

Envoyé en préfecture le 03/10/2024

Reçu en préfecture le 03/10/2024

Publié le

ID : 085-200070233-20240930-DEL20240930\_15-DE

S<sup>2</sup>LOW

30/09/2024

Le Président,  
Antoine CHEREAU



# PLUi

de l'ancienne Communauté de  
Communes Terres de Montaigu

## Révision allégée n°4

Complément au rapport de  
présentation

# TERRES DE MONTAIGU

Communauté d'agglomération

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	09/02/2015	29/10/2018	25/06/2019
Modification n°1	10/01/2020	/	22/02/2021
Révision allégée n°1	16/11/2020	28/03/2022	06/02/2023
Révision allégée n°2	22/02/2021	14/04/2021	28/09/2021
Modification n°2	03/03/2022	/	12/02/2024
Modification n°3	10/01/2023	/	25/09/2023
Modification n°4	11/10/2023	/	
Révision allégée n°3	13/11/2023	12/02/2024	
Modification n°5	21/05/2024	/	
<b>Révision allégée n°4</b>	<b>01/07/2024</b>	<b>30/09/2024</b>	



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>TERRES DE MONTAIGU, COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION .....</b>	<b>3</b>
<b>QUEL EST LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE ? .....</b>	<b>6</b>
<b>QUELLES CONSULTATIONS OBLIGATOIRES ? .....</b>	<b>6</b>
<b>L'OBJET DE LA REVISION ALLEGEE : REDUIRE LA MARGE DE REcul DE LA RD1137 .....</b>	<b>8</b>
<b>UN REGIME DEROGATOIRE AU TITRE DE LA LOI BARNIER .....</b>	<b>8</b>
<b>ETAPE 1 : DIAGNOSTIC DU SITE .....</b>	<b>11</b>
<b>SITUATION DE LA ZONE CONCERNEE .....</b>	<b>11</b>
<b>MARGE DE REcul ACTUELLE .....</b>	<b>13</b>
<b>OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>16</b>
<b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>16</b>
<b>QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>17</b>
<b>QUALITE ARCHITECTURALE .....</b>	<b>22</b>
<b>ANALYSE DES USAGES .....</b>	<b>23</b>
<b>ENJEUX IDENTIFIES .....</b>	<b>24</b>
<b>ETAPE 2 : PARTI D'AMENAGEMENT ET NOUVELLE MARGE DE REcul .....</b>	<b>25</b>
<b>LES INTENTIONS .....</b>	<b>25</b>
<b>PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>26</b>
<b>PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE ARCHITECTURALE .....</b>	<b>27</b>
<b>PRISE EN COMPTE DES NUISANCES ET DE LA SECURITE .....</b>	<b>27</b>
<b>ETAPE 3 : TRADUCTION DANS LE PLUJ .....</b>	<b>29</b>
<b>AJOUT D'UNE ANNEXE SUPPLEMENTAIRE .....</b>	<b>29</b>
<b>EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE .....</b>	<b>29</b>
<b>LA CREATION D'UNE OAP .....</b>	<b>31</b>
<b>AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT) .....</b>	<b>35</b>
<b>DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA REVISION ALLEGEE .....</b>	<b>35</b>
<b>DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ETRE TOUCHEE PAR LA REVISION ALLEGEE .....</b>	<b>35</b>
<b>DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>45</b>
<b>CONCLUSION DE L'AUTO-EVALUATION .....</b>	<b>52</b>

# Introduction

## Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération

### Situation géographique

Située au Nord-Est du département de la Vendée, limitrophe de la Loire-Atlantique et du Maine-et-Loire, Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération est constituée de 10 communes.



Les communes qui composent Terres de Montaigu sont : La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, Cugand, L'Herbergement, Montaigu-Vendée (communes déléguées de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay), Montréverd (communes déléguées de Mormaison, Saint-André-Treize-Voies et Saint-Sulpice-le-Verdon), Rocheservière, Saint-Philbert-de-Bouaine et Treize-Septiers.

## Compétences

Terres de Montaigu dispose de différentes compétences détaillées dans ses statuts.

## Portrait et stratégie

Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération a été créée au 1er janvier 2022. Elle est issue de Terres de Montaigu, Communauté de communes Montaigu-Rocheservière créée au 1er janvier 2017, ayant regroupée les 2 anciennes Communautés de Communes du territoire : la Communauté de Communes Terres de Montaigu (36 774 habitants en 2021) et la Communauté de Communes du Canton de Rocheservière (14 568 habitants en 2021).

Le territoire compte une superficie de 383 km<sup>2</sup> et connaît une **croissance démographique importante et continue**, portée pour moitié par le solde migratoire. En moyenne, plus de 506 habitants supplémentaires par an sont arrivés sur le territoire entre 2010 et 2016.

En 2021, Terres de Montaigu a atteint les 50 000 habitants. Ce seuil démographique lui a permis de devenir communauté d'agglomération au 1er janvier 2022. Les études prospectives de l'INSEE laissent envisager une population de 54 446 habitants d'ici 2025 et de 64 809 habitants d'ici 2040.

La population de Terres de Montaigu se caractérise par sa jeunesse : un tiers de la population a de moins de 25 ans. La population vieillissante est donc minoritaire mais, comme sur le plan national, elle tend à croître ; avec plus de 100 habitants de plus de 75 ans chaque année.

Terres de Montaigu constitue également un **pôle économique majeur** du Sud-Loire. Le territoire est reconnu pour son dynamisme économique qui en fait un bassin d'emploi très attractif (taux d'activité de 92%), avec plus de 2 600 entreprises implantées sur le territoire et près de 21 000 emplois.

Ce dynamisme économique tant endogène qu'exogène est principalement dû à un esprit d'entreprise solidement ancré, qui a permis le développement de plusieurs fleurons de l'industrie : Sodebo (leader français de la pizza et du sandwich), VMI (leader européen du pétrin pour la cosmétique et l'agroalimentaire), Defontaine (leader de la couronne d'orientation et du roulement pour l'aéronautique, l'automobile et l'éolien). Le dynamisme économique local est également favorisé par la très bonne accessibilité du territoire (Gare, autoroute) et par l'attractivité de l'agglomération nantaise.

Ce dynamisme industriel a généré depuis plusieurs années une forte croissance des activités de services (+ 13.3 % d'emplois entre 2010 et 2016), faisant de Terres de Montaigu, un pôle tertiaire en plein développement.

L'agglomération de Montaigu-Vendée assure des fonctions de centralité et exerce une aire d'influence sur les autres communes en regroupant les établissements scolaires (4 collèges, 2 lycées) et de formation supérieure (près de 11 000 scolaires et étudiants), l'hôpital, le théâtre, la piscine, les services et équipements publics et les centres commerciaux. Le développement autour de Montaigu-Vendée se distingue par son caractère multipolaire. La variété et la qualité des équipements présents sur le territoire font de Terres de Montaigu, un **pôle majeur dans le Pays du Bocage Vendéen**.

La **qualité du cadre de vie** concourt également à l'attractivité du territoire, en proposant une vie « à la campagne ». Avec son paysage sculpté par les rivières, le territoire regorge d'un patrimoine naturel et historique mais il est cependant confronté à des problèmes de mobilité et de logement du fait du développement rapide qu'il connaît.

Enfin, si Terres de Montaigu aime innover et est résolument tourné vers l'avenir, ce territoire est profondément attaché à préserver ses racines rurales (la nature des sols des parcelles cadastrées est à 78% à dominante de type agricole), ses valeurs de solidarité, de simplicité et de convivialité incarnées par le **très riche tissu associatif local**.

## Urbanisme

Terres de Montaigu dispose de deux documents d'urbanisme intercommunaux correspondant aux deux Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) élaborés par les deux anciennes Communautés de Communes, avant leur fusion au 1er janvier 2017 :

- **L'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu**, anciennement composée de 6 communes : La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, Cugand, Montaigu-Vendée

(communes déléguées de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay) et Treize-Septiers, dispose d'un PLUi approuvé le 25 juin 2019.

Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	09/02/2015	29/10/2018	25/06/2019
Modification n°1	10/01/2020	/	22/02/2021
Révision allégée n°1	16/11/2020	28/03/2022	06/02/2023
Révision allégée n°2	22/02/2021	14/04/2021	28/09/2021
Modification n°2	03/03/2022	/	12/02/2024
Modification n°3	10/01/2023	/	25/09/2023
Modification n°4	11/10/2023	/	
Révision allégée n°3	13/11/2023	12/02/2024	
Modification n°5	21/05/2024	/	
<i>Révision allégée n°4</i>	<i>01/07/2024</i>		

- **L'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière**, anciennement composée de 4 communes : L'Herbergement, Montréverd (communes déléguées de Mormaison, Saint-André-Treize-Voies et Saint-Sulpice-le-Verdon), Saint-Philbert-de-Bouaine et Rocheservière, dispose d'un PLUi approuvé le 14 octobre 2019.

Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	16/12/2015	26/11/2018	14/10/2019
Révision allégée n°1	16/11/2020	28/03/2022	06/02/2023
Modification simplifiée n°1	24/03/2021	/	28/06/2021
Modification n°1	03/03/2022	/	12/02/2024
Modification n°2	09/09/2022	/	26/06/2023
Modification n°3	14/06/2023	/	12/02/2024
Modification n°4	21/05/2024	/	
<i>Révision allégée n°2</i>	<i>01/07/2024</i>		



# Quel est le cadre juridique de la procédure ?

La présente procédure de révision allégée relève de l'application de l'article **L153-34** du Code de l'urbanisme reporté ci-dessous.

## Article L153-34

*Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un **examen conjoint** de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

*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.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.*

## Quelles consultations obligatoires ?

### L'examen conjoint des personnes publiques associées

L'article L153-34 du Code de l'urbanisme prévoit que : « Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées (...) ».

### La consultation de l'autorité environnementale

Au regard de l'article L122-4 du Code de l'environnement reporté ci-contre et de l'analyse menée dans le cadre de cette procédure, il s'avère que la procédure de révision allégée est soumise à un **examen au cas par cas**.

L'autorité environnementale sera consultée. Elle disposera de **2 mois** pour donner son avis et jauger de l'opportunité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure ou pas.

**Font l'objet d'une évaluation environnementale systématique :**

Les plans et programmes qui sont élaborés dans les domaines de l'agriculture, de la sylviculture, de la pêche, de l'énergie, de l'industrie, des transports, de la gestion des déchets, de la gestion de l'eau, des télécommunications, du tourisme ou de l'aménagement du territoire et qui définissent le cadre dans lequel les projets mentionnés à l'article L. 122-1 pourront être autorisés.

Les plans et programmes pour lesquels une évaluation des incidences Natura 2000 est requise en application de l'article L. 414-4.

**Font l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale :**

Les plans et programmes mentionnés qui portent sur des territoires de faible superficie s'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les plans et programmes, autres que ceux mentionnés précédemment, qui définissent le cadre dans lequel la mise en œuvre de projets pourra être autorisée si ces plans sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les modifications des plans et programmes si elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale décide de soumettre un plan ou programme à évaluation environnementale après examen au cas par cas, la décision précise les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du plan ou programme.

# L'objet de la révision allégée : réduire la marge de recul de la RD1137

## Un régime dérogatoire au titre de la loi Barnier

### QU'EST-CE QUE L'ETUDE « LOI BARNIER » ?

L'article L111-6 du Code de l'Urbanisme stipule : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

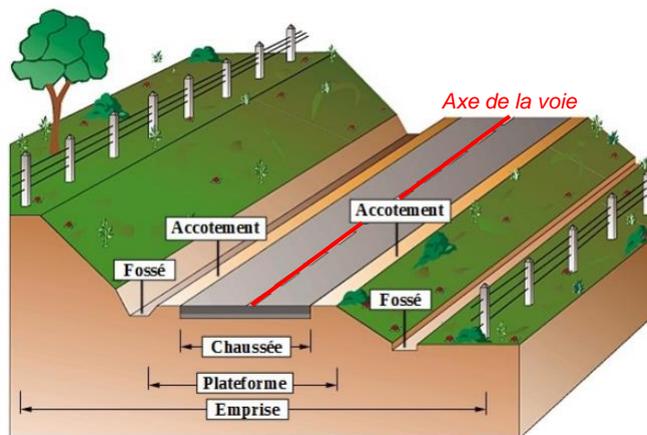


Schéma ci-contre : La notion d' « **axe de la voie** » est couramment définie par les règlements des PLU comme la ligne divisant la voie bordant le terrain en deux parties symétriques.

En présence d'une 2x2 voies, il y a donc 2 axes : un axe pour chaque voie.

**Conformément à l'article L111-8** du même Code : « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

La constructibilité de ces espaces est donc subordonnée à 3 conditions cumulatives :

1. L'existence d'un PLUi, opposable aux tiers, fixant les règles d'urbanisme applicables dans ces espaces.
2. L'existence de règles de nature à assurer la qualité de l'urbanisation au regard d'un certain nombre de critères.
3. La justification et la motivation de ces règles au regard de ces mêmes critères.

L'étude trouve une traduction dans le règlement graphique et écrit et/ou dans les OAP.

Les critères de qualité de l'urbanisation s'apprécient au cas par cas, en fonction des espaces concernés. Les principaux critères :

1. **Les nuisances** : Les dispositions proposées devront notamment répondre aux critères issus des dispositions de la « loi bruit ».
2. **La sécurité** : Les accès doivent être organisés de façon à assurer la sécurité des usagers et les problèmes de sécurité liés à la multiplicité des trafics doivent être traités.

3. **La qualité architecturale** : L'impact visuel de la route doit être pris en compte. Le traitement de l'aspect extérieur des constructions par le choix des matériaux, des couleurs, des formes doit adoucir l'impact visuel des constructions.
4. **La qualité de l'urbanisme et des paysages** : L'organisation du front urbain le long de la voie revêt une importance majeure en termes de paysage urbain. La position du bâti, l'ordonnement des bâtiments et la vision d'ensemble sont organisés de manière satisfaisante.

## METHODOLOGIE

L'analyse est menée comme suit :



### Etape 1 : Diagnostic du site d'étude

- **Qualité environnementale**
- **Qualité urbaine et paysagère :**
  - Occupation des sols
  - Aménagements extérieurs des espaces non bâtis
  - Analyse du stationnement
  - Les paysages perçus depuis l'infrastructure routière.
- **Qualité architecturale :**
  - Caractéristiques architecturales du bâti présent.
- **Analyse des usages :**
  - Importance du trafic
  - Organisation viaire de la zone.
- **Analyse des risques et nuisances :**
  - Repérages des activités générant des nuisances : bruit (nature), pollutions éventuelles
  - Délimitation des zones de bruit liées à la présence de prescriptions d'isolement acoustique
  - Visibilité.

Les enjeux sont identifiés graphiquement.

### Etape 2 : Parti d'aménagement

Description de la manière dont la réduction de la marge de recul prend en compte :

- Les nuisances
- La sécurité
- La qualité architecturale
- La qualité urbaine
- La qualité paysagère.

### Etape 3 : Traduction du parti d'aménagement dans le PLUi





La ZA de la Daunière Sud est identifiée, dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Bocage Vendéen approuvé le 29 mars 2017, en « **parc vitrine** ».

