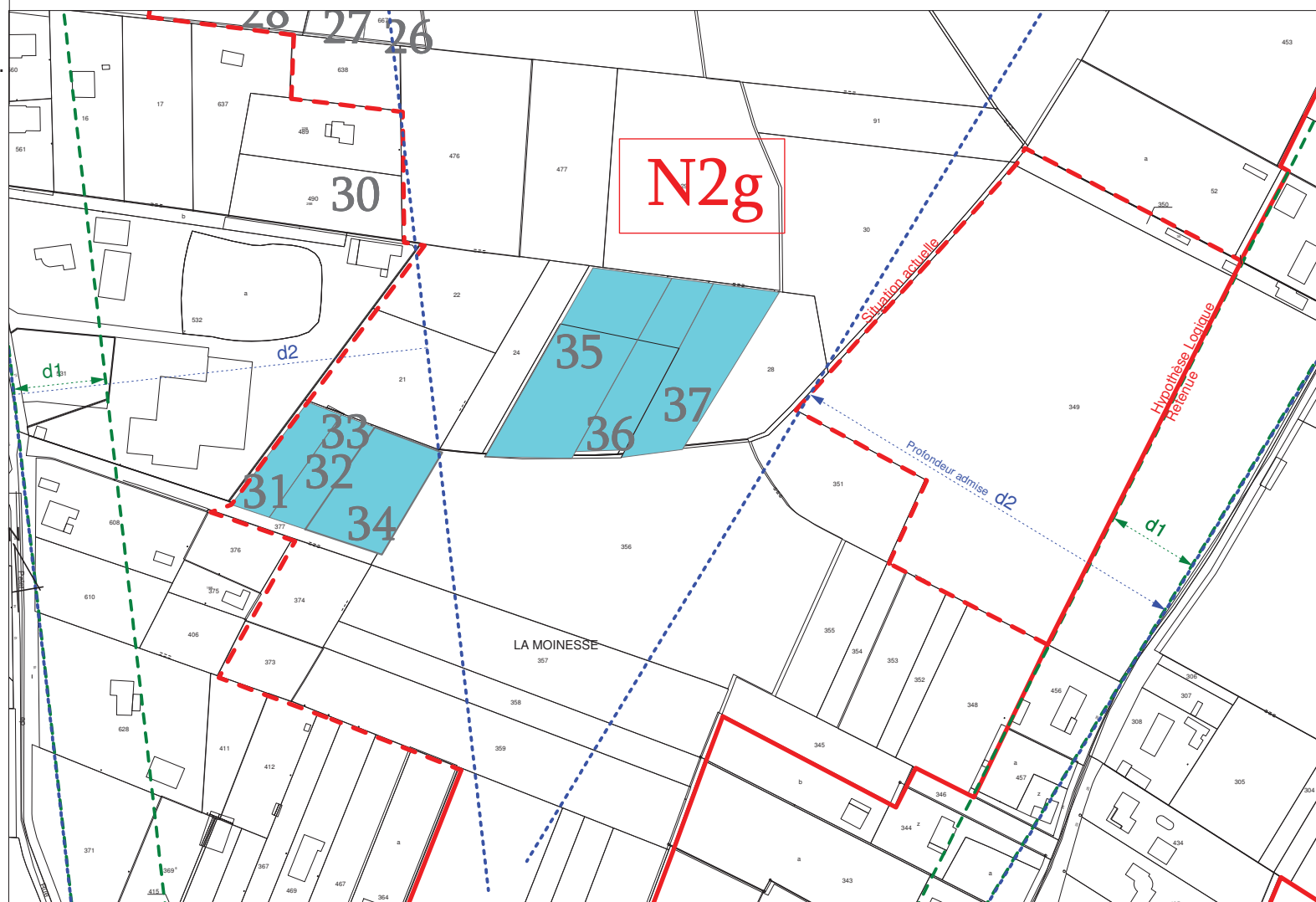
Le problème peut se poser dans une approche d'égalité. En effet une très grosse parcelle quasiment mitoyenne du cas 37 accessible par la rue Paulin de Nole est intégralement classée en zone UPI4 même si elle bénéficie d'une protection au titre de l'article R123-12 du code de l'urbanisme. Elle se positionne en excroissance y compris vis-à-vis de l'ensemble des autres parcelles de la même rue. Cette situation peut apparaître comme anormale et susceptible de contre exemple pour obtenir le départ amiable de ces familles de gens du voyage en situations anormales.

En effet, la lecture de la limite entre zone U(constructible) et zone N (naturelle) devrait être simplifiée. Il est aussi nécessaire de ne pas créer de distorsion des deux côtés de l'écusson concernant la profondeur de la zone U.

Proposition: Réduire le droit à construire au même niveau que pour le reste de la rue Paulin de Nole, ou dans le cas le plus favorable, au droit des dernières constructions.

-  Parcelle construite (maison, bloc sanitaire) faisant l'objet d'une procédure.
-  Limites Suggérées après observations
-  Limites actuelles des zones du PLU

Profondeur admise
de la Zone UPI4
Sur la parcelle 349



UPI4

PROPOSITION DE REVISION DU PLU - 01

 Parcelle construite (maison, bloc sanitaire)


 Parcelle sans construction

 Parcelle non occupée

 Nouvelles Limites des zones du PLU

 Anciennes Limites des zones du PLU

 Servitudes de localisation de voirie

 Maintien de la protection au titre de l'article R.123-12 du code de l'urbanisme (terrain cultivé, inconstructible en zone U)

(non constructible)

ZONES PLU CONCERNEES

N2g Zone Naturelle (non constructible et à vocation agro-sylvicole)

UPI4  Zone Urbaine

ES15

Annexe N°3

