

MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOUFFERE

Déclaration de projet
relative à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage



Pièce n°2
Mise en compatibilité

Octobre 2017

Procédure	Date d'approbation
Elaboration du PLU	02/09/2003
Modification 1	03/10/2005
Modification 2	03/07/2006
Révision simplifiée 1	04/09/2006
Modification 3	05/03/2007
Modification 4	05/11/2007
Révision simplifiée 2	05/11/2007
Révision simplifiée 3	05/11/2007
Révision simplifiée 4	05/11/2007
Révision simplifiée 5	05/11/2007
Modification simplifiée	02/04/2012
Modification simplifiée	09/01/2013
Mise en compatibilité 1	

PREAMBULE

La Communauté de communes « Terres de Montaigu » fait aujourd'hui face à l'installation régulière de gens du voyage sur son territoire. En l'absence d'aire d'accueil dédiée, les gens du voyage s'installent principalement dans les espaces publics disponibles dans et autour de l'agglomération de Montaigu (parking d'équipements sportifs, espaces libres des zones d'activités, lac de la Chausselière,...).

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de Vendée, approuvé en 2017, a inscrit le projet d'une aire d'accueil des gens du voyage sur notre territoire. En effet, « Terres de Montaigu » a décidé d'en aménager une dans le secteur Ouest de l'agglomération de Montaigu.

Ainsi, il a été choisi de réaliser ce projet dans le secteur dit « Les Chaumes » à Boufféré, pour des raisons de proximité avec les équipements et les services de l'agglomération de Montaigu et de maîtrise du foncier. Le projet, d'une superficie de 5 100 m², est situé au carrefour de la RD 1763 et de la RD 753 au niveau du giratoire de « La Motte ».

Les règles actuelles du Plan Local d'Urbanisme de Boufféré ne permettent pas la réalisation du projet. C'est la raison pour laquelle, par application de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, la création de l'aire d'accueil des gens du voyage, d'intérêt général, fait l'objet d'une déclaration de projet. Cela emporte la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme décrite dans cette pièce n°2, qui décrit l'évolution du règlement graphique et écrit.

SOMMAIRE

- 1. Le Plan Local d'Urbanisme et le projet d'aire accueil des gens du voyage 5**
- 2. Modification du zonage du PLU 6**
- 3. Modification du règlement du PLU 7**

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LE PROJET D'AIRE ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Afin d'organiser l'accueil des gens du voyage, « Terres de Montaigu » a pour projet la création d'une aire d'accueil adaptée aux besoins locaux. L'aire aura pour vocation d'accueillir les gens du voyage pour un séjour de quelques semaines à plusieurs mois. Il a été choisi un site d'implantation à proximité de l'agglomération Montacutaine, sur le territoire de la commune de Boufféré, dans le secteur dit « Les Chaumes ». La commune de Boufféré regroupe 3202 habitants en 2014 (INSEE) pour une superficie de 16,6km².

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Boufféré a été approuvé le 2 septembre 2003. Il a depuis fait l'objet de plusieurs évolutions par le biais de modification et de révision simplifiée. La version actuellement opposable du PLU date d'avril 2012. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) indique que :

- les infrastructures de transport sont l'ossature du projet,
- le Petit Boufféré, doit être un secteur porteur au niveau local et intercommunal (secteur Nord-Est jouxtant Montaigu),
- le bourg doit être équilibré, plus ramassé,
- l'ancien noyau économique (La Sénardière) doit être préservé et le parc d'activités économique Vendée Sud Loire doit continuer à se développer,
- les entrées de bourg devront être identifiées,
- le centre historique ainsi que le bourg vert seront valorisés
- l'espace rural doit être préservé. Ainsi, les espaces agricoles sont clairement identifiés à l'ouest de l'A83, à l'Est de la voie de chemin de fer ainsi qu'au Nord et au Sud du bourg. Ces espaces concentrent les sièges d'exploitation et les terres à forte valeur agronomique, les activités agricoles y sont donc réservées.