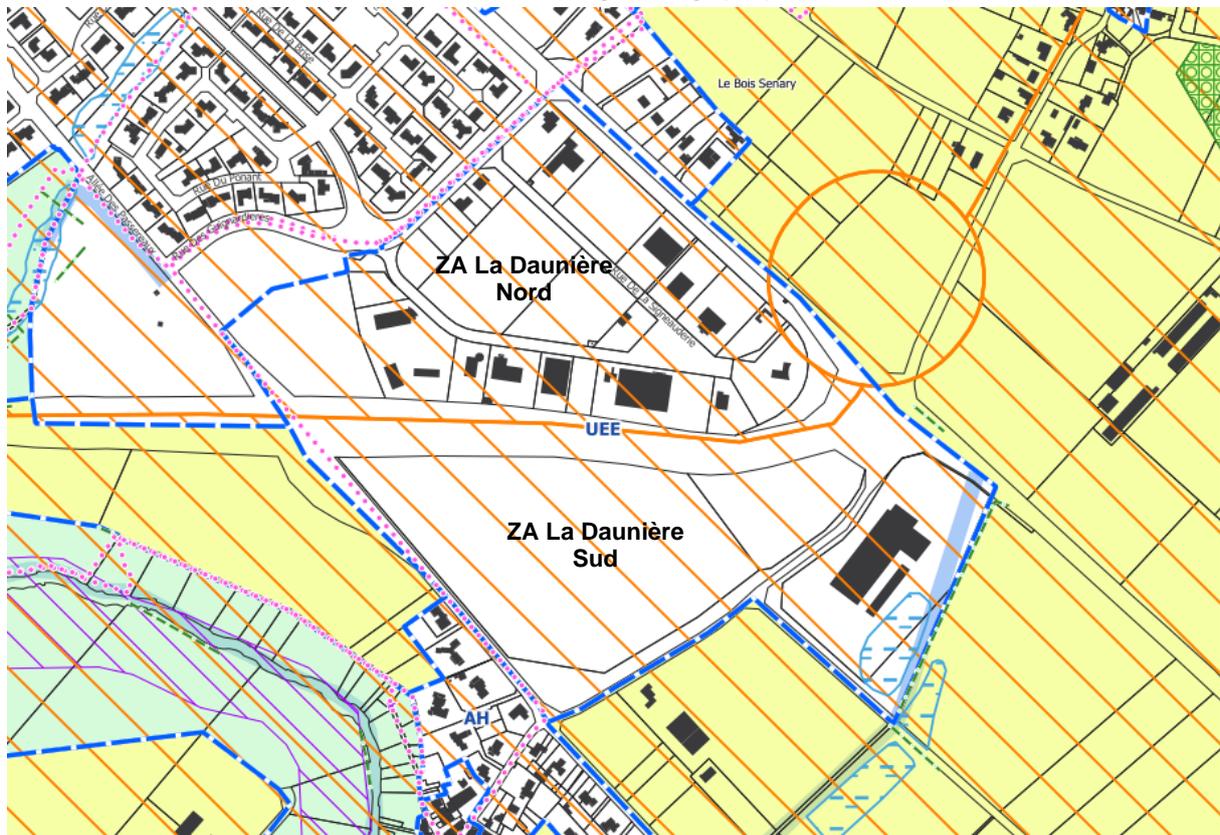
Les parcs « vitrines » de l'écosystème vendéen comprennent des « entreprises pépites » qui identifient les vocations économiques du bocage. Ils jouent un rôle d'accompagnement des parcs « grand flux » pour la lisibilité et un rôle moteur pour le maillage économique interne au territoire.

### **La ZA de la Daunière Sud est identifiée dans le PLUi en zone constructible « UEE ».**

Sont identifiées en UEE, les zones économiques d'équilibre situées à proximité des axes principaux. Ces zones sont mixtes en termes de vocation et sont principalement dédiées à accueillir des constructions à vocation industrielle, artisanale et tertiaire.

La collectivité souhaiterait dédier la ZA de la Daunière Sud à l'accueil d'entreprises innovantes, d'activités industrielles « 4.0 », au développement de filières locales déjà en place sur le territoire avec un rayonnement régional.

*Localisation de la ZA La Daunière Nord et Sud sur le règlement graphique du PLUi*

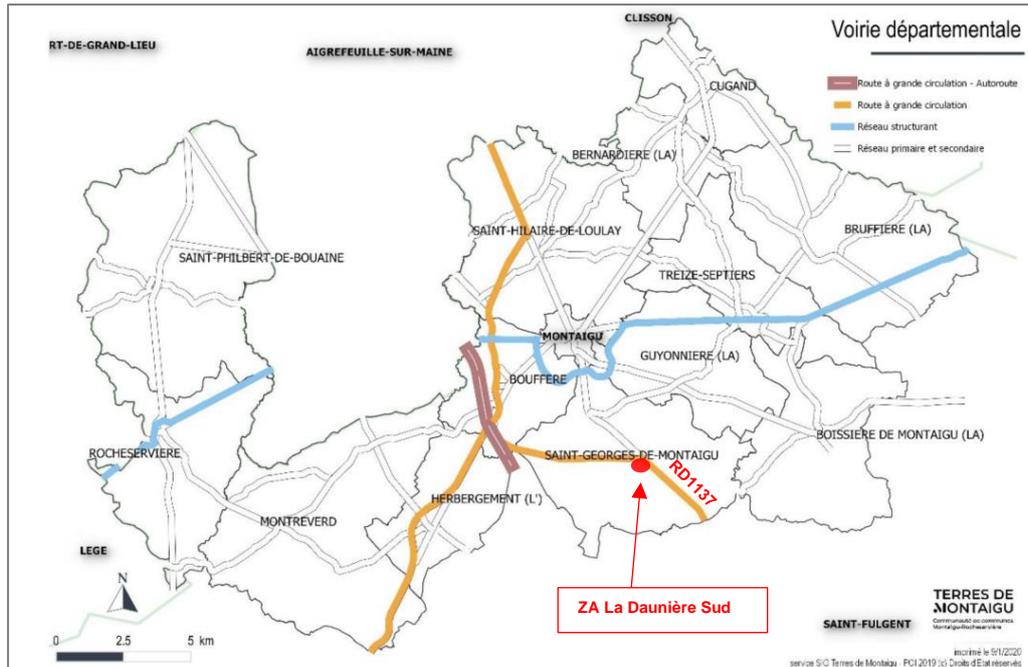


# Marge de recul actuelle

La ZA de la Daunière Sud longe la **RD1137 classée route à grande circulation** par le règlement de voirie départemental. Une marge de recul des constructions de **75 m** est imposée de part et d'autre de l'axe de la voie.

Une marge de recul de 75 m depuis l'axe de la RD1137 s'applique actuellement même si elle n'est pas reportée sur l'emprise de la zone UEE dans le règlement graphique du PLUi.

*Extrait du règlement écrit du PLUi*

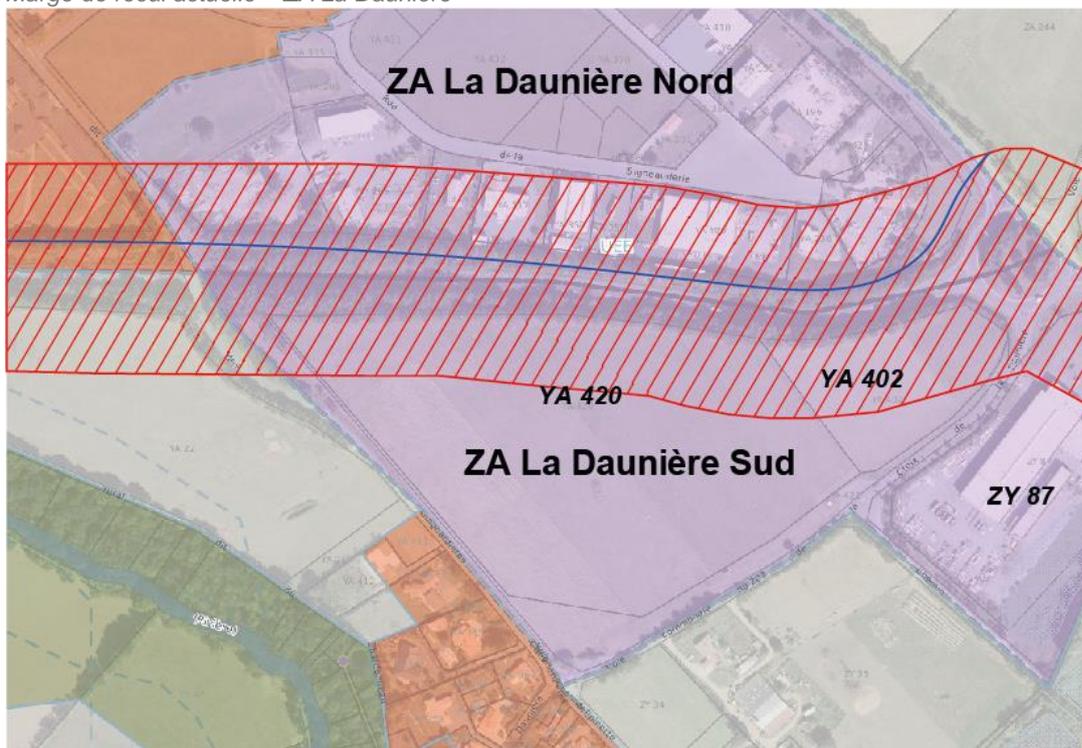


Les parcelles concernées par la marge de recul au sein de la ZA La Daunière Sud sont : YA 420, YA 402, ZY 87.

Les constructions situées de l'autre côté de la RD1137, au sein de la **ZA La Daunière Nord**, ont été édifiées avant le classement de la RD1137 en route à grande circulation et ont été permises par une étude « Loi Barnier » réalisée en 2000 dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Saint-Georges-de-Montaigu.

La Daunière Nord accueille des activités artisanales (maçon, menuisier, ...), de services (paysagiste, vente de matériel scénique, ...) et les services techniques municipaux.

Marge de recul actuelle – ZA La Daunière



Marge de recul actuelle de 75m depuis l'axe de la RD

Marge de recul de 10 m sur La Daunière Nord, qui a permis les constructions existantes (Etude Loi Barnier 2000)

## POURQUOI REDUIRE LA MARGE DE REcul AU SEIN DE LA ZONE D'ACTIVITES ?

### Optimiser le foncier disponible

L'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu compte 6 zones d'activités d'équilibre, 4 zones de proximité et 2 zones industrielles.

A ce jour, près de **59%** des zones d'activités à vocation d'équilibre dont fait partie la zone d'activités de La Daunière Sud **sont commercialisées ou optionnées**.

Tableau : Taux de remplissage des ZAE intercommunales en avril 2024

	ZAE	COMMUNE	Surface cessible (m <sup>2</sup> )	Surface vendue (m <sup>2</sup> )	Surface optionnée ou délibérée (m <sup>2</sup> )	Surface restante commercialisable (en m <sup>2</sup> )	Total % remplissage de la zone
équilibre	4 ROUTES	La Bruffière	7 525	0	7 525	0	100,00%
équilibre	DAUNIERE NORD	Montaigu-Vendée	56 462	35 200	5 412	15 850	71,93%
equi /indus	DAUNIERE SUD	Montaigu-Vendée	90 637	24 496	0	66 141	27,03%
équilibre	BORDAGE	Cugand	28 499	6 175	10 063	12 261	56,98%
équilibre	BRETONNIERE	Montaigu-Vendée	147 645	90 972	3 620	53 053	64,07%
équilibre	MORTIER	Cugand	30 976	29 125	0	1 851	94,02%
Sous-total 1	6 zones		361 744	185 968	26 620	149 156	58,77%
proximité	LA CROIX BOIZIAU	Montaigu Vendée	56 325	27 049	0	29 276	48,02%
proximité	TACRET	La Bernardière	38 803	18 540	1 651	18 612	52,03%
proximité	SINTRA	La Boissière de M.	54 195	41 562	0	12 633	76,69%
proximité	FORGERONS	La Bruffière	12 413	2 737	0	9 676	22,05%
Sous-total 2	4 zones		161 736	89 888	1 651	70 197	56,60%
industrielle	MARCHES DE BRETAGNE	Montaigu-Vendée	567 525	285 324	166 829	115 372	79,67%
industrielle	POINT DU JOUR	Montaigu-Vendée	297 485	276 479	15 098	5 908	98,01%
Sous-total 3	2 zones		865 010	561 803	181 927	121 280	85,98%
Total	12 zones		1 388 490	837 659	210 198	340 633	

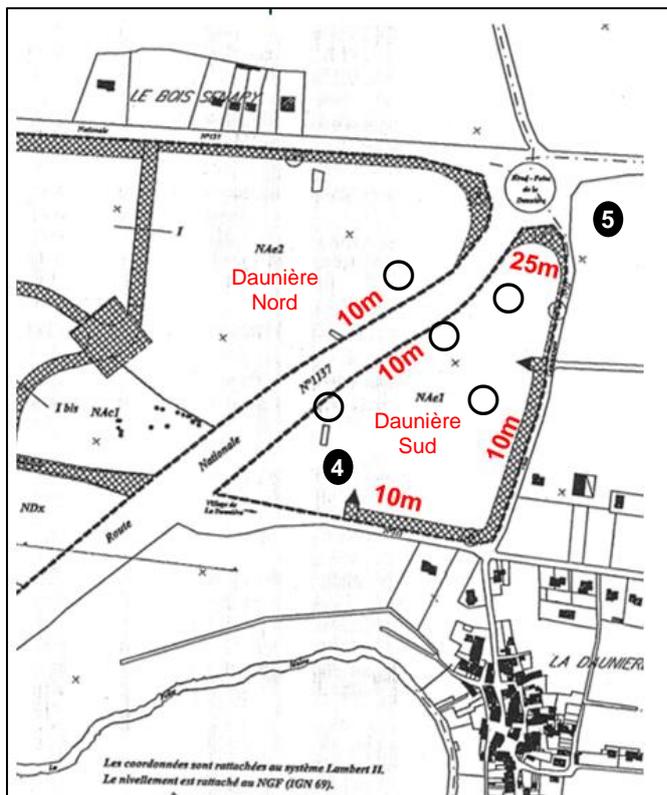
Face à ce constat, l'optimisation foncière des emprises encore libres en zones UEE au sein des zones d'activités existantes apparaît commune une priorité pour la collectivité. Elle suppose la valorisation du foncier restant sans consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

## Une Etude Loi Barnier préexistante

Une étude « Loi Barnier » avait été réalisée en 2000 dans le cadre d'une révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Saint-Georges-de-Montaigu.

Néanmoins, les marges de recul et les principes d'aménagements prévus ne demeurent plus cohérents avec le projet d'aménagement souhaité, notamment pour le secteur la Daunière Sud.

Marges de recul prévues dans l'étude loi Barnier de 2000 :



Reculs prévus dans l'étude de 2000 :

- ○ **10m depuis l'axe de la RD1137** = la RD1137 ne devait pas être aussi large à l'époque car le recul de 10m se situe au milieu de la haie existante sur la Daunière Nord et Sud et ne parvient pas jusqu'aux limites parcellaires.
- ○ **25m depuis le rond-point de La Daunière**
- ○ **10m depuis la voie qui longe la Daunière Sud à l'Ouest.**
  - ④ Cette étude prévoyait un accès à la Daunière Sud côté village de La Daunière. Cela n'est pas souhaitable pour ne pas engendrer de flux face aux habitations existantes qui sont plus nombreuses que sur l'extrait cadastral ci-contre.
  - ⑤ Enfin, la parcelle occupée par SEV Enseignes n'était pas intégrée dans l'étude Loi Barnier.

- Photo aérienne qui illustre le fait que le recul fixé par l'étude de 2000 « tombe », au sein de la Daunière Nord, dans la haie située au Nord de la RD1137 et ne parvient pas jusqu'aux limites parcellaires.



