

# Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

## Création d'un habitat adapté gens du voyage sur la commune de Martigné Briand (Terranjou)



Avril 2025

Principales étapes :		Pièces du dossier
<input type="checkbox"/> Concertation préalable		<input type="checkbox"/> Notice de présentation avec actualisation de l'évaluation environnementale
<input type="checkbox"/> Transmission à l'Autorité Environnementale et Commission Départementale des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers		<input type="checkbox"/> Pièces du PLU modifiés : Création de l'OAP Les Perrières Règlement écrit et règlement graphique modifiés
<input type="checkbox"/> Examen par les personnes publiques associées		<input type="checkbox"/> Annexes
<input type="checkbox"/> Enquête publique		<input checked="" type="checkbox"/> Résumé non technique
<input checked="" type="checkbox"/> Approbation		<input type="checkbox"/> Avis PPA, Compte Rendu Réunion PPA, Rapport commissaire enquêteur courriers LLA en réponses

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250519-2025\_05\_072-DE  
Date de réception préfecture : 23/05/2025

## I. PRÉSENTATION DU PROJET, page 2

- 1) Contexte
- 2) Enjeux et Objectifs
- 3) Description du secteur de projet
- 4) Présentation du projet
- 5) Intérêt général du projet

## II. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU, page 7

### I. PRÉSENTATION DU PROJET

#### 1) Contexte

Des ménages issus de la communauté des gens du voyage occupent régulièrement depuis près de 15 ans un terrain défini par le PLU de Martigné-Briand, ainsi qu'un terrain jouxtant celui-ci. Les conditions de stationnement sur ce site sont très précaires. La configuration actuelle n'est pas adaptée à la présence permanente de ménages. Malgré tout, ce site a été classé aire de petit passage par le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat pour les Gens du Voyage (SDAHGV)

La solution temporaire de l'époque pour répondre aux besoins de stationnement, situé sur une ancienne décharge d'ordures ménagères exploitée jusque dans les années 2000, doit cesser, en ce sens, un arrêté préfectoral du 27/02/2019 -portant création de secteurs d'information sur les sols, a mis en avant cette situation.

En 2018, une Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de médiation sociale en vue de la réalisation d'un habitat adapté pour les gens du voyage à l'échelle du territoire de la CCLLA a été confiée à Tsigane Habitat. Les conclusions de l'étude, intégrées comme une disposition prescriptive du SDAHGV, orientaient la réponse publique vers la **réalisation de logements adaptés ou de terrain familiaux locatifs** (SDHAGDV : « *Au vu de l'insalubrité et de la dangerosité de l'aire de petit passage de Martigné-Briand, il paraît urgent de proposer une solution d'habitat aux familles présentes sur ce site sur la commune* ») permettant aux ménages ancrés d'accéder à des conditions décentes d'habitat.

Ainsi des études ont été lancées pour faire face à cette situation et répondre aux besoins des familles travaillant sur le territoire a été engagée :

- sur le site actuel
- la recherche d'un site à proximité

#### a) Le site actuel

Des pré-études ont été lancées pour analyser la pollution du site. Par sa nature d'ancienne décharge historique du secteur, la diversité des polluants potentiels sur ce type de site entraîne une forte complexité et une forte difficulté à évaluer les coûts de dépollution.

Des échanges ont eu lieu avec l'ANAH pour s'inscrire dans une procédure de restauration de l'habitat insalubre.

Accusé de réception en préfecture 049-200067718-20250519-2025_05_072-DE Date de réception préfecture : 23/05/2025
---

Cependant, compte tenu de l'emprise du site de l'ancienne décharge (plus de 3 ha), comparée au besoin pour un projet d'habitat de 8 logements (environ 3500 m<sup>2</sup>), les modalités de financement de la dépollution pour la partie non concernée par l'emprise étaient trop incertaines, et sans valorisation économique pertinente.

Aussi, prévoir un projet d'habitat avec une proximité immédiate du site pollué n'était pas envisageable.

La solution du site existant pour de l'habitat, même avec une dépollution n'a ainsi pas paru pertinente.

Ce type de site est fléché comme zone d'accélération pour des projets ENR, en ce sens des études sont en cours pour valoriser le site pour la production d'énergie photovoltaïque, compatible avec l'historique du site.

#### b) La recherche d'un site à proximité

Face aux difficultés très importantes pré-identifiées à pouvoir réaliser le projet habitat sur site après dépollution, la recherche d'un autre site était nécessaire.

