

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

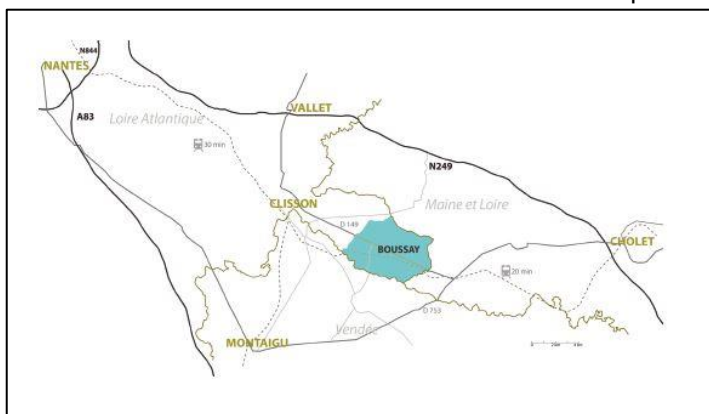
Préambule

Présentation de la commune

Boussay est une commune de 2 814 habitants, située à l'extrémité sud-est du département de la Loire-Atlantique, au contact des départements de la Vendée et du Maine et Loire. Elle bénéficie d'une position stratégique entre **Nantes** (40 km), **Cholet** (20 km), **Clisson** (10 km) et **Montaigu** (15 km).

Ses dessertes garantissent un accès facilité aux divers bassins d'emplois à proximité :

- Dessertes routières : D 149, D 60, échangeurs RN 249 et A83 à proximité
- Desserte ferroviaire : ligne SNCF Nantes Cholet avec des arrêts journaliers en gare de Boussay (9 cadencements aller-retour)



Les communes limitrophes de Boussay sont :

- Gétigné à l'ouest
- Cugand-La Bernardière au sud-ouest
- La Bruffière au sud
- Sèvremoine à l'est et au nord (communes déléguées de Torfou et Montfaucon-Montigné)

Boussay fait partie de Clisson Sèvre Maine Agglo, établissement public de coopération intercommunale du sud de la Loire-Atlantique regroupant 16 communes pour un total d'environ 56 000 habitants.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Boussay a été approuvé par délibération du conseil municipal le 12 septembre 2007. Depuis, le PLU a fait l'objet de quatre modifications :

- **Modification n°1** approuvée le 11 septembre 2009 et portant sur la modification des emplacements réservés, les dispositions de l'article 1AUe relatif à l'assainissement, les dispositions de l'article 11 relatives aux clôtures dans les zones U, 1AUa, A et N, la diminution de la zone 1 AUe au Bordage, la modification de la délimitation entre les zones Ub et Ue sur la parcelle K 720 et la correction de 2 erreurs matérielles.
- **Modification n°2** approuvée le 19 novembre 2010 et portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC de l'Ardillais, l'extension de la zone Ubt, les dispositions de l'article 11 relatives aux toitures dans les zones U, 1AUa, A et N, l'autorisation de moderniser les bâtiments d'activités en zone NH2, l'implantation des serres tunnel par rapport à la RD149 en zone A.

- **Modification n°3** approuvée le 5 juillet 2018 portant principalement sur l'intégration de la ZAC de l'Ardillais au plan réglementaire ainsi que sur des corrections matérielles mineures.
- **Modification n°4** approuvée le 12 décembre 2019 portant sur la mise à jour de notions obsolètes (COS, SHON et SHOB), la suppression d'emplacements réservés, le déclassement d'une zone 1AUa, la correction d'erreurs matérielles sur le plan de zonage, la modification de certaines dispositions concernant les clôtures et l'incorporation du diagnostic environnemental des zones humides et des haies

Conformément aux articles L. 153-31 et L. 153-34 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision peut être allégée lorsque :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*

Évolution envisagée

La présente révision a pour objet unique de déplacer un Espace Boisé Classé (EBC) matérialisé en zone UB dans le règlement graphique du PLU, sans en diminuer la surface.

La procédure vise donc à adapter le règlement graphique. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) demeureront inchangées.

La procédure de révision allégée

État des lieux du site

Le site concerné par la présente révision est une ancienne friche SNCF constituée de la parcelle cadastrée section K n°767, d'une surface de 9 657m². Il est délimité au nord par la ligne ferroviaire SNCF Nantes-Cholet, à l'ouest par la gare de Boussay et son parc de stationnement, au sud par la rue d'Anjou, et à l'est par l'entreprise ASO Nutrition (parcelles cadastrées K 288-499-600-601-603-658).