# Occupation du sol

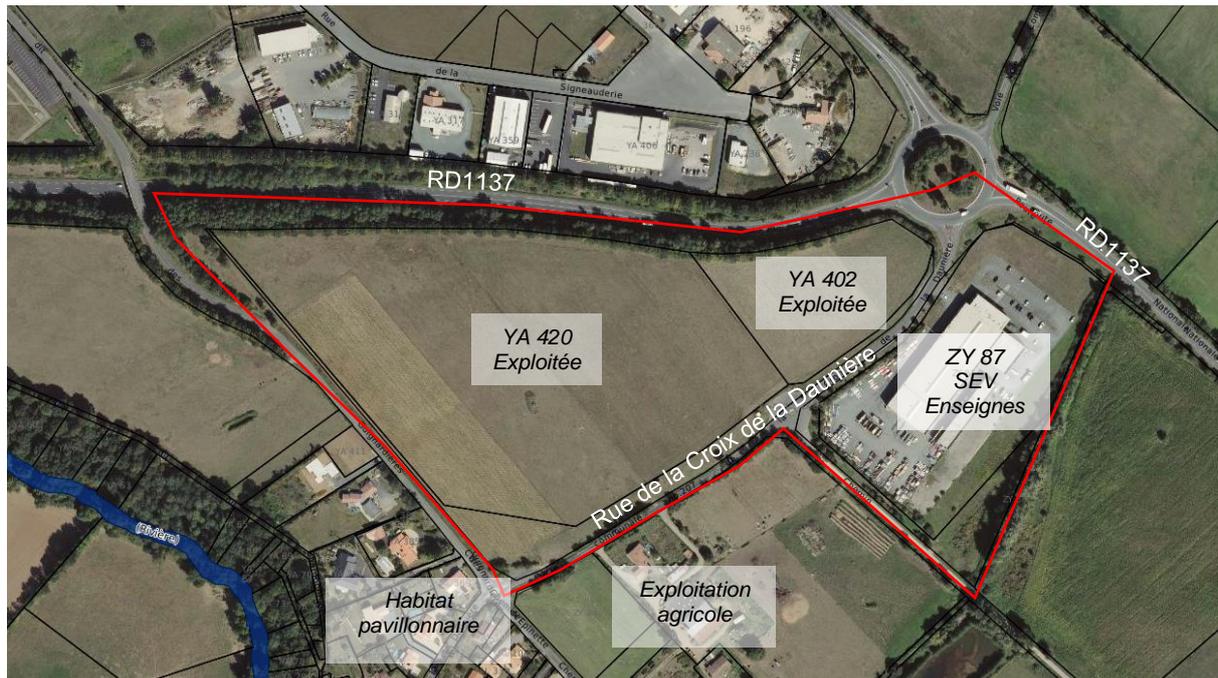
La ZA de La Daunière Sud est une propriété intercommunale.

Elle n'accueille actuellement qu'une entreprise au sein de la parcelle ZY 87 (2,44 ha) : SEV Enseignes.

Les deux autres parcelles que sont YA 420 (5,77 ha) et YA 402 (1,16 ha) ne sont pas occupées. Elles sont exploitées par un agriculteur. L'exploitant a été indemnisé lors de l'acquisition des parcelles par Terres de Montaigu. Il occupe le terrain avec une mise à disposition gracieuse (autorisation d'exploiter renouvelable annuellement).

La zone est accessible depuis la rue de la Croix de la Daunière.

*Occupation du sol de la ZA de la Daunière Sud*



## Etat initial de l'environnement

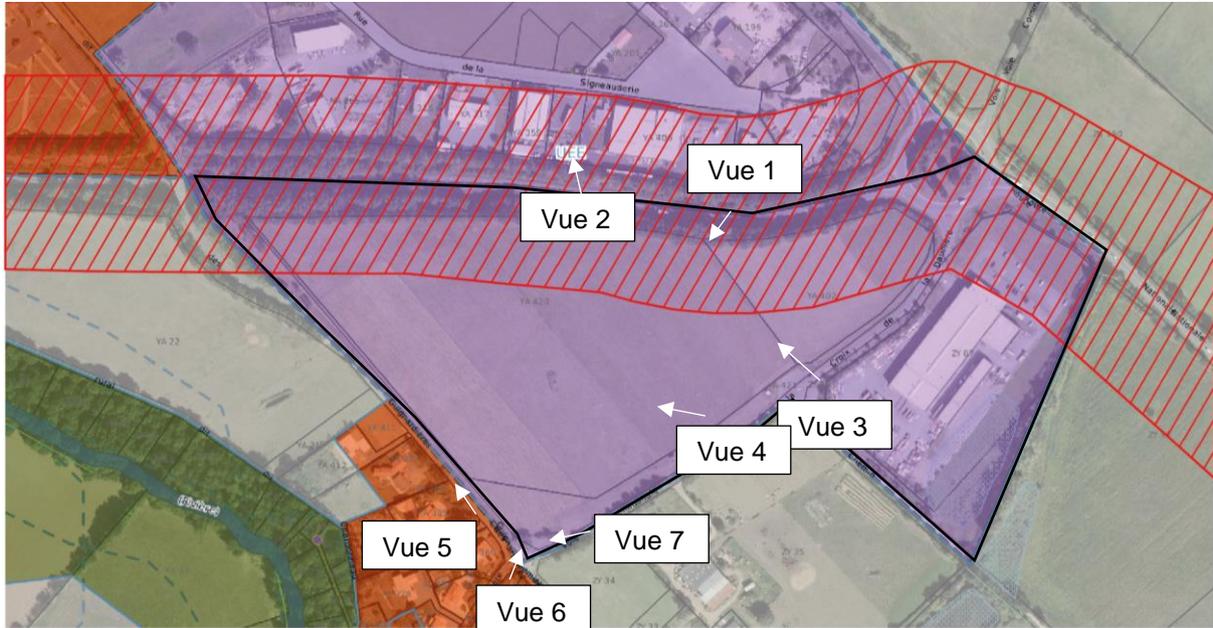
Voir dans la présente notice la partie :

- « **Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la révision allégée et des principales incidences sur l'environnement** ».

# Qualité urbaine et paysagère

## LES PAYSAGES PERÇUS

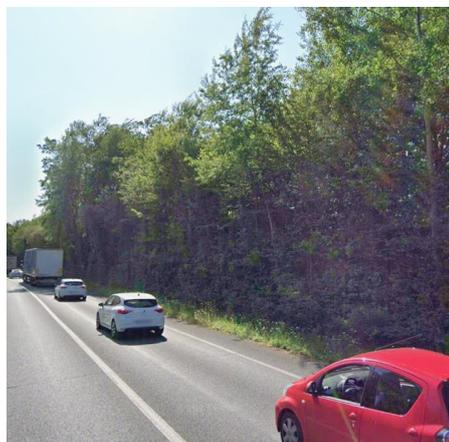
Localisation des prises de vue :



 Marge de recul actuelle de 75m depuis l'axe de la RD

### **Vue 1 : prise depuis la RD1137 vers La Daunière Sud**

Une haie dense est présente en limite Nord de la Daunière Sud. Elle constitue un écran visuel qui ne permet pas de voir le site qui est pourtant légèrement en surplomb de la voie.



**Vue 2 : prise depuis la RD1137 vers La Daunière Nord**

Une haie dense est présente en limite Sud de la Daunière Nord. Elle constitue un écran visuel qui ne permet pas de voir le site (et ses bâtiments d'activités) qui est pourtant légèrement en surplomb de la voie.



**Vue 3 : prise depuis la rue de Croix de la Daunière sur le site du projet**

Le site est en prairie. L'on distingue en arrière-plan la haie dense qui borde la RD1137.



**Vue 4 : prise depuis la rue de Croix de la Daunière sur le site du projet**

L'on distingue la zone d'habitat pavillonnaire de la Daunière en arrière-plan.



**Vue 5 : prise depuis la rue de La Daunière**

Un fossé borde le site en limite Ouest. Des habitations individuelles sont présentes.



**Vue 6 : prise depuis la rue de La Daunière**

A l'angle de la rue de la Daunière et de la rue de la Croix de la Daunière, présence d'un calvaire. Il est localisé dans la zone UEE de la Daunière Sud et est donc présent sur le site du projet.



**Vue 7 : prise depuis la rue de la Croix de la Daunière**

Vue sur l'arrêt de car qui borde le site de la Daunière Sud et qui est localisé dans la zone UEE.



**AMENAGEMENTS AU SEIN DE LA MARGE DE REcul EXISTANTE**

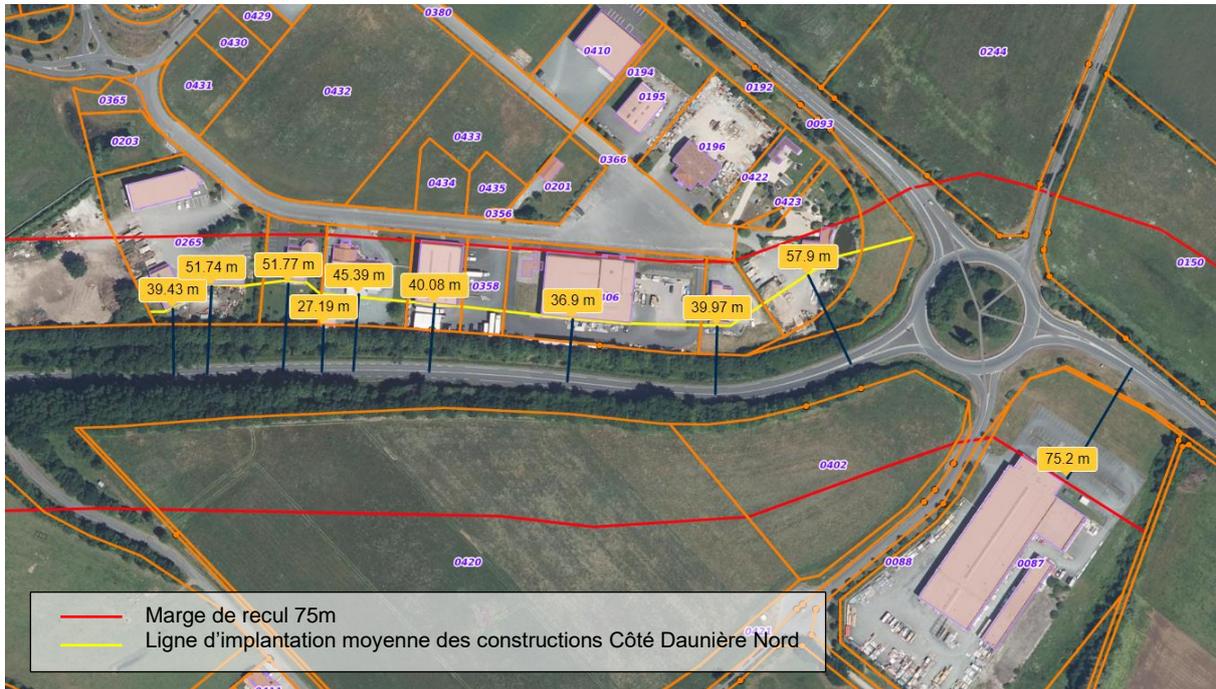
Au sein de la marge de recul, côté Daunière Nord et Daunière Sud, **une haie** borde la RD1137. Elle présente une épaisseur qui varie entre **12 m et 29 m** environ selon les secteurs.

*Epaisseur de la haie existante le long de la RD1137*



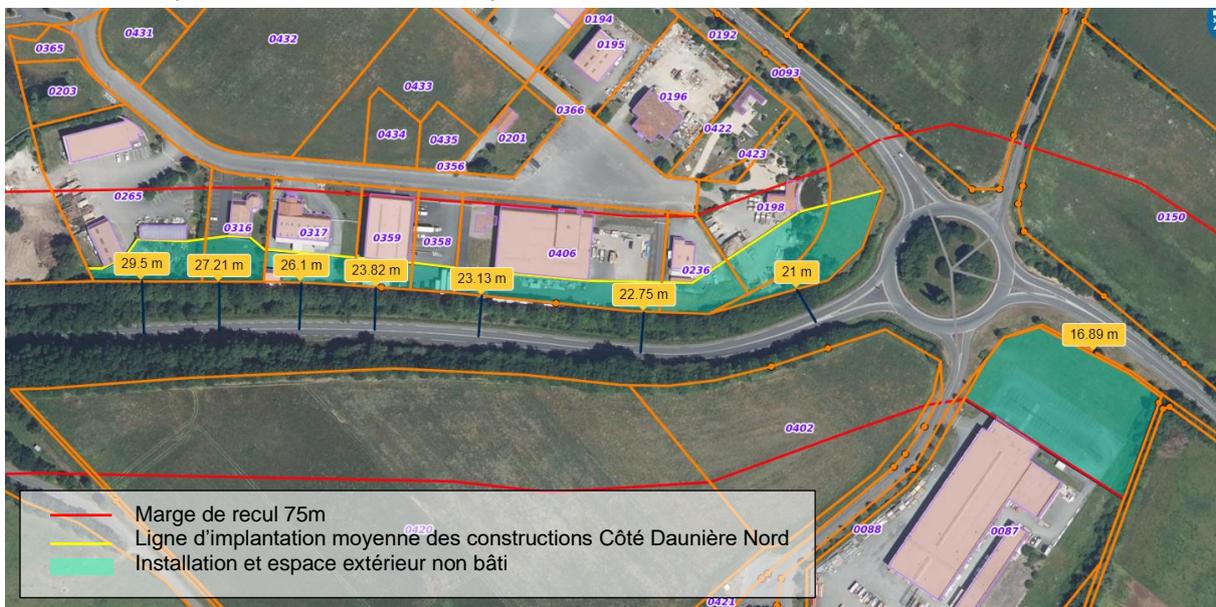
Au sein de la marge de recul, les constructions sont implantées à des distances très variables depuis l'axe de la RD1137 allant de **75 m** (côté Daunière Sud / SEV Enseignes) à **27 m** (côté Daunière Nord / Entreprise de peinture) pour la construction la plus proche.

*Distance des constructions existantes par rapport à l'axe de la RD1137*



Depuis l'axe de la RD1137, les installations et espaces extérieurs non bâtis aménagés par les entreprises débutent dès la limite parcellaire selon une distance qui varie de **17 m à 29 m** depuis l'axe de la RD1137. Tout espace au sein de la marge de recul est optimisé.

*Distance des espaces non bâtis extérieurs depuis l'axe de la RD1137*



Au sein de la marge de recul de 75 m, côté Daunière Nord, les installations et espaces extérieurs présentent une épaisseur allant de **15 m à 20 m** environ depuis la limite parcellaire. Ils sont aménagés soit en espace de stationnement ou de logistique, soit en espace de stockage, soit en espace paysagers.

*Épaisseur des espaces extérieurs non bâtis*



Concernant l’implantation des constructions et installations en zone urbaine à vocation économique d’équilibre (UEE), le PLUi prévoit d’ores et déjà des orientations qui veillent à traiter qualitativement les espaces construits et non construits assurant ainsi optimisation foncière et qualité paysagère des projets.

Il impose notamment que les aires de stockage et de livraison doivent être le plus possible dissimulés à l’arrière des bâtiments, de façon masquée depuis l’espace public.

*Dispositions en faveur de l’optimisation foncière au sein des zones d’activités dans le PLUi :*

Dans le PADD	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le PADD affirme qu’une attention particulière doit être portée à la <b>densification</b> des zones d’activités économiques, que ce soit pour les nouvelles zones d’activités ou pour la requalification des zones existantes.</li> </ul>
Dans le règlement écrit UEE	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives.</li> <li>➔ Les constructions, et particulièrement celles implantées à proximité d’une zone à vocation d’habitat, doivent, dans leur volumétrie (hauteur, forme), s’intégrer dans leur environnement bâti, en cohérence avec les habitations voisines.</li> <li>➔ Les aires de stationnement doivent être végétalisées à raison d’un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement. Un arbre supplémentaire est planté par tranche de 10 places de stationnement commencée.</li> <li>➔ Un écran végétal pourra être exigé en limite de zone.</li> </ul>

Dans une OAP  
thématique  
« Zones  
d'activités »

- Intégrer la zone d'activités dans son environnement naturel.
- Faire entrer la trame paysagère dans la zone d'activités.
- Prendre en compte les spécificités du milieu naturel et les espaces existants à valeur environnementale.
- Hiérarchiser les voies.
- Organiser le stationnement.
- Optimiser le foncier.
- Assurer la densification.
- Traiter les espaces spécifiques : Les aires de stockage et de livraison doivent être **le plus possible dissimulés**. Cela participe à la construction d'une image qualitative pour l'entreprise.

