

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil d'agglomération en date
du 30 septembre 2024

Le Président,
M. CHÉREAU

PLUi

de l'ancienne Communauté de
Communes Terres de Montaigu

Révision allégée n°3

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	30/09/2024
Modification n°5	21/05/2024	/	
Révision allégée n°4	01/07/2024		



SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
TERRES DE MONTAIGU, COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION	3
<i>Situation géographique</i>	3
<i>Compétences</i>	4
<i>Portrait et stratégie</i>	4
LA BOISSIERE-DE-MONTAIGU	6
QUEL EST LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE ?	8
QUELLES CONSULTATIONS OBLIGATOIRES ?	8
<i>L'examen conjoint des personnes publiques associées.....</i>	8
<i>La consultation de l'autorité environnementale</i>	8
L'EVOLUTION PROPOSEE : OUVRIR A L'URBANISATION LA ZONE	10
POURQUOI FAIRE EVOLUER LE PLUI ?	10
LA JUSTIFICATION DU BESOIN	12
L'EXTENSION D'UNE ENTREPRISE LOCALE HISTORIQUE	12
<i>LCA Construction Bois</i>	12
<i>Le constat du besoin en extension</i>	17
<i>Les scenarii analysés pour répondre à ce besoin</i>	19
<i>Le projet d'extension.....</i>	21
LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES AUTRES DISPOSITIONS	24
<i>L'état des lieux des zones d'activités intercommunales</i>	24
<i>Les orientations supracommunales</i>	25
<i>La consommation d'espaces Naturels, agricoles et forestiers (NAF)</i>	27
L'EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)	33
LA CREATION D'UNE OAP	34
AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)	38
DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA REVISION ALLEGEE	38
DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ETRE TOUCHEE PAR LA REVISION ALLEGEE (ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT).....	41
<i>Occupation des sols, paysage</i>	41
<i>Zonages environnementaux</i>	43
<i>Sols, géologie, pédologie</i>	44
<i>Climat, air, énergies renouvelables.....</i>	45
<i>Habitat & potentialités écologiques</i>	46
<i>Cours d'eau</i>	48
<i>Zones humides</i>	48
<i>Patrimoine</i>	53
<i>Activités humaines.....</i>	54
DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE SUR L'ENVIRONNEMENT	60
CONCLUSION DE L'AUTO-EVALUATION	67

INTRODUCTION

Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération

SITUATION GEOGRAPHIQUE

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.

COMPETENCES

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

PORTRAIT ET STRATEGIE

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 km² 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 1^{er} 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**.

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 1^{er} 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 d'une procédure de modification n°1 approuvée le 22 février 2021, d'une révision allégée n°2 approuvée le 27 septembre 2021, d'une révision allégée n°1 approuvée le 06 février 2023 et d'une modification n°3 approuvée le 25 septembre 2023. Il fait également l'objet d'une procédure de modification n°2 prescrite le 1^{er} mars 2022 et d'une modification n°4 prescrite le 11 octobre 2023.

- 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 d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 28 juin 2021, d'une révision allégée n°1 approuvée le 06 février 2023 et d'une modification n°2 approuvée le 26 juin 2023. Il fait également l'objet d'une modification n°1 prescrite le 1^{er} mars 2022 et d'une procédure de modification n°3 prescrite le 14 juin 2023.



La Boissière-de-Montaigu

La Boissière de Montaigu est une commune vendéenne qui se situe dans le Nord-Est du département de La Vendée. Elle est localisée dans le Haut Bocage Vendéen et fait partie de **Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération**.