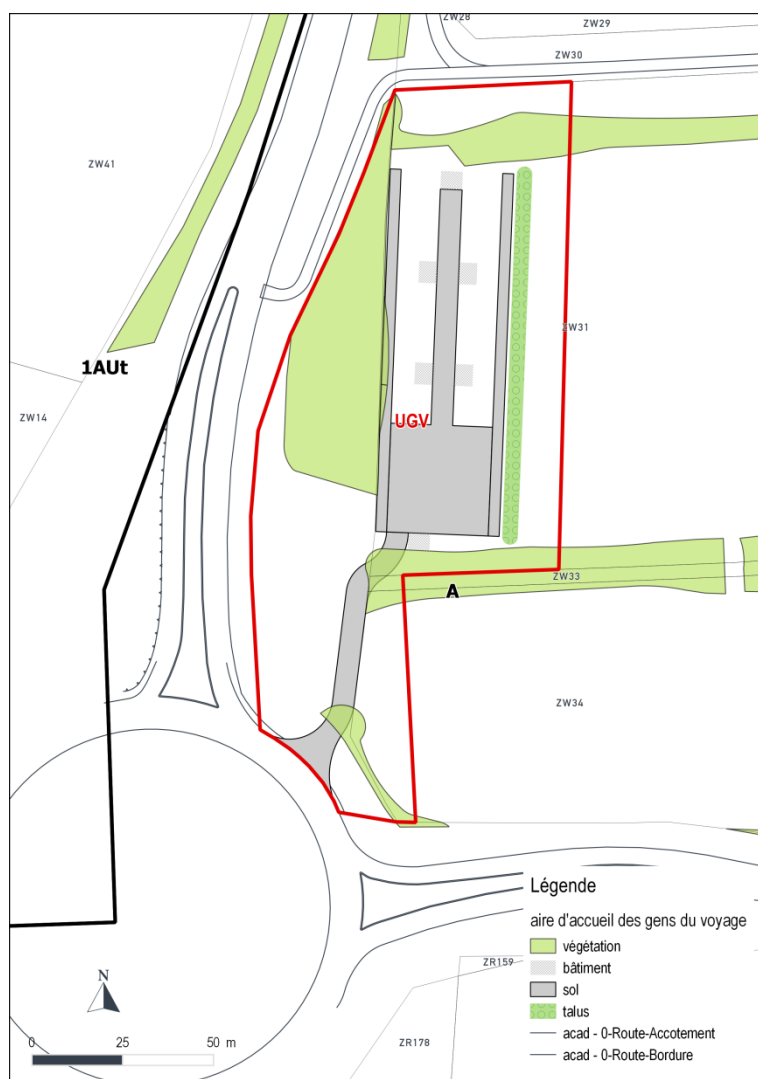
Bien que situé sur un secteur zoné agricole (A) au PLU, le projet ne remet pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La commune de Boufféré est actuellement propriétaire de ces terrains. Lors de l'achat de ces terres par la commune, les agriculteurs avaient été compensés financièrement. La commune les a mis à disposition aux exploitants d'un GAEC en attendant la réalisation du projet.

La zone A est un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées. Ce zonage et le règlement associé, implique un certain nombre de contraintes particulières. Aussi, les règles actuelles ne permettent pas la réalisation de l'aménagement projeté. Il est donc nécessaire de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boufféré afin de rendre possible l'opération.

2. MODIFICATION DU ZONAGE DU PLU

En fonction de sa situation sur le territoire communal, l'appellation de la zone délimitant ces aires ou terrains peut varier mais l'utilisation du sigle U ou AU indicé semble être l'appellation convenant dans la majeure partie des cas. La spécificité de ces zones est d'autoriser l'installation de "caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" (loi du 5 juillet 2000, reprise par l'article L.443-3 du code de l'urbanisme).

Afin de permettre la réalisation du projet, il est donc proposé de faire évoluer le zonage du Plan Local d'Urbanisme sur le périmètre du projet d'aménagement selon les modalités suivantes : le zonage A est transformé en zonage UGV permettant la construction d'une aire d'accueil des gens du voyage sur une partie des parcelles ZR n°31, 33 et 34 et dans le domaine public.