## Qualité architecturale

Les bâtiments existants côté Daunière Nord sont de type bureaux, hangars, bâtiments artisanaux. Ils ne présentent pas de qualité architecturale particulière et sont implantés sur des **parcelles de taille moyenne d'environ 3000 m<sup>2</sup> adaptées à l'accueil d'activités artisanales**.

Leurs volumes, leurs hauteurs (de 5 m à 8 m) sont fonction de l'activité qu'ils abritent.

Aucune affiche publicitaire le long de la RD1137 du fait de l'absence d'activités commerciales.

Le règlement écrit de la zone UEE ne fixe pas de hauteur maximale des constructions.

*Aperçu des bâtiments présents depuis la voie de desserte de la Daunière Nord, la rue de la Signeauderie :*



La parcelle occupée par l'entreprise SEV Enseignes présente une **surface plus importante de 2,4 ha** environ, et un **bâtiment « vitrine »** d'environ 8 m de hauteur. Il est positionné face à la RD1137 et est visible depuis le rond-point de la Daunière.

Vue sur le bâtiment de SEV Enseignes depuis le rond-point de la RD1137



# Analyse des usages

## ORGANISATION VIAIRE DE LA ZONE

Ci-dessous l'organisation viaire de la zone de la Daunière Nord et Sud :



Accès principaux



Desserte interne Daunière Nord et Sud – voie à double sens :

- Largeur moyenne de la voie Daunière Nord : 10 m
- Largeur moyenne de la voie Daunière Sud : 7,50 m



Accès aux parcelles occupées

# Enjeux identifiés

Les enjeux identifiés pour le projet de réduction de la marge de recul de la RD1137 sont :

**1/ Valoriser le foncier disponible en zone UEE.**

**2/ Proposer sur la Daunière Sud des activités industrielles 4.0 nécessitant des surfaces importantes**, en cohérence avec la parcelle occupée de SEV Enseignes (2,4 ha) et un bâtiment « vitrine » au plus près du rond-point, donnant à voir le dynamisme du territoire.

**3/ Préserver la haie existante au sein de la Daunière Nord et Sud.**

**4/ Prendre en compte la zone d'habitat pavillonnaire située à l'Ouest de la Daunière Sud** dans la mesure où aucune haie ou autre écran paysager n'existe à ce jour en limite Ouest et Sud du site. Il s'agit donc de préserver la vue en maîtrisant l'implantation des futures constructions en limite Ouest et Sud du site de la Daunière Sud.

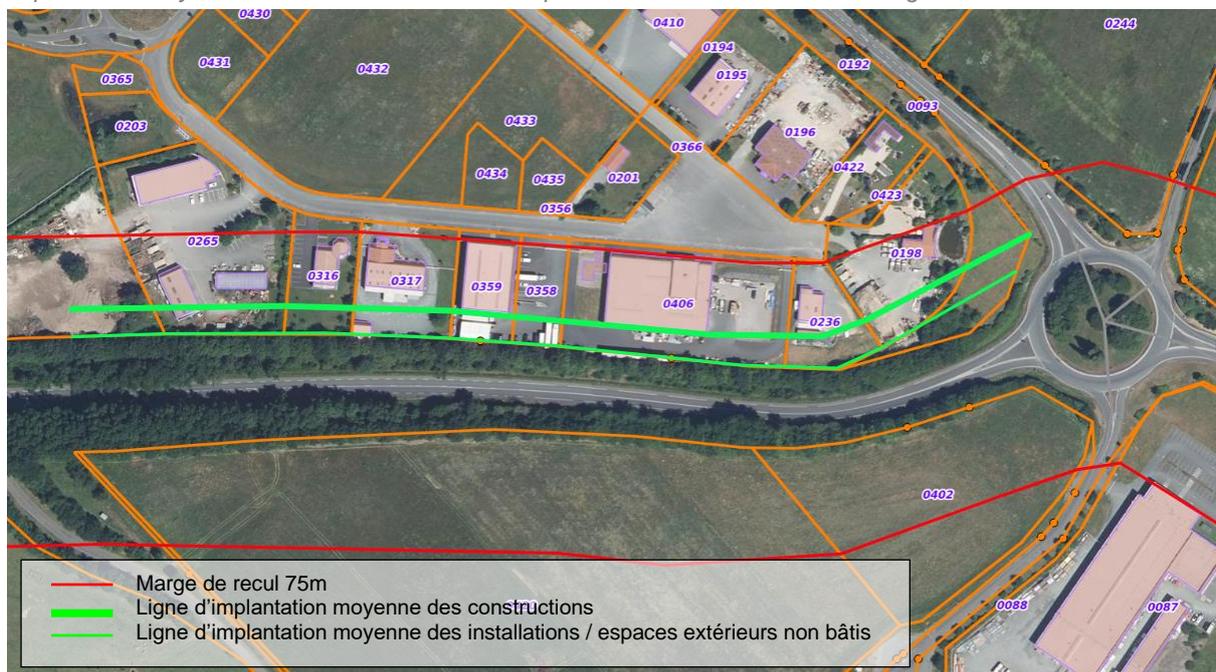
**5/ Adapter la marge de recul de la Daunière Nord et de la Daunière Sud.**

Au sein de la marge de recul existante côté Daunière Nord, il est constaté que les reculs des espaces extérieurs non bâtis et des constructions sont différents :

- Les constructions sont en moyenne implantées à environ **40 m** de l'axe de la RD1137,
- Les installations et espaces extérieurs non bâtis aménagés sont en moyenne implantés à environ **25 m** de l'axe de la RD1137. Cela correspond à la limite des parcelles occupées.

La ligne moyenne de l'implantation des constructions et des installations / espaces extérieurs non bâtis est matérialisée ci-dessous.

*Implantation moyenne des constructions et des espaces extérieurs non bâtis aménagés*



# Etape 2 : Parti d'aménagement et nouvelle marge de recul

## Les intentions

L'objectif est de permettre l'optimisation de l'usage du foncier d'un espace destiné à l'accueil d'entreprises tout en préservant la haie existante de part et d'autre de la RD1137.

Il est proposé :

- De réduire la marge de recul de **75 m à 25 m** au Nord et au Sud de la RD1137.
- Une zone tampon plantée pourra être aménagée au droit des habitations de la Daunière comme l'illustre le schéma ci-dessous.
- Deux voire trois accès sont à privilégier.

Schéma d'intentions :



- Marge de recul actuelle de 75m depuis l'axe de la RD
- Marge de recul future des constructions et installations de 25m depuis l'axe de la RD
- Marge de recul future des constructions et installations d'au moins 20m
- Zone tampon plantée
- Préservation haie existante
- Accès aux futures parcelles
- Ouvrage hydraulique (bassin de rétention)
- Prise en compte de la zone humide représentée sur le règlement graphique (emprise bâtie SEV Enseigne)
- Préservation calvaire et arrêt de car

# Prise en compte de la qualité urbaine et paysagère

La constructibilité de la marge de recul permettra :

- **Pour la Daunière Nord** : de prendre en compte les constructions et installations existantes.
- **Pour la Daunière Sud** : de densifier et d'optimiser le foncier disponible dans un contexte où la sobriété foncière devient la règle.

La qualité urbaine et paysagère existante ne sera pas dégradée en modifiant la marge de recul des constructions. L'analyse du site a montré que la haie présente de part et d'autre de la RD1137 contribuait à l'intégration des constructions et installations existantes et futures. La collectivité souhaite donc créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle afin de :

- **Fixer le nouveau recul des constructions et installations, à savoir 25 m depuis l'axe de la voie.**
- **Préserver la haie, le calvaire et l'arrêt de car existants.**
- **Anticiper l'accès aux parcelles.**
- **Prévoir une zone tampon plantée entre les futures constructions économiques et la zone d'habitat pavillonnaire ainsi qu'un recul des constructions et installations d'au moins 20 m.**
- **Prévoir la localisation d'un ouvrage hydraulique au point le plus bas du site.**

Aperçu du recul d'au moins 20 m des futures constructions en limite Ouest :



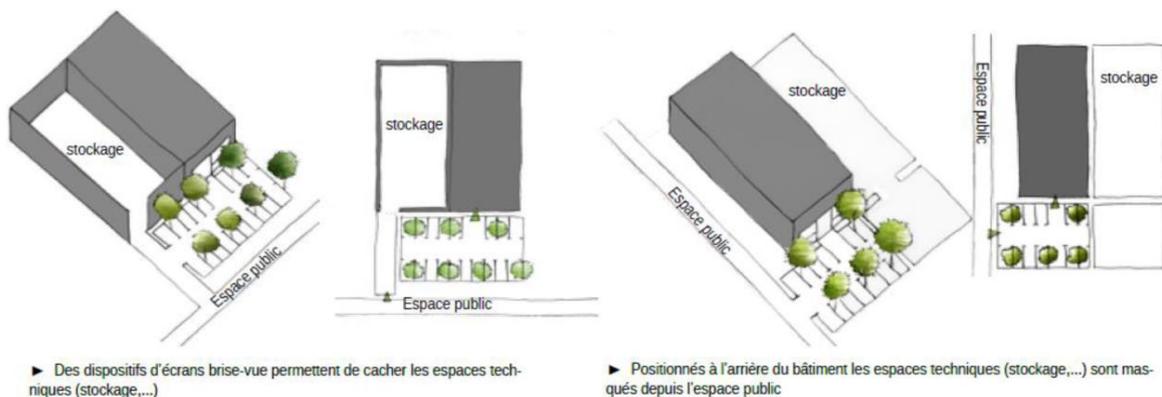
# Prise en compte de la qualité architecturale

Les caractéristiques architecturales des constructions existantes sont fonction de leurs usages : bâtiments d'activités, hangars, installations industrielles. Elles ne présentent donc pas d'intérêt particulier. Ce sont surtout les gabarits qu'elles présentent qui peuvent avoir des incidences négatives sur le paysage.

Le règlement écrit de la zone UEE, bien qu'il ne fixe pas de hauteur maximale pour les constructions veille à anticiper leur intégration en précisant que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives. Également, les constructions, et particulièrement celles implantées à proximité d'une zone à vocation d'habitat, doivent, dans leur volumétrie (hauteur, forme), s'intégrer dans leur environnement bâti, en cohérence avec les habitations voisines. Concernant, les clôtures, un mur plein de 2 mètres maximum de hauteur peut être autorisé autour des zones de stockage.

De plus, l'OAP thématique « Zones d'activités » créée dans le PLUi veille à imposer :

- Que les futurs bâtiments soient sobres dans les volumes et les couleurs ;
- Que les toitures présentent des faibles pentes ;
- Que les façades donnant sur les principaux axes routiers et des voies internes soient soignées ;
- Que les limites (clôtures) présentent un traitement qualitatif ;
- Que certains espaces spécifiques soient traités qualitativement notamment les aires de stockage et de livraison qui doivent être le plus possible dissimulés. Cela participe à la construction d'une image qualitative pour l'entreprise.



# Prise en compte des nuisances et de la sécurité

La RD1137 est identifiée au titre du classement sonore des infrastructures routières (largeur des secteurs affectés par le bruit : 100m). Toutefois, l'arrêté préfectoral n°2009-E du 9 novembre 2009 n'impose l'isolement acoustique des futures constructions que pour les constructions d'habitation, d'enseignement, de soins et d'action sociale, d'hébergement. Les bâtiments industriels et artisanaux ne sont pas concernés par ces dispositions.

Les futures entreprises qui s'installeront sur La Daunière Sud ne seront pas source de nuisances sonores ou olfactives au vu des habitations situées à proximité.

L'accès aux parcelles de la Daunière Sud sera organisé à partir de la rue de la Croix de la Daunière. Deux voire trois accès seront créés cette voie car l'intercommunalité envisage l'accueil de 2 voire 3 entreprises.

L'accueil de nouvelles entreprises va entraîner inévitablement des flux supplémentaires de véhicules sur la rue de la Croix de la Daunière aux heures habituelles de fermeture des bureaux et ateliers essentiellement.

Pour limiter les nuisances visuelles :

- La haie existante le long de la RD1137 sera préservée.
- Une zone tampon plantée sera imposée en limite avec la zone d'habitat située à l'Ouest et au Sud.
- L'OAP thématique « Zones d'activités » dont les orientations sont présentées ci-avant sera appliquée notamment concernant les espaces de stockage.

# Etape 3 : Traduction dans le PLUi

## Ajout d'une annexe supplémentaire

La présente notice sera annexée au dossier de PLUi au sein du dossier « **Etude Loi Barnier** » comme le mentionne la Disposition Générale n°12 intitulée « Les marges de recul des principaux axes » du règlement écrit :

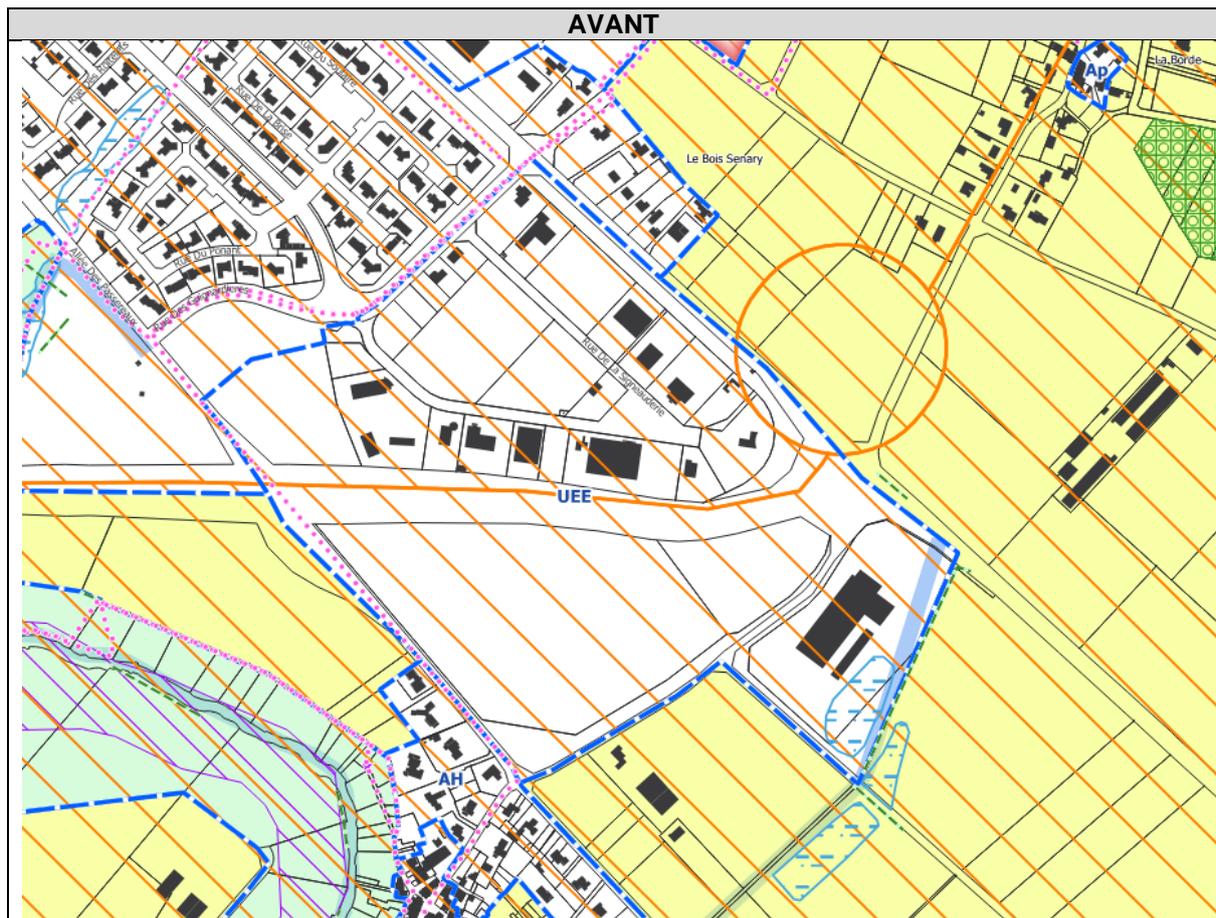
« *Lorsque qu'une étude loi Barnier a été réalisée, ce sont les règles d'aménagement et les prescriptions issues de l'étude qui s'appliquent (voir annexes du PLUi) ».*

## Evolution du règlement graphique

Le règlement graphique ne présente pas les marges de recul liées aux routes à grande circulation. Les nouvelles marges de recul ne seront donc pas apposées sur le règlement graphique.