L'habitat caravane reste très exceptionnel à l'échelle de Loire Layon Aubance. C'est le premier projet du territoire pour de l'habitat adapté, et à l'échelle départementale, ce type de projet ne s'est pas encore inscrit dans une norme.

Bien que l'intégration des ménages gens du voyage progresse, notamment pour les familles ancrées comme celles de Martigné-Briand ; d'un point de vue urbanisme, réaliser de l'habitat caravane en immédiate proximité du bourg existant n'est pas la solution la plus évidente pour réussir l'intégration urbaine et le projet social de ce type de projet.

L'opportunité d'une parcelle en vente en proximité du terrain existant depuis de nombreuses années avec un bâtiment d'habitation vacant et un grand jardin, a permis à la communauté de communes de s'en porter acquéreuse (délibération communautaire le 25/01/2021). En sous-secteur Av et Avh au PLU, ces terrains n'avaient pas de vocation agricole réelle.

Aussi pour la réussite du projet, rester dans le même secteur que le terrain actuel facilite fortement l'acceptation du projet pour les habitants et les familles voyageurs concernées.

**Ainsi la procédure d'urbanisme, déclaration de projet d'intérêt général valant mise en compatibilité du PLU vise à permettre la création d'un habitat adapté gens du voyage sur la commune de Martigné Briand.**

## 2) Enjeux et Objectifs

Les objectifs du projet portent sur :

- **Inscrire le projet comme une réponse à un besoin d'habitat**
- **Veiller à l'intégration du projet dans le site**
- **Une obligation de trouver une solution d'habitat sur un autre site de la commune.**

L'alternative d'une solution sur site précisée dans la partie 1/ Contexte n'étaient pas viables.

049-200067718-20250519-2025\_05\_072-DE  
Date de réception préfecture : 23/05/2025

➤ **Prendre en compte les enjeux environnementaux du site et veiller à en limiter les impacts**

Ces mesures sont inscrites dans l'OAP Habitat Gens du voyage Les Perrières créé par la présente procédure, permettant de traduire directement la prise en compte des enjeux environnementaux.

**Par ce projet, et une action de la collectivité, c'est l'ensemble du secteur qui permettra de retrouver des vocations adaptées à chaque site.**

**Cette présente procédure est la première étape nécessaire pour mettre en œuvre le projet d'aménagement avec Maine et Loire Habitat et répondre aux obligations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage de Maine et Loire.**

### **3) Description du secteur de projet**

Le secteur de projet est situé le long de la RD 83 allant de Martigné-Briand à Doué-en Anjou dans le secteur dit des Perrières, au-delà du hameau de Maligné.

Le secteur de projet est situé en zone Av et Avh au PLU, secteur à vocation agricole-viticole, et viticole avec habitation :

Il n'est pas concerné par des prescriptions et servitudes d'utilité publiques au PLU.

Il n'est pas concerné spécifiquement par des risques. (Cf évaluation environnementale, partie n°1)



Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250519-2025\_05\_072-DE  
Date de réception préfecture : 23/05/2025

## LE SITE



Bâtiment existant à conserver ou non



Emprise du terrain d'assiette, parcelle cadastrées 191 YC 70, 71 et 126 pour une superficie de 8030 m<sup>2</sup>

Site actuel des gens du voyage

## 4) Présentation du projet

Le projet prévoit :

- démolition totale du bâtiment existant,
- un aménagement permettant une sécurisation des accès,
- une voie centrale desservant les parcelles de chaque côté de la voie,
- la construction de 8 logements en PLAI adaptés avec un emplacement pour les caravanes,
- des fonds de parcelles non bâties contribuant à une meilleure insertion dans le site et permettant de gérer les eaux pluviales des parties constructives aménagées,
- un merlon paysagé permettant de limiter les impacts visuels depuis la route départementale et contribuant à limiter les impacts sonores de celle-ci,
- une emprise devant le merlon permettant de positionner une aire dédiée pour la collecte des déchets ménagers et à étudier un espace pour la gestion des eaux pluviales pour la partie voirie des emprises aménagée, qui pourra être maillé avec les fossés bordant le site. La position et dimensionnement du bassin seront déterminés en phase opérationnelle,
- une emprise pour l'assainissement autonome à l'arrière du merlon s'intégrant à la forme de la parcelle, et permettant un découpage des parcelles de logement de tailles équivalentes, l'étude de filière sera réalisée en phase opérationnelle,
- la préservation d'environ 3000 m<sup>2</sup> sur le fond de parcelle, l'étude en phase opérationnelles des franges Est/Ouest de la parcelle (clôture, plantations, prairies..) contribuant à une meilleure insertion dans le site et potentiellement le maintien de surfaces complémentaires de prairies.