Le site est en partie occupé par des espaces végétalisés. Ils sont de qualité et densité variables, et proposent des structures arborées et des strates basses constituées.

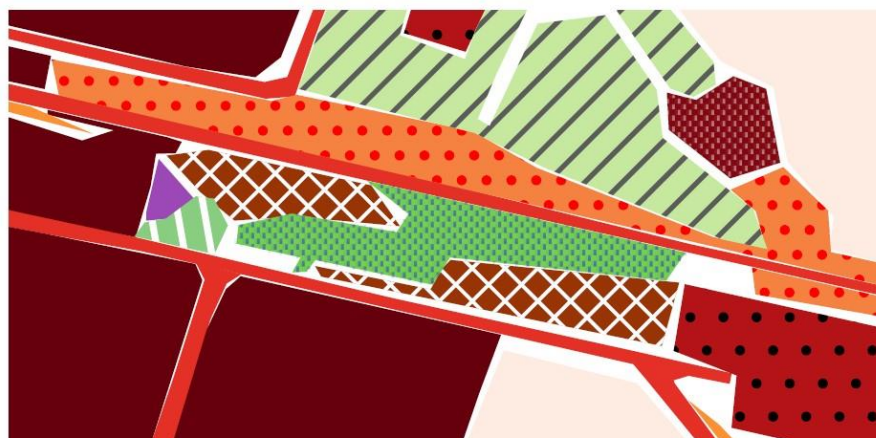
Un ancien quai de marchandises occupe la partie nord-ouest de la parcelle. Il est aujourd'hui envahi par une végétation arbustive et arborée (annexe n°2). Le reste de la parcelle servait principalement d'entrepôt de matériaux à la SNCF, dont certains sont encore présents.



La réalisation d'un Atlas de la Biodiversité Communale, document finalisé en avril 2023, a notamment permis à la commune de recenser et cartographier les différents habitats naturels, semi-naturels et anthropiques présents sur son territoire, selon la typologie EUNIS (*European Natural Information System*).

L'extrait de la cartographie présenté ci-dessous indique que le site de la friche SNCF est occupé par des fourrés à prunellier et ronces (nord-ouest et sud-est), et par des espèces rudérales (sur sa partie anthropisée).

Extrait de la carte des habitats EUNIS – Atlas de la Biodiversité Communale (2023)