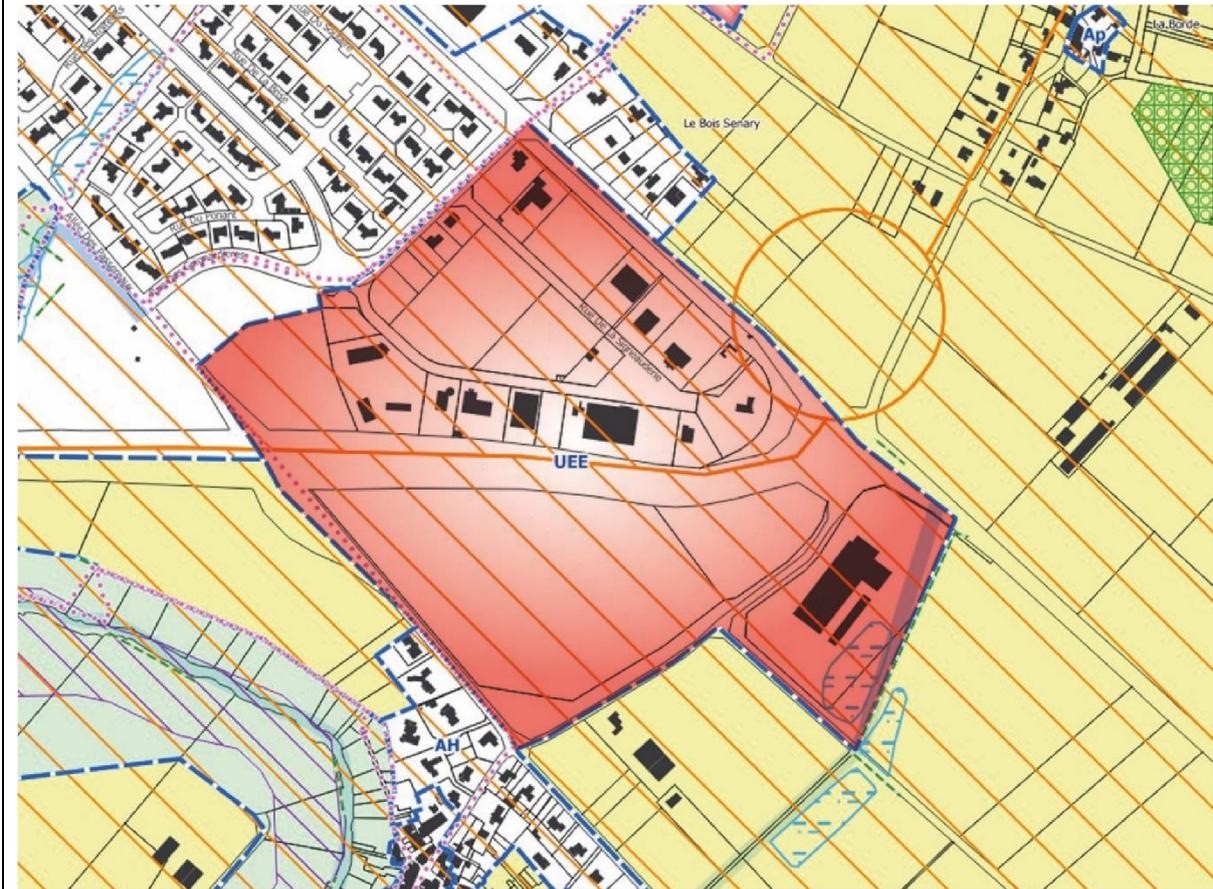
Toutefois, **le périmètre de la nouvelle OAP sectorielle sera représenté graphiquement** sur le règlement graphique.

**L'OAP présentera, elle, les nouvelles marges de recul.**



## APRES - Ajout du périmètre OAP couvrant la zone UEE

 Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme



# La création d'une OAP

Le PLUi comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique dédiée aux zones d'activités qui a pour objectif de :

- **Renforcer la qualité des zones d'activités dès leur aménagement** via une approche pluri-thématique mixant les enjeux paysagers et les enjeux d'urbanisme.
- **Soigner la qualité des constructions et des implantations** pour une gestion durable des zones d'activités mixant là encore les enjeux paysagers et les enjeux d'urbanisme mais aussi les enjeux économiques (attractivité de l'entreprise).

L'OAP sectorielle qu'il est proposé de créer sera complémentaire à cette OAP thématique et contextualisée au secteur concerné.

Elle a pour objectif de :

- Fixer les principes de son organisation urbaine (accès, déplacements, constructions).
- Identifier les enjeux paysagers et leur prise en compte à l'échelle du site.
- Anticiper l'intégration du projet dans son environnement.

## OAP après modification

*Les modifications apparaissent **en rouge** ci-dessous.*

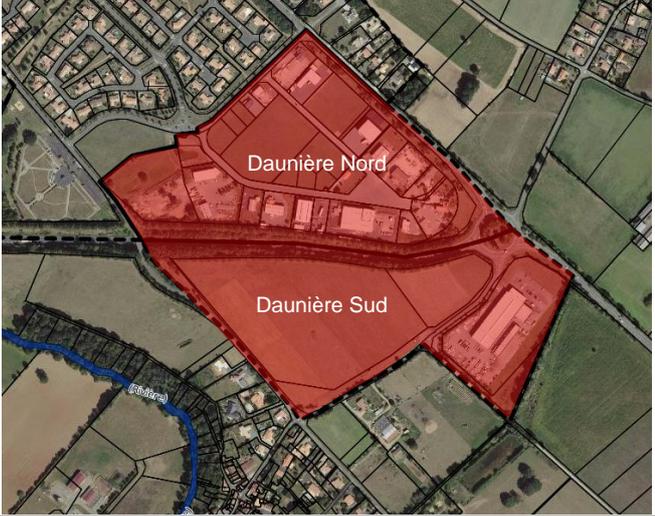
### **Evolution de la page 4 des OAP sectorielles :**

**La page 5 de l'OAP modifiée ci-après tient compte de la révision allégée n°3 en cours qui vise à créer une nouvelle OAP sur la zone d'activités de Sintra sur la commune de La Boissière-de-Montaigu.**

**Tableau récapitulatif des OAP :**

Nom OAP (Commune)	Type	N°	Nombre de logements
<b>A - Opération en renouvellement urbain</b>			
Ancienne gendarmerie (Montaigu)	A	1	50
Les Hauts de Montaigu (Montaigu)	A	2	200
Rue Saint-Nicolas (Montaigu)	A	3	43
Sacré-Cœur (Boufféré)	A	4	10
La Migeonnière (Saint-Georges-de-Montaigu)	A	5	23
Durivum (Saint-Georges-de-Montaigu)	A	6	20
ZAC Saint-Hilaire-de-Loulay	A	7	200
La Penissière (Cugand)	A	8	16
<b>B - Quartier de greffe urbaine</b>			
Le Quartier de la Gare (Montaigu agglo)	B	9	300
Collège (Boufféré)	B	10	/
La Canquetière (Montaigu agglo)	B	11	46
Les Noëlles (Saint-Georges-de-Montaigu)	B	12	175
Les Vignes (La Guyonnière)	B	13	145
L'Hommelet (Saint-Hilaire-de-Loulay)	B	14	48
La Pinellière (Saint-Hilaire-de-Loulay)	B	15	27
La Hynoire (Cugand)	B	16	91
Les Potiers (La Bruffière)	B	17	94
Les 3 Provinces (La Bruffière)	B	18	36
Le Moulin (La Bruffière)	B	19	32
Les Frênes (Treize-Septiers)	B	20	40
La Rouvraie (La Bernardière)	B	21	9
Entrée de ville Sud (La Bernardière)	B	22	15
La Croix du Houx (La Bernardière)	B	23	63
Le Chêne (La Boissière-de-Montaigu)	B	24	47
Les Ecotais (La Boissière-de-Montaigu)	B	25	32
<b>C - Micro-opération et secteurs identifiés BIMBY</b>			
Rue du Vieux Château (Boufféré)	C	26	10
La Venerie (La Bruffière)	C	27	15
Secteurs BIMBY (Treize-Septiers)	C	28	30
<b>D - Extension de zones d'activités économiques</b>			
La Bretonnière (Boufféré)	D	29	
Le Point du Jour Nord (Boufféré)	D	30_1	
Le Point du Jour Sud (Boufféré)	D	30_2	
Le Mortier (Cugand)	D	31	
Le Bordage (Cugand)	D	32	
Les Forgerons (La Bruffière)	D	33	
Chassereau (Saint-Georges-de-Montaigu)	D	34	
Les Marches de Bretagne (Saint-Hilaire-de-Loulay)	D	35	
La Bourie (Boufféré)	D	36	
La Barillère (Saint-Hilaire-de-Loulay)	D	37	
Les Grands Moulins (Saint-Georges-de-Montaigu)	D	38	
La Marionnière (Saint-Hilaire-de-Loulay)	D	39	
Sintra (La Boissière-de-Montaigu)	D	40	
La Daunière (Saint-Georges-de-Montaigu)	D	41	

### Ajout d'un nouveau schéma d'aménagement des OAP sectorielles :

N°41	La Daunière	SAINT-GEORGES-DE-MONTAIGU
		Surface du secteur OAP : 26,5 ha
<p><b>PRESENTATION DU SITE</b></p> <p>Le site se localise en continuité Sud de l'urbanisation de la commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaigu, en bordure de la RD1137.</p> <p>L'OAP a été créée à la suite de la révision allégée n°4 du PLUi.</p>		
<p><b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b></p>		
<p>&gt; Le secteur a pour vocation d'accueillir des activités économiques à vocation d'équilibre.</p> <p>&gt; Le secteur sera concerné par une étude dite « Loi Barnier » visant à réduire les marges de recul des constructions et des installations de part et d'autre de l'axe de la RD1137 : elles pourront s'implanter à une distance de 25 m depuis l'axe de la RD1137.</p> <p>&gt; Les haies qui bordent la RD1137 seront préservées selon les dispositions du schéma ci-après.</p> <p>&gt; Concernant La Daunière Sud selon les dispositions du schéma ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucun accès nouveau sera créé sur la RD1137.</li> <li>▪ Deux voire trois accès aux futures parcelles seront créés depuis la rue de la Croix de La Daunière (nombre et emplacement indicatifs).</li> <li>▪ Un ouvrage hydraulique de type bassin de rétention sera créé au Sud-Ouest du site.</li> <li>▪ Une zone tampon plantée d'au moins 20 m de largeur, inconstructible, sera aménagée en limite Ouest et Sud du site afin de créer un écran visuel aux habitations de la Daunière.</li> <li>▪ Le calvaire et l'arrêt de car existants seront préservés.</li> <li>▪ La zone humide représentée sur le règlement graphique sera préservée.</li> </ul> <p>&gt; Les espaces de stationnement dédiés aux véhicules légers seront perméables.</p>		



-  Périimètre du secteur OAP
-  Secteur à dominante d'activité économique
-  Marge de recul future des constructions et installations de 25m depuis l'axe de la RD
-  Zone tampon plantée d'au moins 20m de largeur
-  Préservation haie existante
-  Accès aux futures parcelles (nombre et emplacement indicatif)
-  Ouvrage hydraulique (bassin de rétention)
-  Préservation de la zone humide
-  Préservation calvaire et arrêt de car

# Auto-évaluation au titre de la demande « au cas par cas » (article R122-18 code de l'environnement)

**Note : considérant que le site appelé « Daunière Nord » est déjà construit, l'auto-évaluation porte sur l'emprise non construite appelée « Daunière Sud ».**

## Description des caractéristiques principales de la révision allégée

Il s'agit d'intégrer une étude dite « loi Barnier du 2 février 1999 » dans le secteur à vocation économique de la Daunière sur la commune de Montaigu-Vendée (commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaigu), afin de réduire les marges de recul d'inconstructibilité le long de l'axe routier départemental RD1137.

## Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la révision allégée

### **ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX (NATURA 2000, ZNIEFF, ENS)**

Le site est situé **en dehors des réservoirs de biodiversité et continuité écologiques** identifiés au PLUi :

- Pas de zones Natura 2000 à proximité de la ZA de La Daunière. La zone Natura 2000 la plus proche correspond au lac de Grand Lieu située à environ 32 km.
- Une zone de préemption départementale au titre des espaces naturels sensibles située à environ 3,7 km au Nord-Est et correspond au Bois du Dauphin (commune déléguée de La Guyonnière).
- La ZNIEFF de type 2 n°520012255 Vallée de la Petite Maine à Saint-Georges-de-Montaigu est située à environ 100 m à l'Ouest du site. Cette ZNIEFF est séparée du site par une zone d'habitat pavillonnaire.

Localisation ZNIEFF – La Daunière Sud

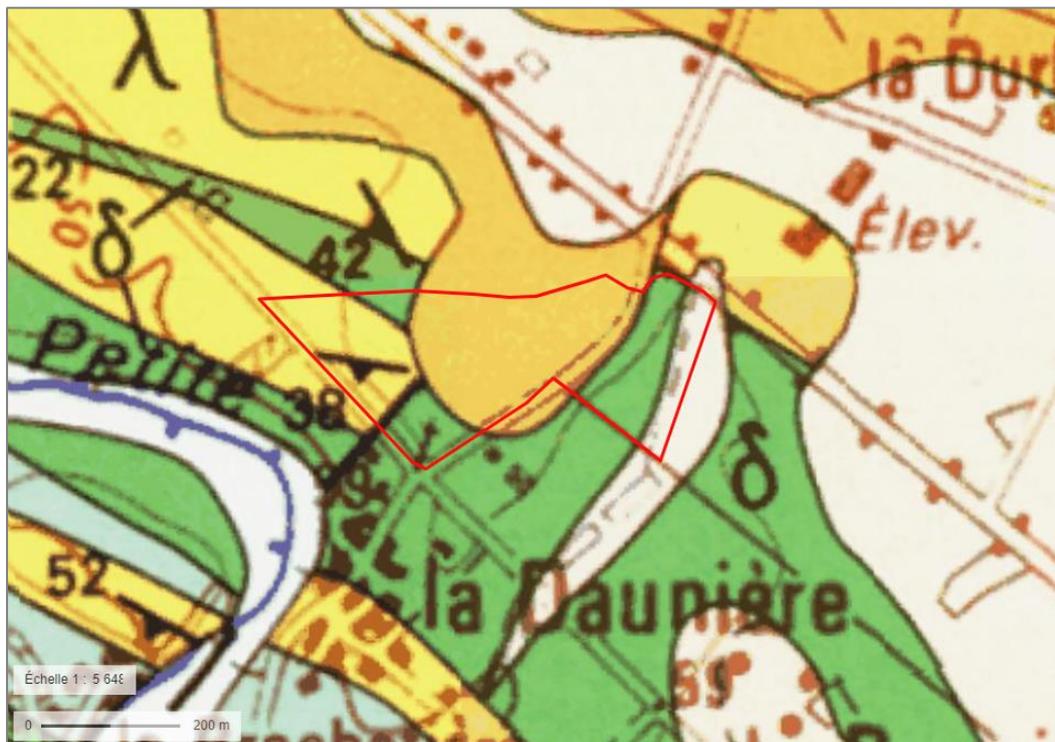


ZNIEFF de type 2 n°520012255

## SOLS

Selon la carte géologique du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), le sol de la ZA de La Daunière Sud est composé de roches sédimentaires (tons verts et jaunes), soit la nature de roche la plus répandue.