## Prise en compte des enjeux environnementaux :

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250519-2025\_05\_072-DE  
Date de réception préfecture : 23/05/2025

L'analyse du diagnostic Faune Flore mené de *juin à septembre 2023* n'a pas identifié d'enjeu majeur, nécessitant des mesures de compensation importantes. L'évaluation environnementale a permis d'améliorer le projet afin de limiter les impacts environnementaux. Le projet est compatible avec les enjeux identifiés :

- Pas d'enjeu spécifique au terrain sur la flore identifiée.
- Le parti d'aménagement du projet, conservant 3000 m<sup>2</sup> en prairie/verger, permet d'avoir un impact limité sur la zone d'habitat de prairie de la faune identifiée.
- Les arbres situés sur le fond et à l'Est de la parcelle sont conservés. Il est demandé d'étudier en phase opérationnelle la possibilité de conserver les arbres situés à l'Est ; **avec replantation en cas d'abattage** ; plus largement, la gestion des franges Est/Ouest de la parcelle (clôture, plantations, prairies..) sera à étudier en phase opérationnelle contribuant à une meilleure insertion dans le site et potentiellement le maintien de surfaces complémentaires de prairies ; **des haies sont identifiées au PLU comme à planter avec des essences locales et conserver**
- L'habitat du lézard des murailles est à reconstituer, dont le merlon paysager à créer, seront des éléments. Une dérogation de destruction d'habitat d'espèces protégée (lézard des murailles) sera à demander avant la mise en œuvre du projet.

-En bleu éléments rajoutés suite à l'avis MRAE-

L'analyse des enjeux environnementaux détaillées et les mesures prévues au PLU pour limiter les impacts sont détaillées dans « **L'analyse des enjeux environnementaux relatifs au secteur de projet et leur prise en compte dans les règles d'urbanisme, afin d'en limiter les impacts** »

## 5) Intérêt général du projet

Compte tenu de la situation actuelle de l'aire de petit passage de Martigné-Briand, une réponse est à apporter par l'epci, la commune, et comme demandé par les partenaires du schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage, l'Etat et le Département.

Répondre par une offre d'habitat adapté, correspond aux enjeux identifiés par le SDAHGDV, notamment pour les familles ancrées sur un territoire.

De façon générale, l'aménagement de cet habitat adapté poursuit les ambitions suivantes :

- > Améliorer les conditions d'habitat pour les familles itinérantes, compte tenu de la sédentarisation depuis de nombreuses années sur l'aire de petit passage.
- > Eviter le mitage par une sédentarisation illégale en zone naturelle ou agricole ;
- > Favoriser le «bien vivre ensemble» sur le territoire entre population du voyage et sédentaires ;
- > Favoriser l'insertion des gens du voyage dans la société par un accompagnement adapté.

Accusé de réception en préfecture 049-200067718-20250519-2025_05_072-DE Date de réception préfecture : 23/05/2025
---

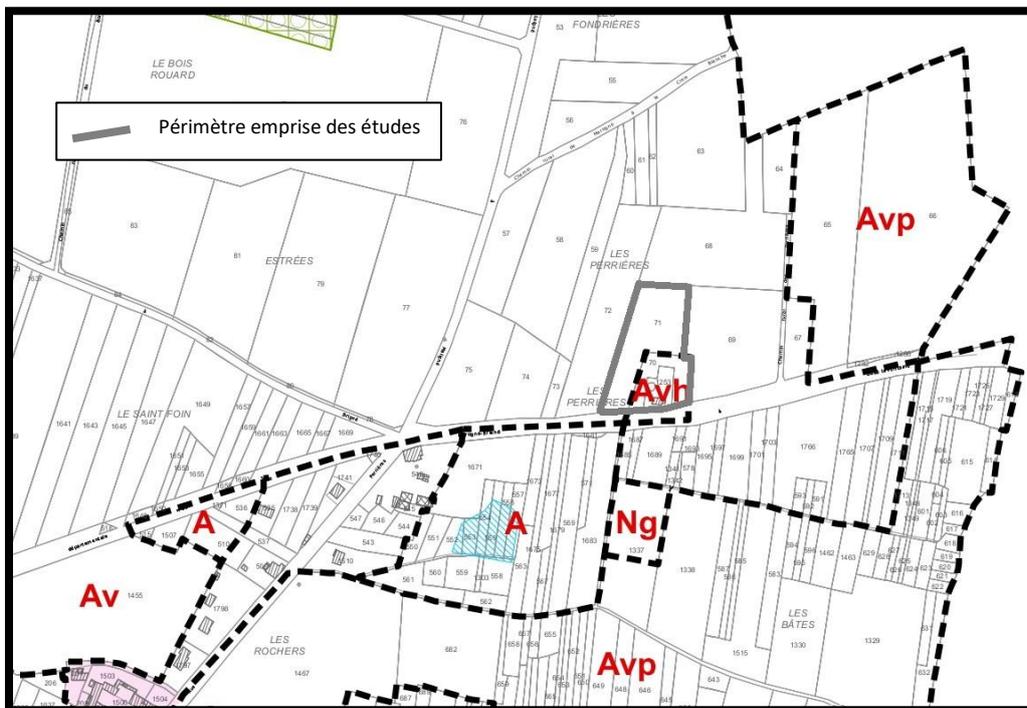
## II. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU : Evolutions du PLU par mise en compatibilité proposées