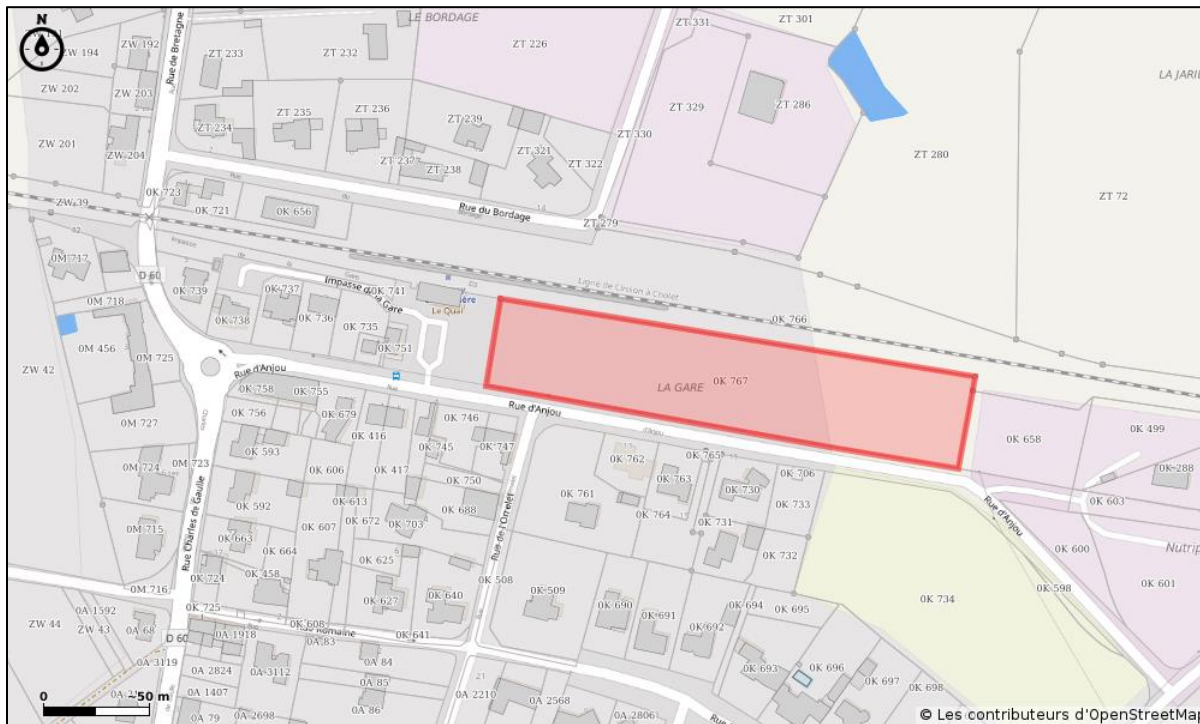


-  F3.111 Fourrés à Prunellier et Ronces
-  E5.12 Communautés d'espèces rudérales des constructions urbaines et suburbaines récemment abandonnées

Projet communal de reconquête de la friche ferroviaire

En raison de sa localisation, le secteur de la gare de Boussay concentre divers enjeux pour le développement futur de la commune :

- Mobilités et intermodalités en lien avec la desserte ferroviaire
- Offre d'habitats et de services (pôle santé, pôle infirmier, locaux associatifs...)
- Valorisation de l'entrée nord du centre-bourg



Il a donc naturellement été identifié et étudié lors de l'élaboration du Plan Guide Opérationnel de Boussay (annexe n°3).

Depuis de nombreuses années, la commune cherchait à faire l'acquisition de ce foncier auprès de la SNCF, qui a tenu à en conserver l'usage jusqu'à la réhabilitation et la réouverture de la ligne ferroviaire Clisson-Cholet en avril 2019. Durant les travaux, ce site servait d'entrepôt de matériaux, machines et engins de chantier.

Préalablement à son acquisition, la commune a demandé à la SNCF de procéder à l'actualisation du diagnostic de pollution des sols effectué en 2011, ce qui a été fait en 2022. Un diagnostic complémentaire de qualité des sols a été réalisé en juillet 2024. Il a relevé la présence de plusieurs anomalies, dont certaines pouvant nécessiter une gestion spécifique (évacuation hors site et suppression de l'exposition des cibles - voir annexe n°4).

En septembre 2022, la commune a acquis la parcelle cadastrée section K n°767 auprès de la SNCF afin d'y mener un projet mixte dans le respect du Plan Guide, avec l'objectif d'un programme de logements sociaux, d'un équipement petite enfance et d'un parc de stationnement. La même année, la commune a bénéficié d'une subvention pour la reconquête de cette friche ferroviaire au titre des aides de France Relance.

En parallèle de la réflexion sur ce projet, la commune a créé un parc de stationnement temporaire sur la parcelle permettant de satisfaire les besoins liés à la desserte ferroviaire avant la réalisation du projet définitif, qui sera porté par Clisson Sèvre Maine Agglo dans l'exercice de sa compétence Mobilités.

Le projet doit se déployer dans le respect des servitudes attachées au foncier du fait de la proximité avec la voie ferroviaire (interdiction de rejet des eaux sur le domaine public ferroviaire, servitude de clôture, servitude d'accès permanent aux emprises ferroviaires). Il doit aussi s'inscrire dans le cadre du PLU de Boussay qui prévoit actuellement un EBC d'une surface de 1 255m² cartographié sur le règlement graphique.

Le cabinet de programmiste MAUVE a été mandaté pour travailler à la reconquête de ce foncier et à la mise en œuvre du projet communal, qui consiste aujourd'hui en :

- un parc de stationnement à destination des usagers du train (1)
- un équipement petite enfance de type micro-crèche ou MAM (2)
- un programme d'au moins 16 logements aidés (3)
- le déplacement de l'EBC au nord de la parcelle (4)



Objet de la révision allégée : le déplacement d'un Espace Boisé Classé (EBC)

Un Espace Boisé Classé (EBC) d'une surface de 1 255m² est cartographié sur le règlement graphique du PLU.