Territoire de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération



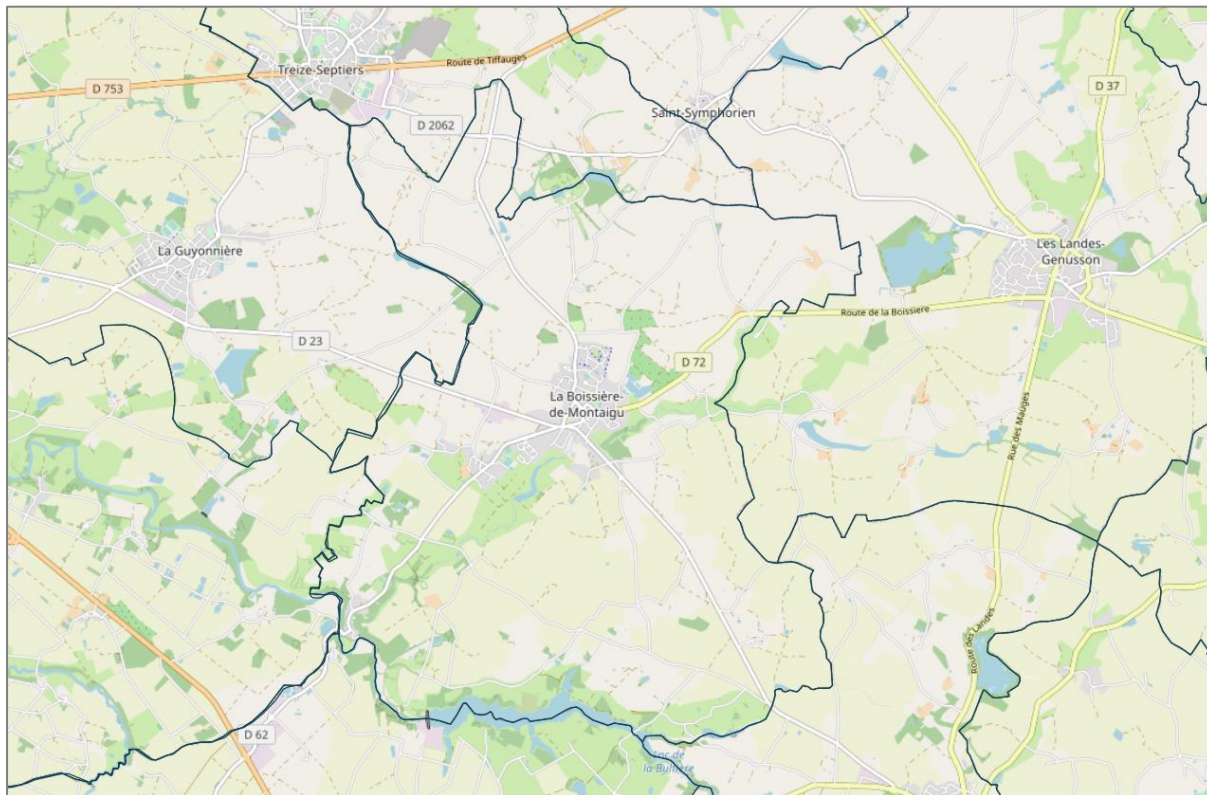
Elle est idéalement **située sur l'axe Montaigu/Les Herbiers**, à environ 40 kilomètres de la Roche-Sur-Yon, de Nantes et de Cholet, elle s'étend sur **2900 hectares**.

Elle accueille **2328 habitants** au 1^{er} janvier 2021 (données INSEE 2024 en vigueur).