Carte géologique – La Daunière Sud (Source : BRGM)



L'analyse du relief montre que le site de la Daunière Sud est légèrement en surplomb par rapport à la RD1137 située au Nord. Il présente une faible pente de 1 à 2% vers la zone d'habitat et le cours d'eau La Petite Maine.

Carte des pentes pour l'agriculture – La Daunière Sud (source : BCAE)



 Pentes supérieures à 10%

## CLIMAT, AIR, ENERGIES RENOUVELABLES

La proximité de l'océan Atlantique offre au territoire un climat de type océanique caractérisé par des températures plutôt douces et une pluviométrie moyenne et régulière sur l'année.

Depuis février 2022, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité du Territoire (SRADDET) fixe les objectifs de moyen et long termes en lien avec le développement des énergies renouvelables comme l'éolien terrestre. Il se substitue aux anciens schémas sectoriels le Schéma Régional Eolien (SRE) et le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE).

Le SRADDET des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021 et approuvé par le Préfet de Région le 7 février 2022. Il constitue la feuille de route de la transition énergétique et climatique pour les Pays de la Loire. Il est en cours de modification.

Le territoire du PLUi ne constitue pas une zone à enjeu à l'échelle régionale pour le développement de l'éolien. En effet, seule une faible superficie du territoire (secteur Boufféré - Montaigu-Vendée) apparaît comme favorable à ce type d'énergie.

## COURS D'EAU

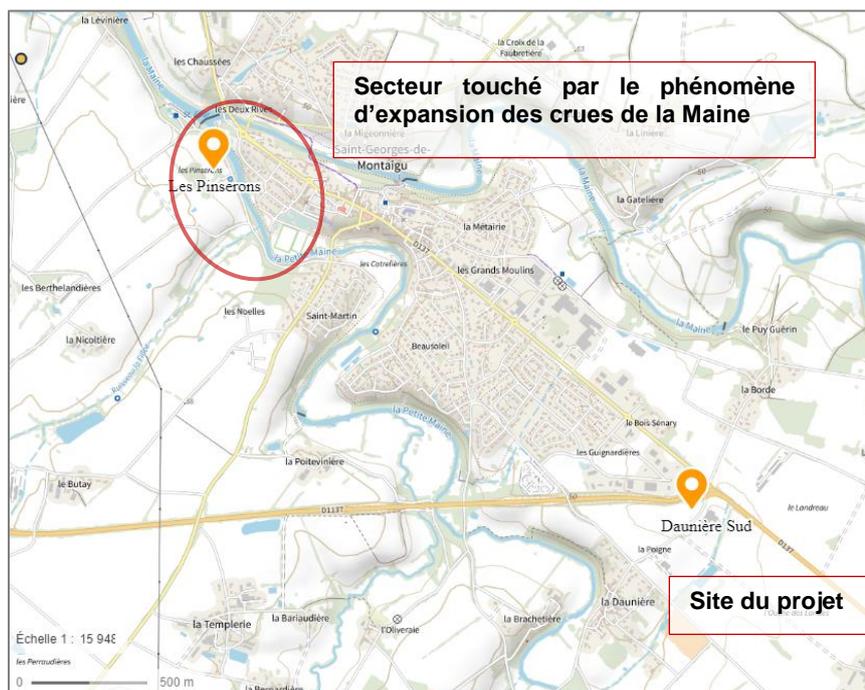
Le site est longé à l'Est par un cours d'eau temporaire qui rejoint le cours d'eau de la Petite Maine. La Petite Maine est située à l'Ouest du site à environ 150 m de la limite du site de la Daunière Sud.

Hydrographie – La Daunière Sud



Selon l'atlas des zones inondables de la Maine réalisé en 2006 (annexé au PLUi), le site n'est pas concerné par l'aléa inondation.

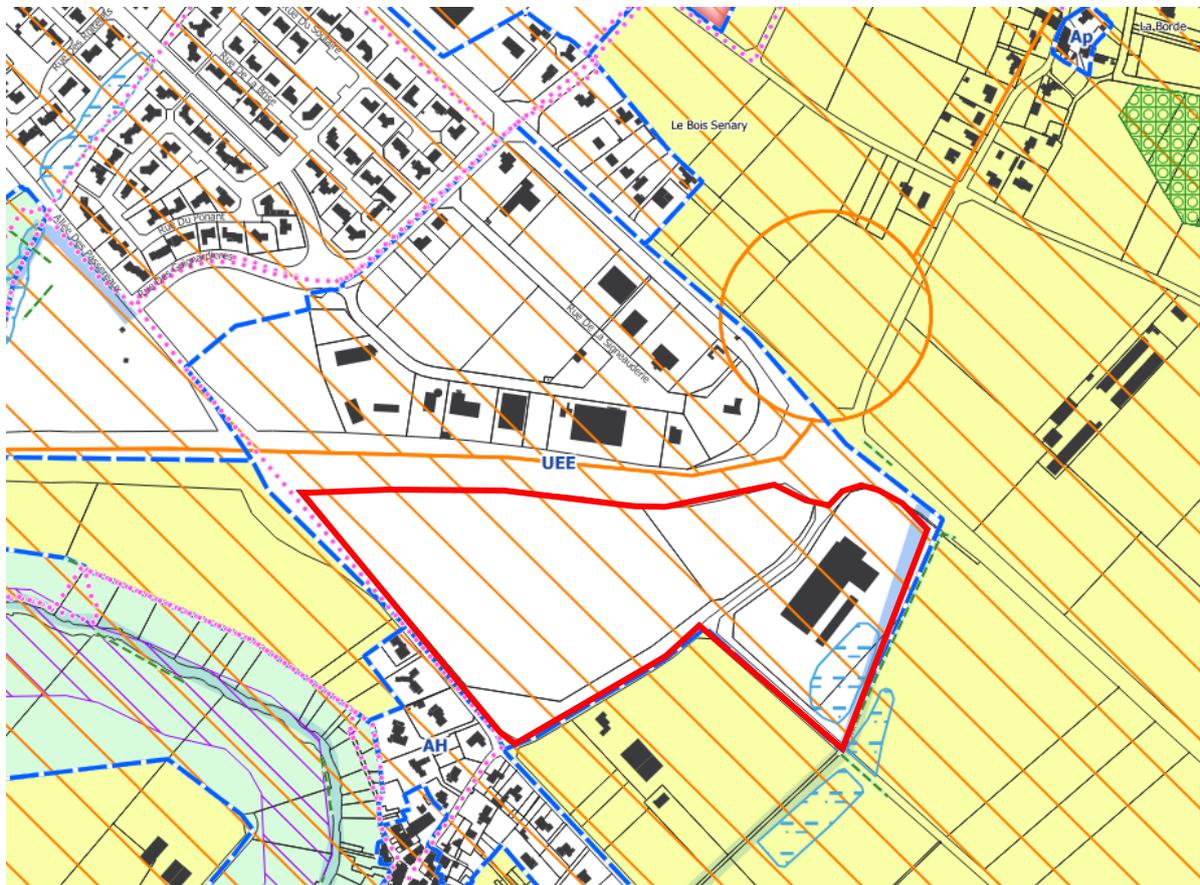
Ci-contre : Sur la commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaigu, ont pu être touchées, lors de phénomènes d'expansion des crues de la Maine et de ses affluents, quelques maisons à proximité du stade, l'ancien village vacances des Pinserons et la route le desservant.



## ZONES HUMIDES

Selon l'inventaire des zones humides annexé au PLUi, le site ne présente pas de zones humides. Toutefois, sur le règlement graphique du PLUi, une zone humide est matérialisée au Sud-Est de l'emprise occupée par SEV Enseignes.

*Extrait du règlement graphique du PLUi et localisation de la ZA La Daunière Sud*



 Zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

## PATRIMOINE

### *Patrimoine archéologique*

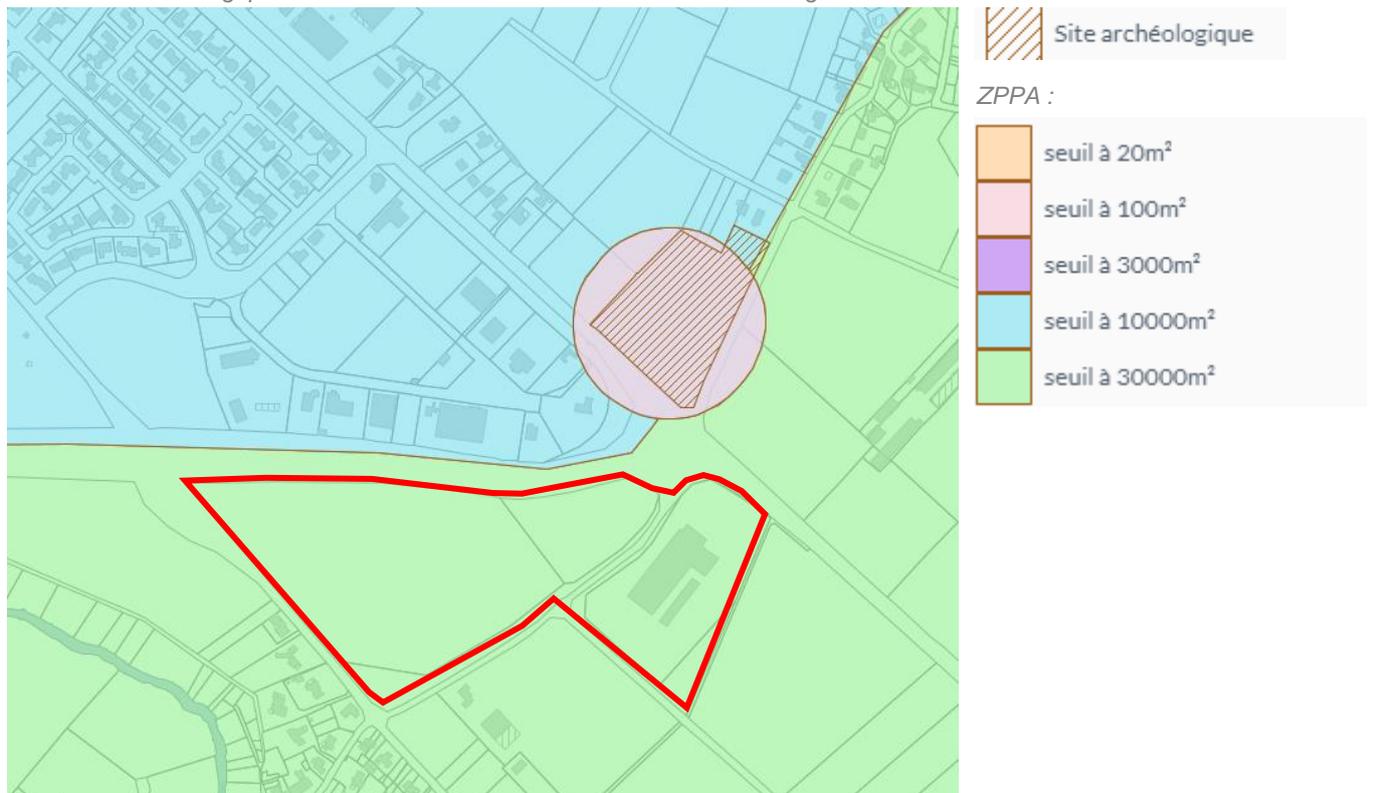
Le territoire communal est concerné par des zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA).

La Direction des Affaires Culturelles (DAC) définit le seuil de surface d'aménagement à partir duquel un dossier de travaux doit lui être transmis. Ces décisions interviennent après avis de la Commission Territoriale de la Recherche Archéologique.

Pour la Daunière Sud, un seuil de 30 000 m<sup>2</sup> est appliqué.

Un site archéologique est localisé en dehors de la ZA de La Daunière.

*Patrimoine archéologique – La Daunière – Géo Cadastre Terres de Montaigu*



### *Patrimoine bâti*

10 Monuments Historiques sont recensés sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu. Un monument historique est recensé sur la commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaigu : le Pont de Boisseau, mais son périmètre de protection n'impacte pas le site du projet (il est situé au Nord de l'urbanisation du bourg de la commune déléguée).

## ACTIVITES HUMAINES

### Agriculture

Le site est identifié par le Registre Parcellaire Graphique 2022 en espace agricole de type « prairie temporaire » et « prairie permanente ». Toutefois, il est zoné en zone urbaine UEE dans le PLUi.

Les terres de La Daunière Sud sont actuellement exploitées par un agriculteur. L'exploitant a été indemnisé lors de l'acquisition des parcelles par Terres de Montaigu. Il occupe le terrain avec une mise à disposition gracieuse (autorisation d'exploiter renouvelable annuellement).

RPG 2022 – La Daunière Sud



### Servitudes d'utilité publique

Selon le plan et la liste annexés au PLUi, le site du projet n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

### Eau potable

La commune de Saint-Georges-de-Montaigu est alimentée en eau potable par le captage de la Bultière. Mis en service en 1994, le barrage capte les eaux du sous-bassin versant de la Grande Maine sur une superficie totale de 154 km<sup>2</sup>. Le lac de retenue du barrage peut contenir 5,2 millions de m<sup>3</sup> d'eau au maximum.

### Eaux usées

Les eaux usées de la zone d'activités de la Daunière sont traitées sur la station intercommunale de Saint-Georges-de-Montaigu – Route de Boufféré, située sur la commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaigu.

Cette station est de type « Boues activées » mise en service en 1985, ayant fait l'objet d'une mise en conformité en 2015, d'une capacité nominale initiale de l'ouvrage est de 3 000 Equivalents Habitants soit 450 m<sup>3</sup> par jour en hydraulique et 180 kg de DBO<sub>5</sub>/jour. Le rejet s'effectue dans la Maine.

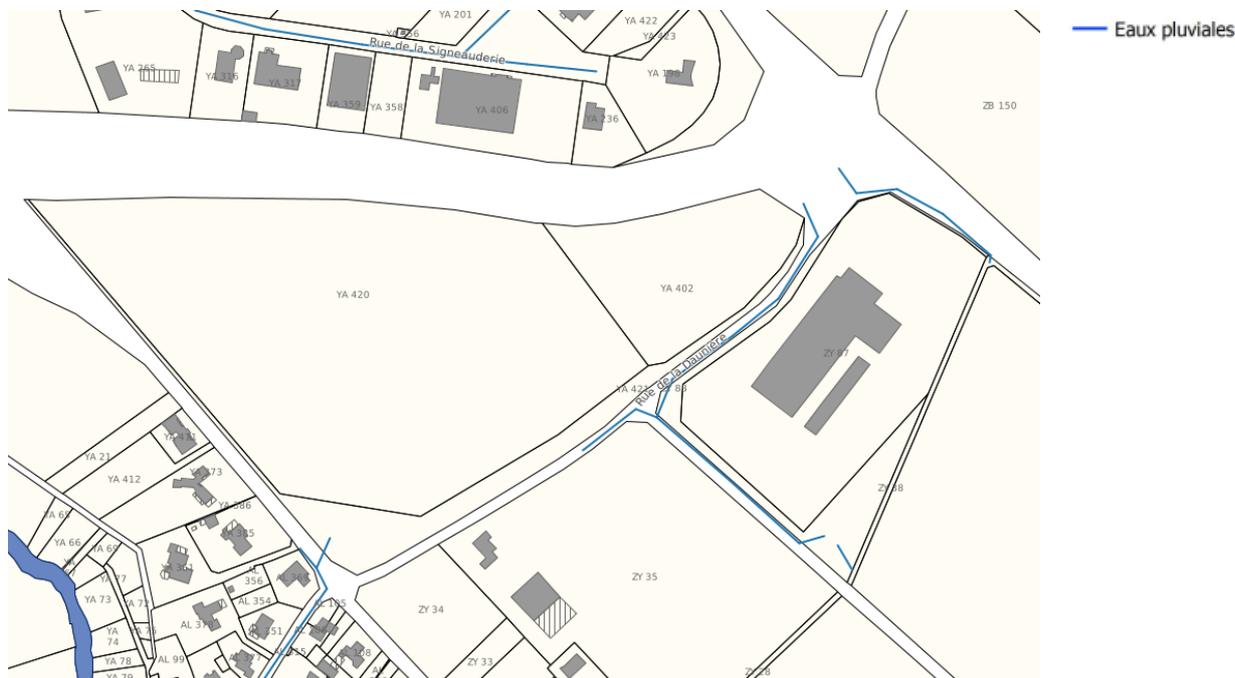
La charge hydraulique moyenne 2023 était de 97 % de la capacité nominale de l'ouvrage soit 2 910 EH avec une charge maximale mesurée de 190 % en décembre 2023.