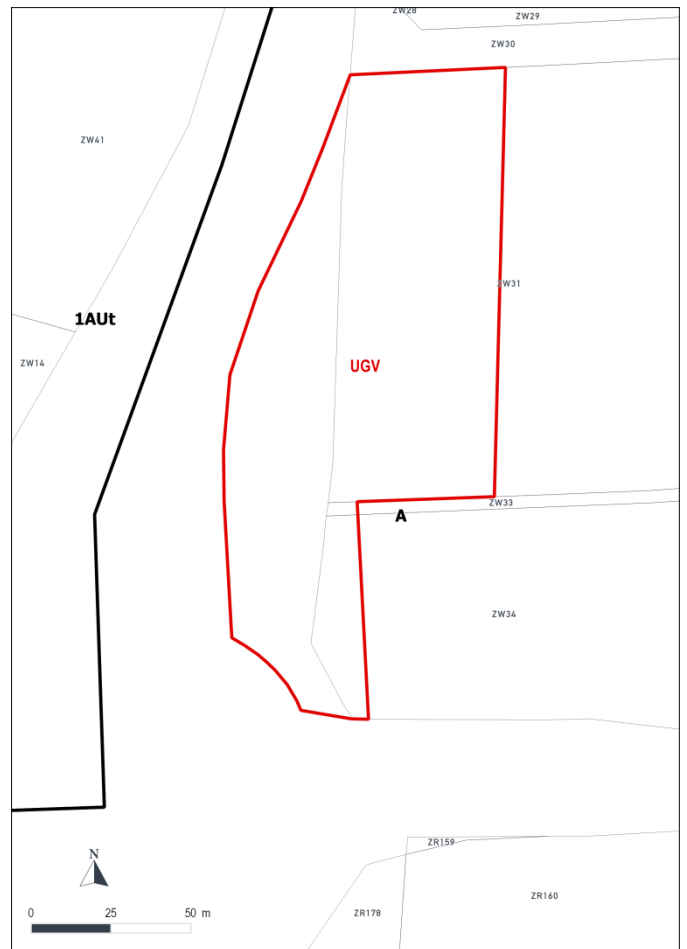


Evolution des surfaces du zonage du PLU de Boufféré	Avant MEC	Après MEC	
	Zone A	Zone A	Zone UGV
Références cadastrales			
ZR 31	2.54 ha	1.87 ha	0.67 ha
ZR 33	0.22 ha	0.216	0.004 ha
ZR 34	1.36 ha	1.28	0.086 ha
Total des parcelles cadastrées	4.12 ha	3.36 ha	0.76 ha
Total zone UGV avec 0.5 ha dans le domaine public			1.2 ha

PLU de Boufféré : avant la mise en compatibilité



PLU de Boufféré après la mise en compatibilité



3. MODIFICATION DU REGLEMENT DU PLU

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut délimiter les zones dans lesquelles peuvent être autorisés des aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.

Le rapport de présentation du PLU de Boufféré indique que : « peuvent être classés en zone urbaine (U), les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Aussi, un sous-secteur « UGV » sera créé afin de permettre la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage. Pour cela, il convient de faire évoluer le règlement de la zone U. Les évolutions du règlement pour ce sous-secteur sont reprises ci-dessous :

- **Modification du chapitre 1**

Avant la mise en compatibilité	Modification après la mise en compatibilité
Chapitre 1- Règlement applicable aux zones U	Chapitre 1- Règlement applicable aux zones U Les zones U comprennent : <ul style="list-style-type: none"> - les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. - Un sous-secteur UGV, qui est réservé à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

- **Complément du chapitre 1 - Article U 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

Dans cet article, il sera ajouté l'autorisation des aménagements nécessaires à une aire d'accueil des gens du voyage au sein du sous-secteur UGV.

Complément après la mise en compatibilité
<ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le sous-secteur identifié UGV : L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, c'est-à-dire les équipements, infrastructures et/ou superstructures nécessaires à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, dans la mesure où ils sont conformes aux dispositions de la loi du 5 juillet 2000

- **Complément du chapitre 1 - Article U 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

Dans cet article, il sera ajouté la possibilité d'installation d'un système d'assainissement non collectif au sein du sous-secteur UGV.

Complément après la mise en compatibilité

2°/ - Assainissement

- a) Eaux usées
 - dans le sous-secteur identifié UGV :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Toutefois, l'installation de dispositifs d'assainissement non-collectif pourra être autorisée sous la condition qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur. Tout projet de création ou de réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non-collectif devra faire l'objet d'une étude de définition de filière à la parcelle, réalisée par un organisme compétent.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

Complément du chapitre 1 - Article U 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11

Dans cet article, il sera ajouté la que les aménagements et constructions liés à l'aire d'accueil des gens du voyage au sein du sous-secteur UGV devront s'intégrer au paysage.

Complément après la mise en compatibilité

- dans le sous-secteur identifié UGV : les aménagements et les constructions liés à l'aire d'accueil des gens du voyage devront s'intégrer à leur environnement et au caractère des lieux avoisinants.