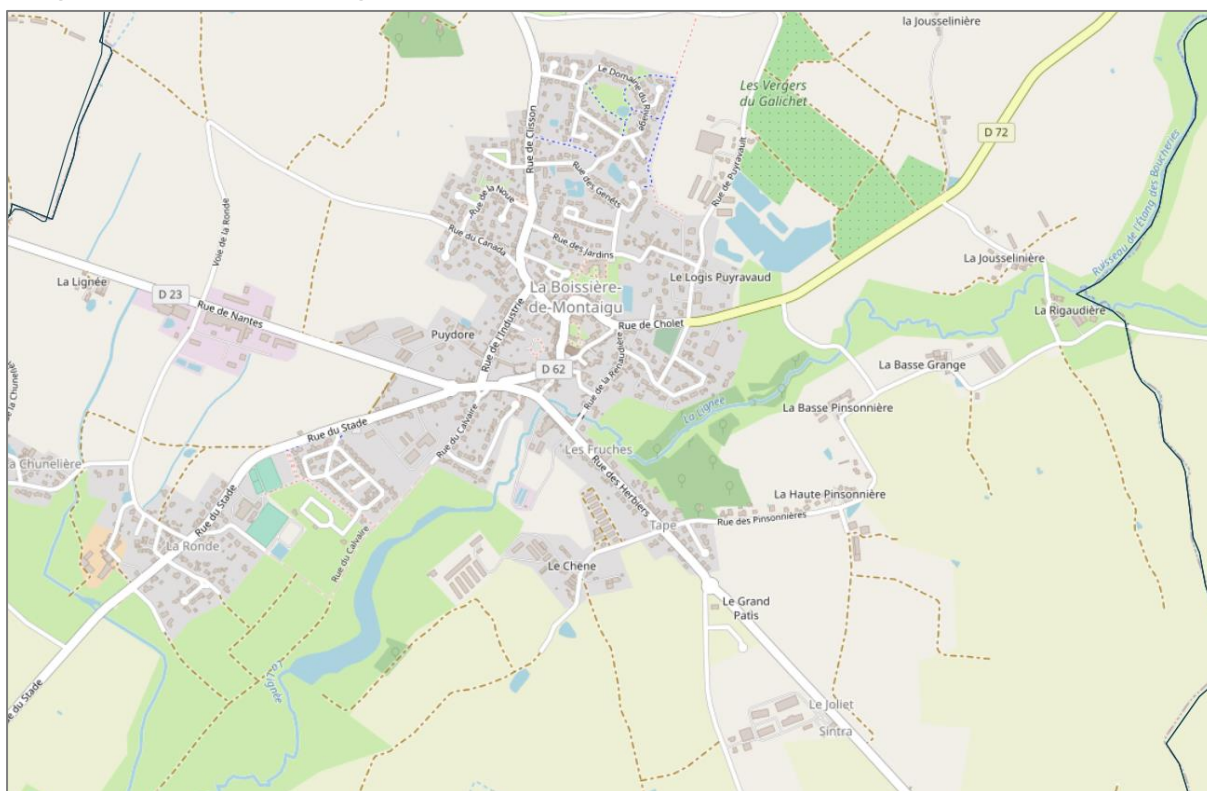
La Boissière-de-Montaigu possède de nombreux commerces et services : magasins de proximité, boulangerie – pâtisserie, restaurant, cave, vergers, bar-tabac, coiffeurs, esthéticiennes, assurances, garage automobile, poste, camping, écoles maternelle et primaire, médecin, infirmières, pharmacie, kinésithérapeute, ostéopathe, réflexologue, résidence pour personnes âgées.

La commune compte une trentaine d'associations sportives, culturelles et sociales.

Commune de La Boissière-de-Montaignu



Bourg de La Boissière-de-Montaignu



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 ASSOCIEES

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'AUTORITE 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'EVOLUTION PROPOSEE : OUVRIR A L'URBANISATION LA ZONE

Pourquoi faire évoluer le PLUi ?

La collectivité souhaite engager une procédure de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu afin **d'ouvrir à l'urbanisation une zone agricole (A) de 3,7 hectares** (parcelle cadastrée ZC 68) située en continuité de la zone d'activités économiques de Sintra sur la commune de La Boissière-de-Montaigu.

La collectivité souhaite intégrer cette parcelle qui est une propriété intercommunale en **zone à urbaniser à court terme à vocation économique d'équilibre (1AUEE)** avec la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). En effet, la zone A est actuellement dédiée à l'activité agricole et non aux activités économiques. Il est donc nécessaire de modifier son zonage afin de pouvoir l'intégrer à la zone d'activités économiques de Sintra.