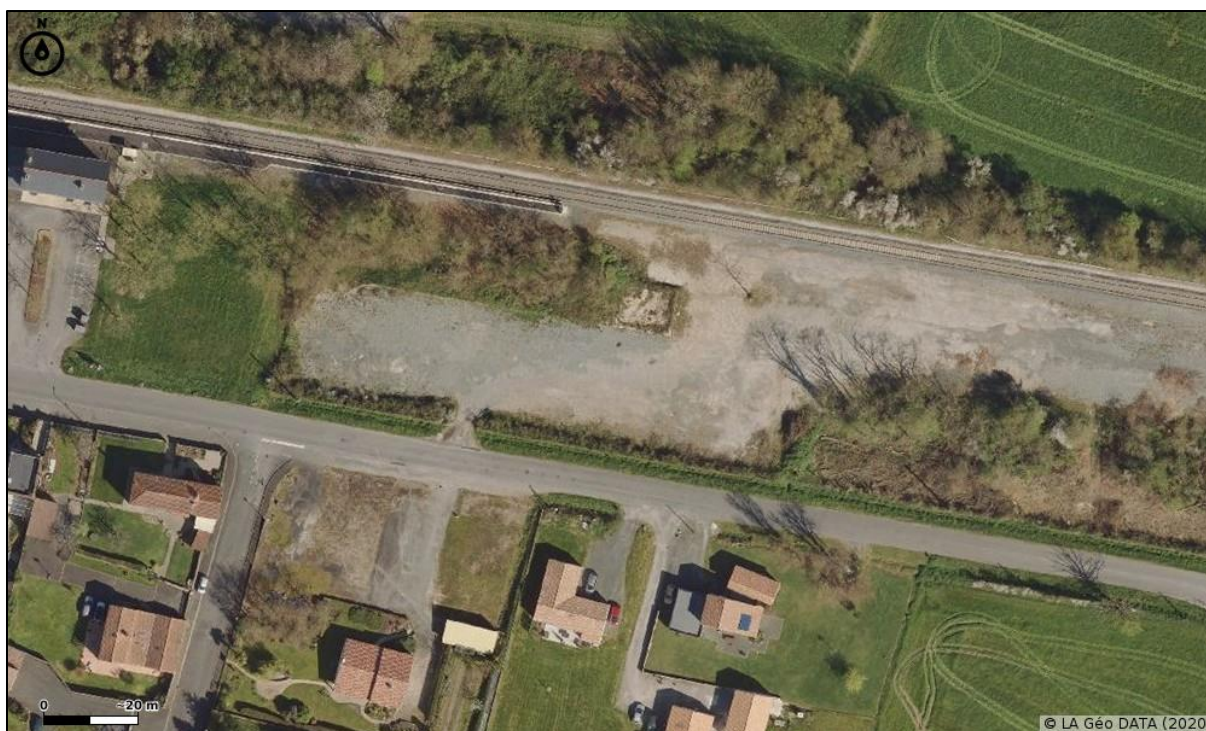
Extrait du règlement graphique du PLU, conforme aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme : « le classement des terrains en **espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. » (p.8).