La charge organique moyenne 2023 était de 57 % de la capacité nominale de l'ouvrage avec une charge maximale mesurée de 141 % en avril 2023.

## Eaux pluviales

Le réseau eaux pluviales passe rue de La Croix de La Daunière, le long de la parcelle cadastrée YA 402 et de l'entreprise SEV Enseignes.

Plan réseau eaux pluviales – La Daunière Sud



Un ouvrage hydraulique (bassin de rétention) sera réalisé sur la Daunière Sud, comme repris dans l'OAP.

Il n'existe pas de schéma directeur d'eaux pluviales. Terres de Montaigu s'inscrit en 2024 dans le lancement d'un schéma directeur unique des eaux usées et des eaux Pluviales dont le calendrier est le suivant :

- Rédaction du DCE : juin 2024
- Consultation juillet/août : 2024
- Notification : octobre 2024
- Livraison : 2ème semestre 2026.

## Déchets

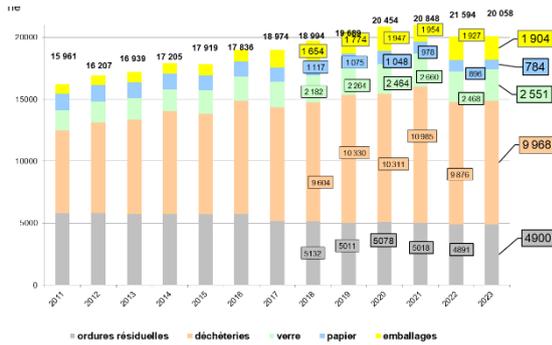
La gestion de la collecte des ordures ménagères est assurée par Terres de Montaigu. Le traitement et le tri des déchets sont assurés par le Syndicat Départemental Trivalis.

Les camions de collecte apportent les déchets (emballages, ordures résiduelles et verre) au centre de transfert TRIVALIS de la commune de La Boissière-de-Montaigu. Les déchets sont ensuite acheminés vers les centres de traitement/enfouissement du département.

La collecte des déchets se fait **en porte à porte** et en points d'apport volontaire.

Terres de Montaigu dispose de 3 déchèteries, dont une située au lieu-dit La Motte sur la commune déléguée de Boufféré (Montaigu-Vendée).

Les foyers sont dotés de **conteneurs de volume variable**, ayant la particularité d'être équipés d'une puce électronique permettant une facturation en fonction du nombre de présentation des conteneurs lors des jours de collecte.



**La production de déchets par habitant et par an : 390 kg/hab/an en 2023. Le ratio d'ordures ménagères s'établit à 95,2 kg/hab/an.**

Les ménages (bac 80, 120 ou 180L) présentent en moyenne leur bac **9 fois/an à la collecte.**

Le taux de valorisation des déchets collectés (sans prendre en compte la valorisation énergétique), continue à augmenter chaque année. 74% des déchets collectés sont valorisés en intégrant la valorisation matière liée aux usines de traitement mécano biologique. Les conséquences des nouvelles filières de valorisation en déchèterie et la qualité du tri des habitants en sont la raison.

Les conteneurs d'apport volontaire pour le verre, les papiers et les textiles sont répartis sur tout le territoire, selon les préconisations de chaque commune. Il y a en moyenne un site pour 400 habitants.

## Déplacements

Le site est localisé en entrée de ville de Saint-Georges-de-Montaigu. Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 75 m de l'axe de la RD1137.

Les comptages routiers les plus récents concernant la RD1137 datent de 2022 et avaient été réalisés au niveau du PR84+741 (juste avant le giratoire Sud du Parc d'activités du Point du Jour). Les données de ce comptage sont les suivantes en TMJA :

- 4 417 véh/j ;
- 16,70% de PL.

Le trafic sur la rue de la Croix de la Daunière est faible. Cette voie, qui sera utilisée comme desserte de La Daunière Sud et sur lesquels seront créés les futurs accès aux parcelles, est utilisée par les personnes travaillant chez SEV Enseignes, les habitants des villages de La Daunière, La Brachetière et de La Rangizière. Un arrêt de car est situé à l'angle du site du projet.

Localisation des destinations pour les utilisateurs de la rue de la Croix de la Daunière

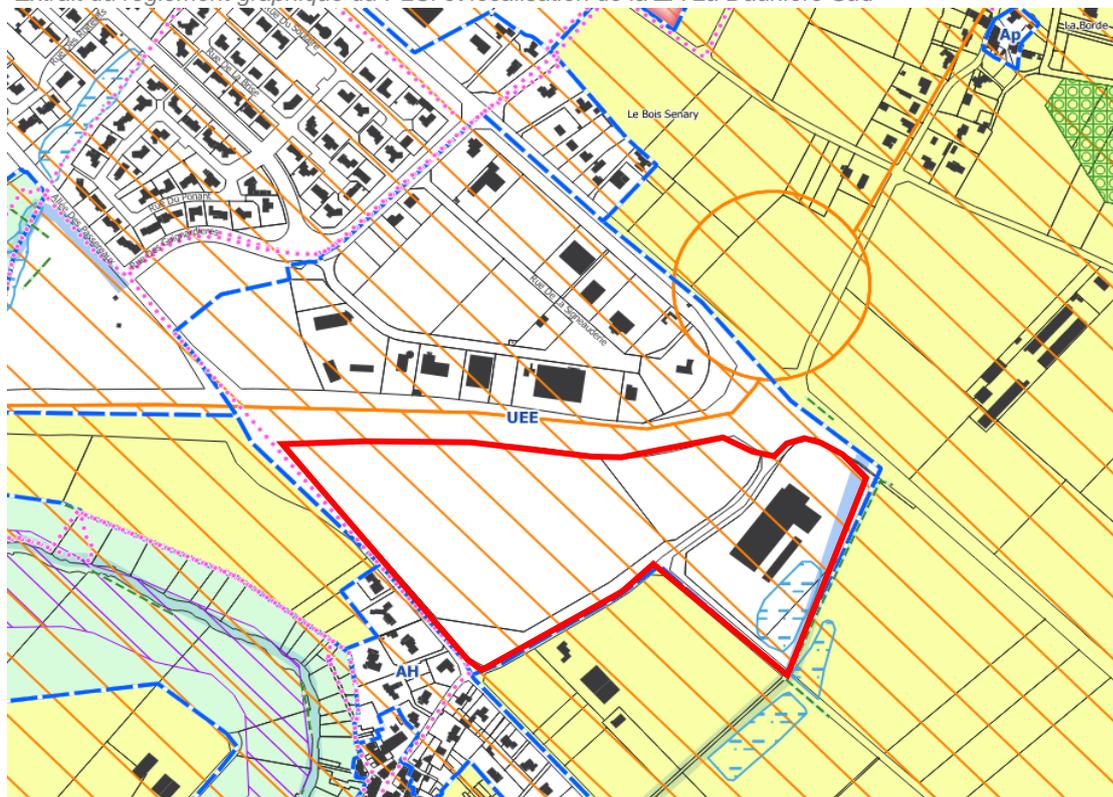


## RISQUES

Risques présents sur la commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaigu selon <a href="http://www.georisques.gouv.fr">www.georisques.gouv.fr</a>	Risques présents sur le site de La Daunière Sud selon <a href="http://www.georisques.gouv.fr">www.georisques.gouv.fr</a>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risque inondation</li> <li>• Risque sismique modéré</li> <li>• Risque mouvement de terrain</li> <li>• Risque retrait-gonflement des argiles modéré</li> <li>• Risque radon fort</li> <li>• Installations industrielles classées (ICPE)</li> <li>• Canalisations de transports de matières dangereuses</li> <li>• Pollution des sols</li> <li>• Risque rupture de barrage</li> <li>• Risque transport de matières dangereuses</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque sismique modéré</b> (des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir le risque sismique)</li> <li>• <b>Risque retrait-gonflement des argiles modéré</b> (des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir le risque)</li> <li>• <b>Risque radon fort</b> (il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires de la présence de radon)</li> <li>• <b>Risque transport de matières dangereuses</b></li> </ul>

La commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaigu est concernée par le risque rupture du barrage de la Bultière. Toutefois, le site du projet ne se situe pas au sein des zones susceptibles d'être inondées selon l'étude d'impact hydraulique de l'onde de submersion créée par une rupture brusque du barrage de la Bultière.

Extrait du règlement graphique du PLUi et localisation de la ZA La Daunière Sud

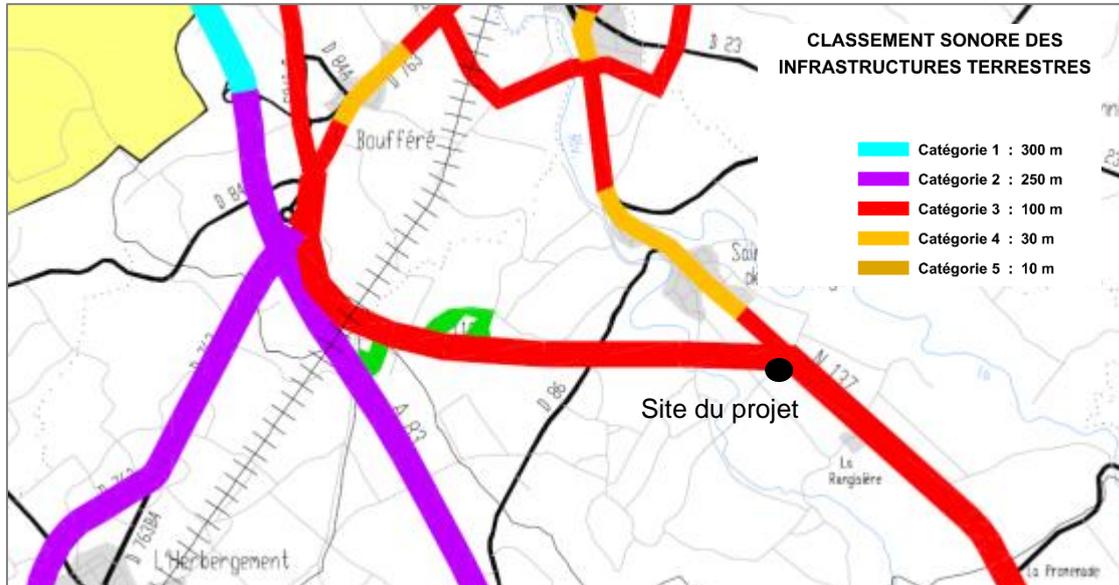


Onde de rupture du barrage de la Bultière

## NUISANCES

Selon la carte de classement sonore des infrastructures de transports terrestre de la Vendée, la RD1137 est classée pour ses nuisances sonores en catégorie 3. Cela induit des bandes de nuisances sonores de 100 m de part et d'autre de la RD1137.

Extrait de la carte de classement sonore des infrastructures de transports terrestre de la Vendée



Le site de La Daunière n'est pas concerné par d'autres nuisances (secteurs d'information sur les sols, site potentiellement pollué, ...).

## Description des principales incidences de la révision allégée sur l'environnement

Santé humaine - Risques			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site du projet est concerné par les risques suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque sismique modéré (des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir le risque sismique).</li> <li>- Risque retrait-gonflement des argiles modéré (des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir le risque).</li> <li>- Risque radon fort (il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires de la présence de radon).</li> <li>- Risque transport de matières dangereuses.</li> </ul> La commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaigu est concernée par le risque rupture du barrage de la Bultière. Toutefois, le site du projet ne se situe pas au sein des zones susceptibles d'être inondées selon l'étude d'impact hydraulique de l'onde de submersion créée par une rupture brusque du barrage de la Bultière.		
Incidences du projet de révision allégée du PLUi	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi, dans la localisation du site du projet (absence de risques sur le site).	Direct permanent – court à long terme
	Négatifs	Augmentation potentielle des risques naturels (imperméabilisation des sols).	Direct permanent – court à long terme

Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Le projet anticipe la présence des risques et ne les augmente pas. Les incidences seront donc limitées. Aucune mesure spécifique n'est entreprise dans la mesure où la zone concernée par la réduction de la marge de recul est d'ores et déjà constructible.		
<b>Santé humaine - Déchets</b>			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La gestion de la collecte des ordures ménagères est assurée par Terres de Montaigu. Le traitement et le tri des déchets sont assurés par le Syndicat Départemental Trivalis. Le système de collecte, de traitement et de valorisation des déchets est décrit dans le rapport 2022 du gestionnaire. Il en ressort que le système fonctionne aussi bien pour les particuliers que pour les professionnels.		
Incidences du projet de révision allégée du PLUi	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	/	/
	Négatifs	/	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure spécifique n'est entreprise dans la mesure où la zone concernée par la réduction de la marge de recul est d'ores et déjà constructible.		
<b>Santé humaine – Nuisances sonores</b>			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Selon la carte de classement sonore des infrastructures de transports terrestre de la Vendée, la RD1137 est classée pour ses nuisances sonores en catégorie 3. Cela induit des bandes de nuisances sonores de 100 m de part et d'autre de la RD1137. Toutefois, l'arrêté préfectoral n°2009-E du 9 novembre 2009 n'impose l'isolement acoustique des futures constructions que pour les constructions d'habitation, d'enseignement, de soins et d'action sociale, d'hébergement. Les bâtiments industriels et artisanaux ne sont pas concernés par ces dispositions. Le site de La Daunière n'est pas concerné par d'autres nuisances (secteurs d'information sur les sols, site potentiellement pollué, ...).		
Incidences du projet de révision allégée du PLUi	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	Prise en compte des nuisances dans le PLUi, dans la localisation du site du projet.	Direct permanent – court à long terme
	Négatifs	/	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La zone concernée par la réduction de la marge de recul est d'ores et déjà constructible. Les futures entreprises qui s'installeront sur La Daunière Sud ne seront pas source de nuisances sonores ou olfactives au vu des habitations situées à proximité. L'accès aux parcelles de la Daunière Sud sera organisé à partir de la rue de la Croix de la Daunière. Deux voire trois accès seront créés sur cette voie car l'intercommunalité envisage l'accueil de 2 voire 3 entreprises. L'accueil de nouvelles entreprises va entraîner inévitablement des flux supplémentaires de véhicules rue de la Croix de la Daunière aux heures habituelles de fermeture des bureaux et ateliers essentiellement. Pour limiter les nuisances visuelles, dans l'OAP, la haie existante le long de la RD1137 sera préservée, et une zone tampon plantée sera imposée en limite avec la zone d'habitat située à l'Ouest et au Sud. L'OAP thématique « Zones d'activités » dont les orientations sont présentées ci-avant sera appliquée notamment concernant les espaces de stockage.		
<b>Milieux remarquables, faune, flore</b>			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site est situé <b>en dehors des réservoirs de biodiversité et continuité écologiques</b> identifiés au PLUi : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de zones Natura 2000 à proximité de la ZA de La Daunière. La zone Natura 2000 la plus proche correspond au lac de Grand Lieu situé à environ 32 km.</li> <li>- Une zone de préemption départementale au titre des espaces naturels sensibles située à environ 3,7 km au Nord-Est et correspond au Bois du Dauphin (commune déléguée de La Guyonnière).</li> </ul>		