	Caractéristiques (extrait du règlement écrit du PLUi)
Zone A	« Le secteur agricole, repéré par l'indice A, correspond aux terres cultivées, aux sièges d'exploitation, aux habitations isolées (y compris les habitations de tiers) et aux villages de petite dimension ».
Zone UEP	« Zones économiques de proximité situées le long d'axes secondaires ou à proximité directe des bourgs. Ces zones ont une vocation de proximité, et sont principalement dédiées à l'accueil d'entreprises liées à l'artisanat de production ».
Zone UEE	« Zones économiques d'équilibre situées à proximité des axes principaux. Ces zones sont mixtes en termes de vocation. »



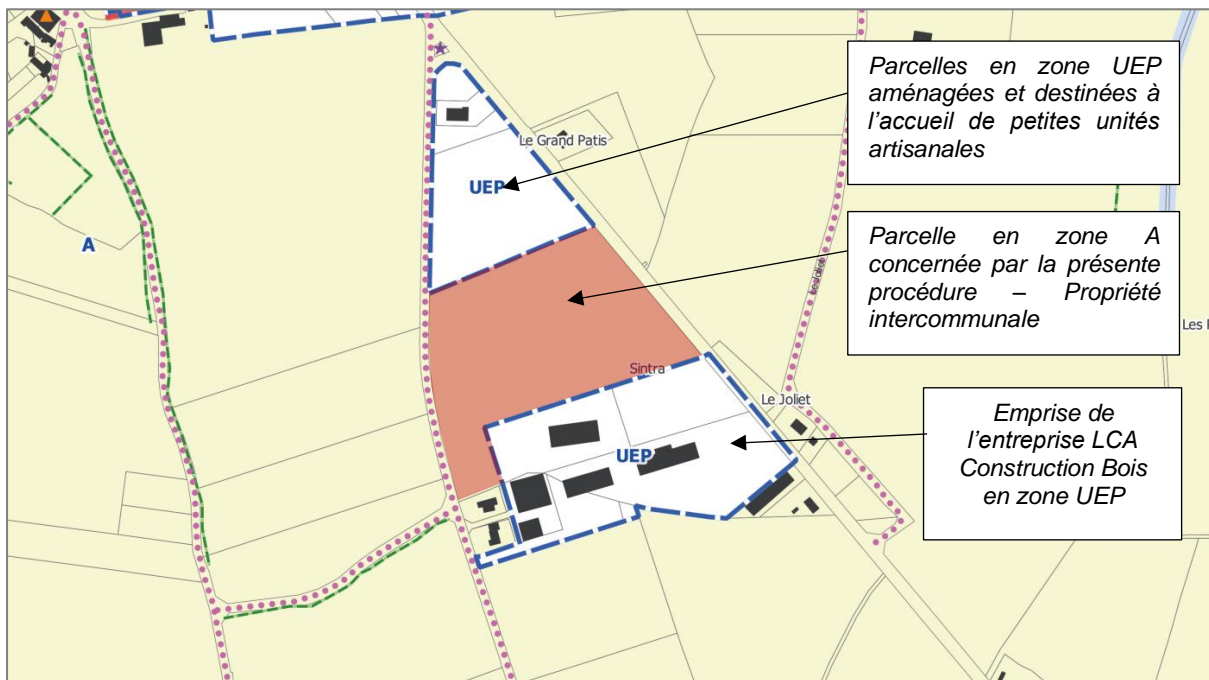
Il s'agit pour la collectivité de soutenir l'économie locale et de **permettre l'extension de l'entreprise artisanale « Les Charpentiers de l'Atlantique » (LCA Construction Bois), déjà implantée au Sud de la zone d'activités économiques de Sintra.**

Parcelle concernée par l'évolution du PLUi





Extrait du règlement graphique du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaignu



LA JUSTIFICATION DU BESOIN

L'extension d'une entreprise locale historique

LCA CONSTRUCTION BOIS

LCA Construction Bois (Les Charpentiers de l'Atlantique), filiale du Groupe familial Bonnin Charbonneau a été créée en 1973.

Spécialisée dans la construction bois, elle réalise le gros œuvre bois et l'enveloppe extérieure du bâti pour les secteurs publics et privés (habitats collectifs et particuliers, bâtiments professionnels, bâtiments accueillant du public).

Entreprise familiale implantée historiquement sur la commune de La Boissière-de-Montaigu, LCA n'a cessé de croître depuis sa création.