Il est proposé de créer un STECAL permettant la mise en œuvre de ce projet :

- Le STECAL est indiqué au règlement graphique Agv. Les droits à construire y sont réglementés par :
  - Les objectifs et orientations d'une OAP sectorielle dédiée : OAP Habitat Gens du voyage Les Perrières,
  - Des dispositions réglementaires spécifiques au secteur Agv,

Le règlement du PLU actuel prévoit un indice spécifique pour la zone N, le secteur Ng pour le terrain d'accueil des gens du voyage.

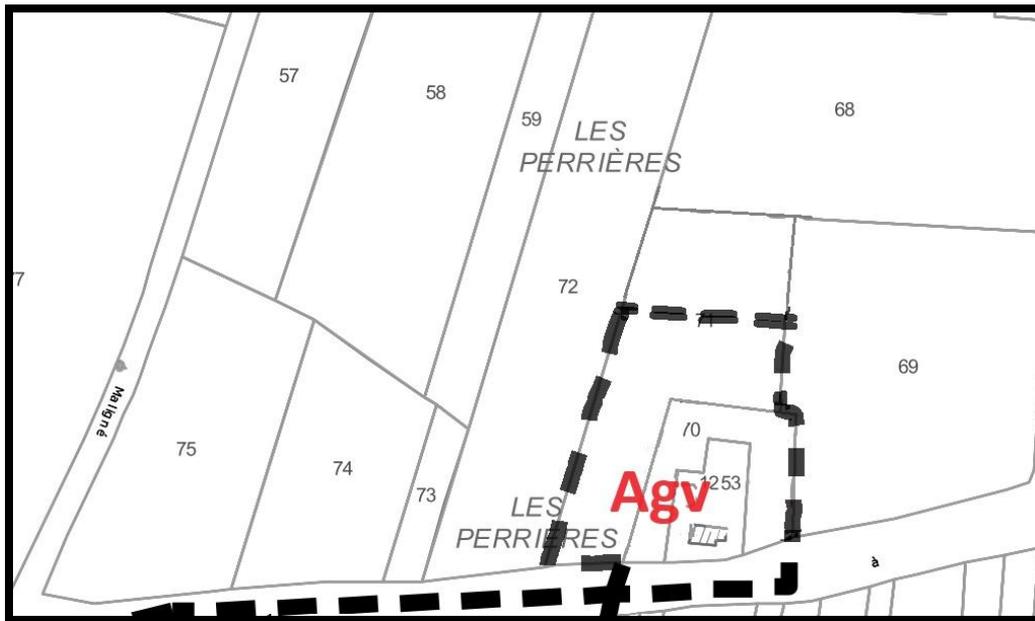
Ce secteur est à conserver le temps de la mise en œuvre du projet. La vocation future de ce secteur et de ses règles d'urbanisme associées seront définies dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune nouvelle de Terranjou actuellement en cours.



Règlement graphique du PLU actuel

- Règlement graphique modifié

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250519-2025\_05\_072-DE  
Date de réception préfecture : 23/05/2025



### 3/ Création de l'OAP n°6 : Création d'un Habitat adapté Gens du voyage au lieu-dit Les Perrières

Cette OAP vise à cadrer l'aménagement envisagé du site, et permet d'intégrer les enjeux environnementaux identifiés : **Le projet ne peut être autorisé que pour un aménagement global du site**

cf pièce n° 2, pièces du PLU modifiées