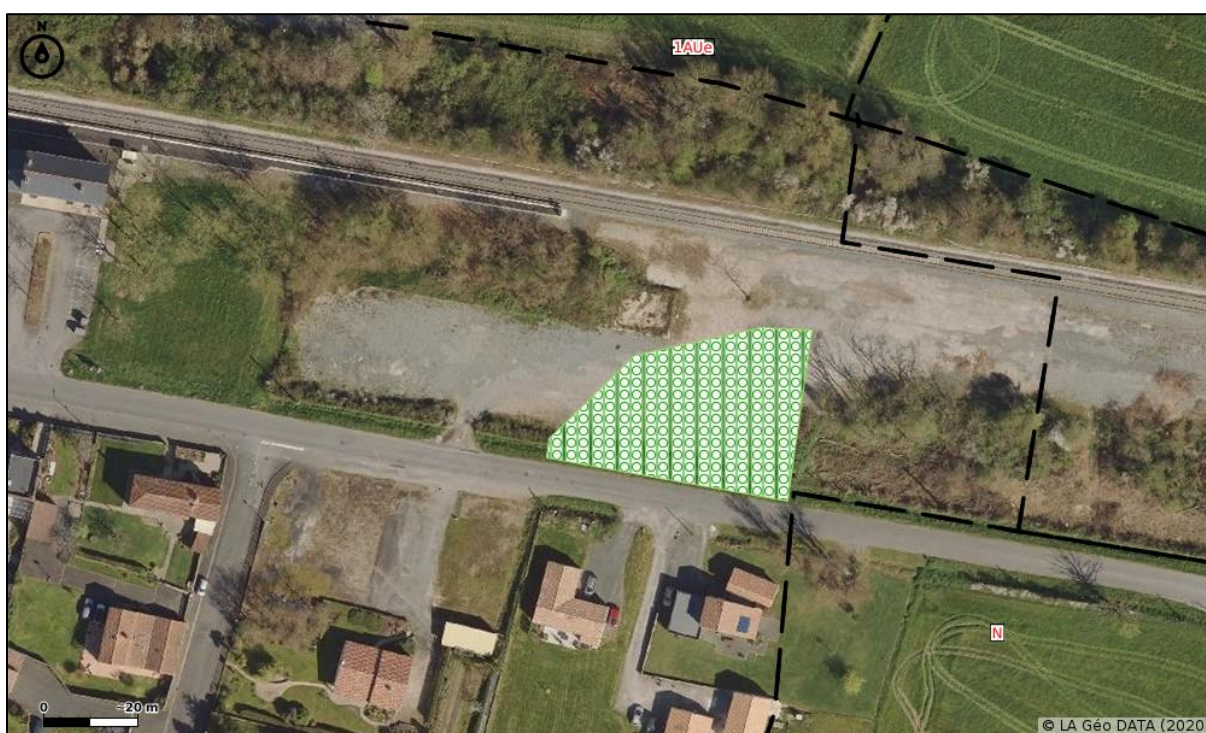
Extrait du règlement graphique du PLU

La présence de cet EBC au règlement graphique du PLU empêche donc aujourd'hui la mise en œuvre de tout projet de construction ou d'aménagement.

Or, il ressort de la réalité du terrain l'absence factuelle d'un espace boisé à cet emplacement, qui était utilisé comme site d'entrepôt, de travaux et de manœuvres par la SNCF.



Vue aérienne



Vue aérienne d'implantation de l'EBC

L'objectif de la révision allégée du PLU est donc de déplacer et de reconstituer un EBC d'une surface au moins équivalente à l'existant sur la partie nord de la parcelle K 767, en rideau de la voie SNCF sans l'emplacement de l'ancien quai, jusqu'à la limite de propriété pour redescendre à l'équerre en frange de la parcelle K 658 appartenant à la société ASO Nutrition.

En plus de permettre au projet de la commune de voir le jour, le déplacement de l'EBC sur cette nouvelle emprise présente plusieurs avantages :

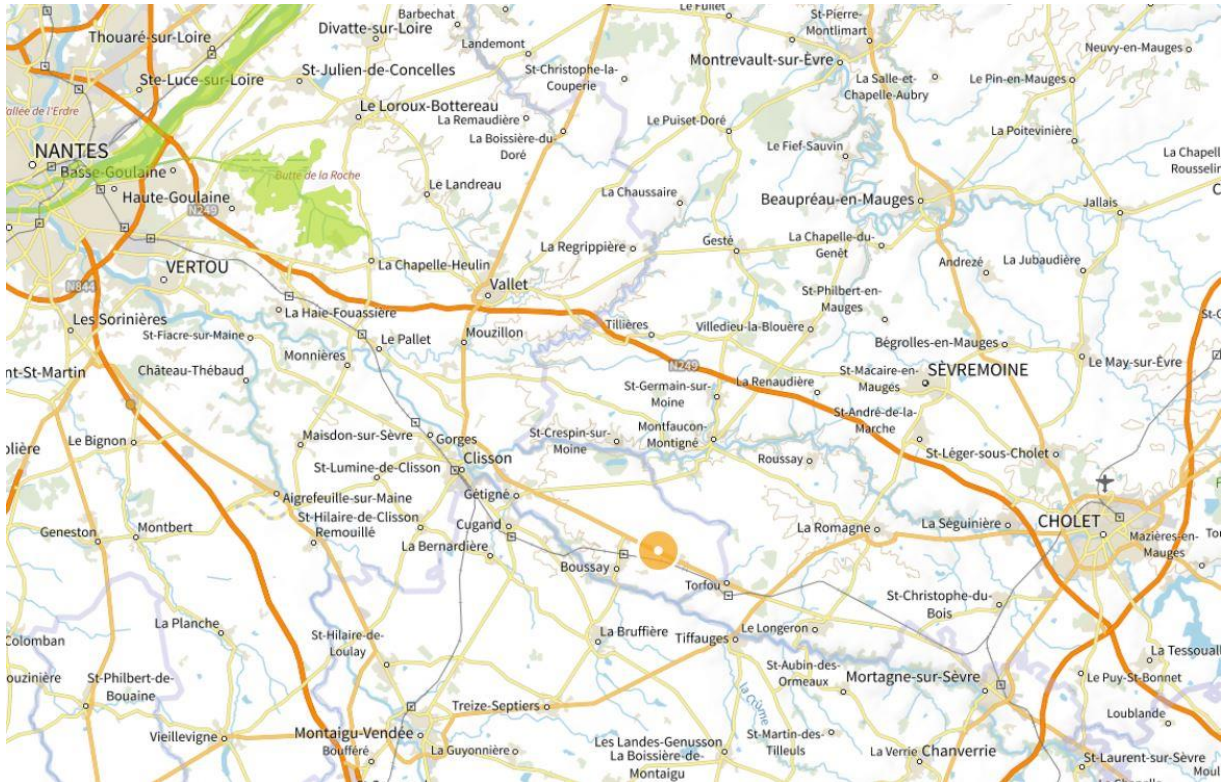
- constitution de deux zones tampons (l'une avec la voie ferroviaire, l'autre avec l'entreprise société ASO Nutrition) ;
- un maintien du quai ou non selon son niveau d'entretien ;
- un potentiel d'extension du stationnement sur l'emprise du quai ;
- une mise en œuvre de plantations et d'entretien paysager facilitée.