C'est en 2000, alors qu'elle employait 12 personnes, qu'elle a décidé de se réorienter exclusivement vers la construction bois. Ce changement de cap l'a conduit à grossir ses rangs pour employer 40 personnes en 2019 et 90 personnes en 2023.

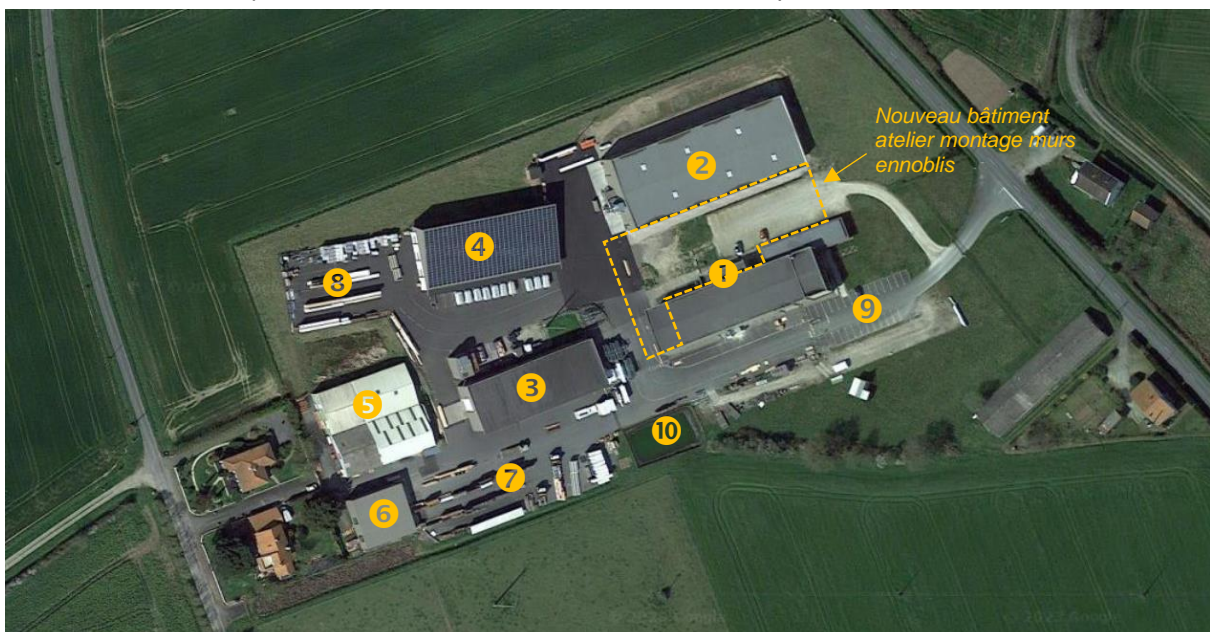
Son champ d'intervention s'est également élargi : LCA intervient à Nantes, Angers, La Roche-sur-Yon, sur l'ensemble du Grand Ouest, ainsi qu'à Paris.

Elle reste toutefois très active localement. Elle a, par exemple, réalisé récemment la construction bois du Lycée d'Aizenay (85) et entreprend prochainement celle du lycée de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu (44).

LCA s'approvisionne majoritairement en bois local. Elle se fournit auprès de la CAVAC pour la paille et le chanvre et en région bordelaise pour les fibres de bois.

L'entreprise compte 7 bâtiments et des espaces de logistique et de stockage qui sont localisés et présentés ci-après.

Vue aérienne de l'entreprise LCA au sein de la zone d'activités économiques de Sintra



① = Bureaux et atelier d'assemblage des structures bois

Aperçu



2 = Atelier taillage du bois (bâtiment récent)

Aperçu



3 = Atelier débit du bois et stockage



4 = Magasin (et stockage aérien de matériaux)

Aperçu



5 = Atelier débit du bois

6 = Stockage couvert

7 = Zone de stockage non couverte dont stockage bois de réemploi

Aperçu



8 = Zone de stockage non couverte

Aperçu



9 = Parking

10 = Réserve d'eau

Aperçu



LE CONSTAT DU BESOIN EN EXTENSION

Une activité grandissante dans un domaine porteur : le bois, matériau à l'usage accru pour répondre à l'urgence écologique, poussé par l'action combinée des pouvoirs publics et de l'opinion publique

Le bois, en ce qu'il constitue un matériau à l'usage accru pour répondre à l'urgence écologique, dispose d'une place de choix dans les stratégies de décarbonation de l'économie déployées par les pouvoirs publics.