	- La ZNIEFF de type 2 n°520012255 Vallée de la petite Maine à Saint-Georges-de-Montaigu est située à environ 100 m à l'Ouest du site. Cette ZNIEFF est séparée du site par une zone d'habitat pavillonnaire.	
Incidences du projet de révision allégée du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La zone concernée par la réduction de la marge de recul est d'ores et déjà constructible. Préservation des éléments de paysage identifiés (haie le long de la RD1137) via l'OAP sectorielle.	
<b>Zones humides</b>		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Selon l'inventaire des zones humides annexé au PLUi, le site ne présente pas de zones humides. Toutefois, sur le règlement graphique du PLUi, une zone humide est matérialisée au Sud-Est de l'emprise occupée par SEV Enseignes.	
Incidences du projet de révision allégée du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	L'OAP créée veille à localiser et préserver la zone humide qui est présente en zone urbaine sur l'emprise occupée par SEV Enseignes.	
<b>Cours d'eau</b>		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site est longé à l'Est par un cours d'eau temporaire qui rejoint le cours d'eau de la Petite Maine. La Petite Maine est située à l'Ouest du site à environ 150 m de la limite du site de la Daunière Sud. Selon l'atlas des zones inondables de la Maine réalisé en 2006, le site n'est pas concerné par l'aléa inondation.	
Incidences du projet de révision allégée du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Au regard de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.	
<b>Sols, géologie, pédologie</b>		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Selon la carte géologique du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), le sol de la ZA de La Daunière Sud est composé de roches sédimentaires (tons verts et jaunes), soit la nature de roche la plus répandue. Le site de La Daunière Sud présente une faible pente du Nord vers le Sud-Ouest d'environ 1 à 2%.	
Incidences du projet de révision allégée du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	L'urbanisation de ce secteur nécessitera des travaux de terrassements restreints.
		Direct temporaire (travaux) à permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La zone concernée par la réduction de la marge de recul est d'ores et déjà constructible. Respect de la topographie existante dans le cadre de la conception du projet.	
<b>Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</b>		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Terres de Montaigu ne dispose pas de l'OCS GE. Ainsi, les données présentées ci-dessous sont issues de l'outil SPARTE.	

	<p>Il est nécessaire de rappeler que la révision allégée n°4 n'a pas pour objet d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. Elle vise simplement à réduire une marge de recul au sein d'un secteur déjà constructible dans le PLUi.</p> <p>Les données ci-dessous sont donc présentées à titre informatif.</p> <p><b>Consommation à l'échelle du territoire intercommunal :</b></p> <p>La loi Climat &amp; Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) d'un territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation d'espaces de l'année 2011 à l'année 2020 (inclues), qui représente pour <b>Terres de Montaigu</b> une surface de 349,93 hectares. Pour respecter la tendance générale fixée par la loi – déclinée ou en cours de déclinaison dans le SRADDET ou le SCoT du territoire – la consommation d'espaces d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de 174,96 hectares environ.</p> <p>Afin de pouvoir estimer la consommation d'espaces NAF constatée à l'échelle intercommunale, toutes destinations confondues, postérieurement au 1<sup>er</sup> août 2021, a été listé les demandes de Permis d'Aménager délivrés jusqu'au 31 mai 2024. Il en résulte une consommation estimée à environ <b>26,03 hectares</b> (7,90 ha pour le territoire de l'ancienne CC du Canton de Rocheservière + 18,13 ha pour l'ancienne CC Terres de Montaigu) ; soit une réduction, à ce jour, de <b>92,5 %</b> par rapport à la consommation d'espaces NAF constatées entre 2011 et 2021 (349,93 ha constatés).</p>	
Incidences du projet de révision allégée du PLUi	Effets	Qualification de l'impact
	Positifs /	/
	Négatifs /	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La zone concernée par la réduction de la marge de recul est d'ores et déjà constructible. Au regard de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.	
<b>Agriculture</b>		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site est identifié par le Registre Parcellaire Graphique 2022 en espace agricole de type « prairie temporaire » et « prairie permanente ». Toutefois, il est zoné en zone urbaine UEE dans le PLUi. Les terres de La Daunière Sud sont actuellement exploitées par un agriculteur. L'exploitant a été indemnisé lors de l'acquisition des parcelles par Terres de Montaigu. Il occupe le terrain avec une mise à disposition gracieuse (autorisation d'exploiter renouvelable annuellement).	
Incidences du projet de révision allégée du PLUi	Effets	Qualification de l'impact
	Positifs /	/
	Négatifs Le site du projet est un espace agricole exploité.	Direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	L'exploitant agricole a déjà bénéficié d'une indemnité d'éviction car la parcelle concernée était déjà identifiée en zone à urbaniser à vocation économique (1AUE) dans l'ancien Plan Local d'Urbanisme communal.	
<b>Paysage</b>		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La ZA de La Daunière Sud est une propriété intercommunale. Elle n'accueille actuellement qu'une entreprise au sein de la parcelle ZY 87 (2,44 ha) : SEV Enseignes. Les deux autres parcelles que sont YA 420 (5,77 ha) et YA 402 (1,16 ha) ne sont pas occupées. Elles sont exploitées en précaire par un exploitant. Le long de la RD1137, une haie dense s'étend de part et d'autre de la Daunière Nord et de La Daunière Sud.	
Incidences du projet de révision allégée du PLUi	Effets	Qualification de l'impact
	Positifs Prise en compte des éléments à préserver dans le PLUi.	Direct permanent – court à long terme

	Négatifs	Urbanisation du site, modification du paysage.	Direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La zone concernée par la réduction de la marge de recul est d'ores et déjà constructible. Toutefois, l'OAP sectorielle créée prend les mesures suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Préserver la haie, le calvaire existants.</li> <li>➔ Prévoir une zone tampon plantée entre les futures constructions économiques et la zone d'habitat pavillonnaire ainsi qu'un recul des constructions et installations d'au moins 20 m.</li> <li>➔ Créer un ouvrage hydraulique au point le plus bas du site.</li> </ul>		
Patrimoine bâti et archéologique			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site n'est ni concerné par un élément patrimonial protégé, ni situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique. Toutefois, il présente un calvaire en limite Sud-Ouest.  Le territoire communal est concerné par des zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA).  La Direction des Affaires Culturelles (DAC) définit le seuil de surface d'aménagement à partir duquel un dossier de travaux doit lui être transmis. Ces décisions interviennent après avis de la Commission Territoriale de la Recherche Archéologique.  Pour la Daunière Sud, un seuil de 30 000 m <sup>2</sup> est appliqué.  Un site archéologique est localisé en dehors de la ZA de La Daunière.		
Incidences du projet de révision allégée du PLUi	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	/	/
	Négatifs	/	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Au regard de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée autre que celle de préserver le calvaire existant dans l'OAP sectorielle créée.		
Assainissement des eaux pluviales			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le réseau eaux pluviales passe rue de La Croix de La Daunière, le long de la parcelle cadastrée YA 402 et de l'entreprise SEV Enseignes.		
Incidences du projet de révision allégée du PLUi	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	Réflexion globale de gestion des eaux pluviales dans le cadre du projet d'extension.	Indirect temporaire – court terme
	Négatifs	Augmentation des surfaces imperméabilisées et donc des débits. Augmentation de la pollution des eaux de ruissellement dans les espaces urbanisés.	Direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Des mesures ont été prises via l'OAP sectorielle créée : <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Création d'un ouvrage hydraulique au point le plus bas du site de La Daunière Sud.</li> </ul>		
Assainissement des eaux usées			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Les eaux usées de la zone d'activités de La Daunière sont traitées sur la station intercommunale de Saint-Georges-de-Montaigu – Route de Boufféré, située sur la commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaigu.		



	<p>Cette station est de type « Boues activées » mise en service en 1985, ayant fait l'objet d'une mise en conformité en 2015, d'une capacité nominale initiale de l'ouvrage est de 3 000 Equivalents Habitants soit 450 m3 par jour en hydraulique et 180 kg de DBO5/jour. Le rejet s'effectue dans la Maine.</p> <p>La charge hydraulique moyenne 2023 était de 97 % de la capacité nominale de l'ouvrage soit 2 910 EH avec une charge maximale mesurée de 190 % en décembre 2023.</p> <p>La charge organique moyenne 2023 était de 57 % de la capacité nominale de l'ouvrage avec une charge maximale mesurée de 141 % en avril 2023.</p>		
Incidences du projet de révision allégée du PLUi	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	/	/
	Négatifs	Augmentation des volumes d'eaux usées à traiter sur site.	Direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La zone concernée par la réduction de la marge de recul est d'ores et déjà constructible. Le zonage d'assainissement annexé au PLUi intègre la Daunière dans les zones qui seront desservies par l'assainissement collectif. La STEP a la capacité de traiter les futures eaux usées.		
Eau potable			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La commune de Saint-Georges-de-Montaigu est alimentée en eau potable par le captage de la Bultière. Mis en service en 1994, le barrage capte les eaux du sous-bassin versant de la Grande Maine sur une superficie totale de 154 km <sup>2</sup> . Le lac de retenue du barrage peut contenir 5,2 millions de m <sup>3</sup> d'eau au maximum.		
Incidences du projet de révision allégée du PLUi	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	/	/
	Négatifs	Augmentation des besoins en eau potable.	Direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Dans la mesure où l'alimentation en eau potable de la commune permet de supporter les futures constructions au sein d'une zone déjà constructible au PLUi, aucune mesure spécifique n'est envisagée.		
Climat, qualité de l'air, énergies renouvelables			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Pas de suivi de la qualité de l'air sur le territoire.</p> <p>SRCAE Pays de la Loire approuvé en 2014 – SRE Pays de la Loire approuvé en 2013 – Plan Climat « Terres d'EnAIRgie » de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération adopté le 04 juillet 2022.</p> <p>Emissions de GES : 4 682 kteq CO<sub>2</sub> en 2012 en Vendée, dont 45% pour l'agriculture-sylviculture, et 29% pour les transports.</p> <p>Consommation énergétique finale : 1 389 kteq en 2006, avec une augmentation de 18% depuis 1990.</p> <p>Potentiel solaire estimé à 1230 à 1250 kWh/m<sup>2</sup>/an (moyen).</p> <p>Potentiel bois-énergie très faible, du fait du maillage bocager très lâche.</p> <p>Le territoire du PLUi ne constitue pas une zone à enjeu à l'échelle régionale pour le développement de l'éolien. En effet, seule une faible superficie du territoire (secteur Boufféré - Montaigu-Vendée) apparaît comme favorable à ce type d'énergie.</p>		
Incidences du projet de révision allégée du PLUi	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	/	/
	Négatifs	Augmentation des besoins en énergie. Augmentation des gaz à effet de serre.	Direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	La zone concernée par la réduction de la marge de recul est d'ores et déjà constructible. Aucune mesure n'est envisagée.		

Déplacements			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Le site est localisé en entrée de ville de Saint-Georges-de-Montaigu. Le trafic sur la RD1137 apparait comme modéré.</p> <p>Les comptages routiers les plus récents concernant la RD1137 datent de 2022 et avaient été réalisés au niveau du PR84+741 (juste avant le giratoire Sud du Parc d'activités du Point du Jour). Les données de ce comptage sont les suivantes en TMJA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 417 véh/j ;</li> <li>- 16,70% de PL.</li> </ul> <p>Le trafic sur la rue de la Croix de la Daunière qui sera le point d'accès aux futures parcelles au sein de La Daunière Sud est faible. Cette voie, qui sera utilisée comme desserte de la Daunière Sud et sur lesquels seront créés les futurs accès aux parcelles, est utilisée par les personnes travaillant chez SEV Enseignes, les habitants des villages de la Daunière, la Brachetière et de La Rangizière.</p> <p>Un arrêt de car est situé à l'angle du site du projet.</p>		
Incidences du projet de révision allégée du PLUi	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	Localisation de la zone à proximité des lieux générateurs de déplacement limitant ainsi l'impact sur la qualité de l'air.	Direct permanent – moyen à long terme
	Négatifs	/	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Au regard de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée autre que celle de préserver l'arrêt de car existant dans l'OAP sectorielle créée.		

# Conclusion de l'auto-évaluation

Considérant le fait :

- Que la réduction de la marge de recul concerne un espace situé au sein de la zone d'activités de la Daunière, classée en zone UEE, et étudié dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé le 25 juin 2019 et ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale ;
- Que la zone d'activités de la Daunière est déjà entièrement classée en zone urbanisée constructible dans le PLUi ;
- Que ce secteur avait déjà fait l'objet en 2000 d'une étude Loi Barnier dont les marges de recul et les principes d'aménagement ne demeurent plus cohérents avec le projet d'aménagement souhaité, notamment pour la Daunière Sud ;
- Que le secteur de la Daunière Nord est déjà construit conformément à l'étude Loi Barnier préexistante ;
- Que le site de la Daunière Sud est une propriété intercommunale, actuellement non construite, cultivée, qui présente des discontinuités du fait des infrastructures routières et qui est situé en dehors des réservoirs de biodiversité et continuité écologiques identifiées au PLUi ;
- Que l'objectif est de permettre l'optimisation de l'usage du foncier d'un espace destiné à l'accueil d'entreprises, qui nécessite de réduire la marge de recul pour les constructions et installations (mise en place au titre de la loi Barnier pour une route classée à grande circulation) ;
- Que le secteur de la procédure n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou une protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager, ni par un périmètre relatif à la protection d'un point de captage de production d'eau destiné à la consommation humaine ;
- Que les limites de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 n°520012255 Vallée de la Petite Maine à Saint-Georges-de-Montaigu sont situées à environ 100 m à l'Ouest du site mais qu'elles sont séparées du site par une zone d'habitat pavillonnaire et une route ;
- Que l'absence de site Natura 2000 sur le territoire du PLUi, la zone de protection spéciale (FR5210008) et la zone spéciale de conservation (FR5200625) du Lac de Grand lieu se situent à 32 km ;
- Que l'évolution du PLUi n'entraîne pas de consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Que la sensibilité écologique du site La Daunière Sud, actuellement non construit, est jugée faible :
  1. Le site est situé à proximité immédiate du bourg, d'infrastructures routières d'importance départementale (RD1137) et est desservi par les réseaux.
  2. Le site ne présente pas de zones humides, hormis au Sud-Est d'une parcelle bâtie occupée par SEV Enseignes (la zone humide est préservée dans l'OAP sectorielle créée).
  3. Le site présente des haies qui seront préservées dans l'OAP sectorielle.
- Que le schéma d'intentions destiné à être repris au travers de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone prévoit notamment la préservation des haies situées en bordure de la RD1137 ainsi que le traitement d'une bande inconstructible paysagée et plantée de la frange Ouest et Sud côté habitations du village de la Daunière ;
- Que les évolutions réglementaires proposées sur un espace déjà dédié à l'urbanisation et sans éléments de patrimoine naturel particulier autre que les haies préservées, ne présenteront pas davantage d'effet sur l'environnement que lors du classement du secteur en zone UEE.

L'auto-évaluation conclue à **l'absence d'incidences significatives sur l'environnement de la réduction des marges de recul de la RD1137 au sein de la zone d'activités de la Daunière.**