Incidences sur l'environnement

Les changements envisagés auront peu d'incidences sur l'environnement.

Sites Natura 2000

La commune de Boussay n'est pas concernée par un site Natura 2000 et le site le plus proche est le Marais de Goulaine, situé à plus de vingt kilomètres. Il ne sera pas impacté par cette révision allégée.



La révision allégée du PLU aura un faible impact sur son environnement local car son unique objet est une modification cartographique déplaçant un EBC inexistant sur le terrain.

Linéaires de haie

Un linéaire de haie cartographié sur le règlement graphique du PLU est situé sur le nord de la parcelle (en vert sur le plan ci-dessous). Il ressort de la réalité du terrain l'absence factuelle d'une haie plantée. La seule portion boisée de ce linéaire est située au nord-ouest de la parcelle, au niveau de l'ancien quai de marchandises. Les linéaires de haie ne seront donc pas impactés par la modification envisagée.



Zones humides

Plusieurs zones humides sont répertoriées au PLU aux environs de la parcelle K 767 :

1. Zone humide de bas-fond (1505 m²) et mares et bordures (564 m²) à une distance d'environ 110m
2. Mares et bordures (528 m²), à une distance d'environ 59m
3. Zone humide artificielle (298 m²), à une distance d'environ 108m
4. Mares et bordures (165 m²), à une distance d'environ 70m



Un ouvrage d'eaux pluviales préexistant traverse la parcelle K 767 du sud au nord (trait bleu sur le plan d'intention du projet p.5). Son intégrité sera maintenue dans le cadre du projet de reconquête de la friche, et l'écoulement des eaux de pluie dans ce réseau demeurera inchangé après la réalisation du projet.

Un bassin incendie est également situé sur la parcelle K 658, propriété de l'entreprise ASO NUTRITION à proximité.

Modalités de concertation

Les articles L 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme prévoient que la procédure de révision allégée du PLU fasse l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Dans sa délibération n°2025.03.01, le Conseil municipal a fixé les modalités de concertation de la façon suivante :

- Mise à disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site internet de la commune, d'un dossier de présentation du projet de révision allégée n° 1 du PLU de Boussay ;
- Mise à disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ; d'un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée ;
- Possibilité d'adresser les observations à l'attention de Madame le Maire par courrier à l'adresse suivante : Mairie de Boussay, 4 rue du Val de Sèvre, 44190 BOUSSAY, ou sur la boîte mail : contact@boussay.fr. Le registre consignera toutes les correspondances reçues en mairie par voie postale ou électronique.
- La durée de concertation est fixée à deux mois à compter de l'affichage de la présente délibération et de l'insertion de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- La concertation et ses modalités seront rendues publiques via :
 - Un article dans le bulletin municipal ;
 - Un article sur le site internet de la commune ;
 - Une parution d'un communiqué dans la presse locale ;
 - Une information sur le panneau électronique d'information de la commune ;

Liste des annexes

Annexe n°1 : Plan de situation

Annexe n°2 : Photoreportage sur site

Annexe n°3 : Fiche action secteur Gare – Plan Guide Opérationnel

Annexe n°4 : Plan des relevés du diagnostic de pollution des sols effectué par SCE en juillet 2024