Entrant en vigueur en 2022, la réglementation environnementale RE2020 vise notamment une réduction de 30% des émissions de gaz à effet de serre du secteur de la construction d'ici 2031. Pour ce faire, elle mise entre autres sur un recours plus courant au bois et matériaux biosourcés, « qui stockent le carbone pendant la durée de vie du bâtiment », et plus globalement sur une mixité accrue des matériaux utilisés, en associant par exemple le bois et le béton.

L'enjeu est important, puisque le secteur du bâtiment est aujourd'hui l'un des plus émetteurs de gaz à effet de serre et la marge de progression importante : « (...) bien que tout à fait maîtrisées et réalisées à coûts compétitifs, les maisons à ossature bois représentent moins de 10% du marché de la maison individuelle neuve en France », indique ainsi le ministère de la Transition écologique. En ce qui concerne les logements collectifs, cette part est encore plus faible.

« Première source d'énergie renouvelable utilisée en France (NDLR : Le bois-énergie représentait en 2019 près de 36 % de la production primaire d'énergies renouvelables en France), le bois doit fortement contribuer aux objectifs climatiques et énergétiques du pays », annonçait notamment l'ADEME en 2018. Dans ce cadre, le bois affiche un autre atout non négligeable, puisque les déchets, par exemple la sciure de bois, peuvent être recyclés et valorisés dans une démarche d'économie circulaire.

En quelques années, LCA a été récompensée de nombreux prix et a obtenu de nombreuses distinctions.

Déjà en 2006, l'entreprise se distinguait au palmarès de l'innovation pour sa palette M@n-tech : un chevalet de manutention en acier galvanisé, léger, maniable et solide, qui optimise en toute sécurité les temps de chargement et de déchargement.

Lauréate dans plusieurs catégories du prix national du moniteur en 2013 et 2021, LCA a également été honorée à quatre reprises de prix régionaux de la construction bois pour des réalisations telles que la médiathèque du Cellier (Loire-Atlantique), le lycée Léonard-de-Vinci à Montaigu-Vendée, et plus récemment le collège Le Galinet à Blain en 2022 (Loire-Atlantique) et le bâtiment des services techniques de La Chevrolière (Loire-Atlantique) l'année dernière.

« Nous sommes spécialisés dans la construction du gros œuvre bois et de l'enveloppe extérieure pour l'habitat, les bâtiments professionnels et les bâtiments accueillant du public, souligne le directeur commercial, Édouard Bonnin. Ces récompenses représentent les fruits d'un travail mené avec l'ensemble de nos équipes. Ceci nous oblige aussi dans l'exigence et nous encourage à persévérer. »

Engagée en faveur du développement durable et de la rénovation énergétique, LCA répond à des projets portés par l'ADEME et France Relance. Elle s'est ainsi engagée depuis 2018 dans la réalisation de projets européens de rénovation thermique et énergétique de logements sociaux :

- Maîtrise des systèmes constructifs bois de grande hauteur : immeubles en ossature bois
- Développement de projets habitat labellisé E+C : Energie positive et réduction Carbone
- Industrialisation des panneaux bois et intégration des isolants.

LCA travaille sur la qualité des matériaux utilisés :

- 80% de ses isolants est biosourcé et local : la CAVAC fournit la paille et le chanvre.
- L'intégralité du bois utilisé par l'entreprise est français ou européen et certifié PEC.

LCA s'appuie sur des partenaires de l'insertion :

- L'entreprise travaille avec Bati Insert, entreprise d'insertion, pour la fabrication de ses panneaux.

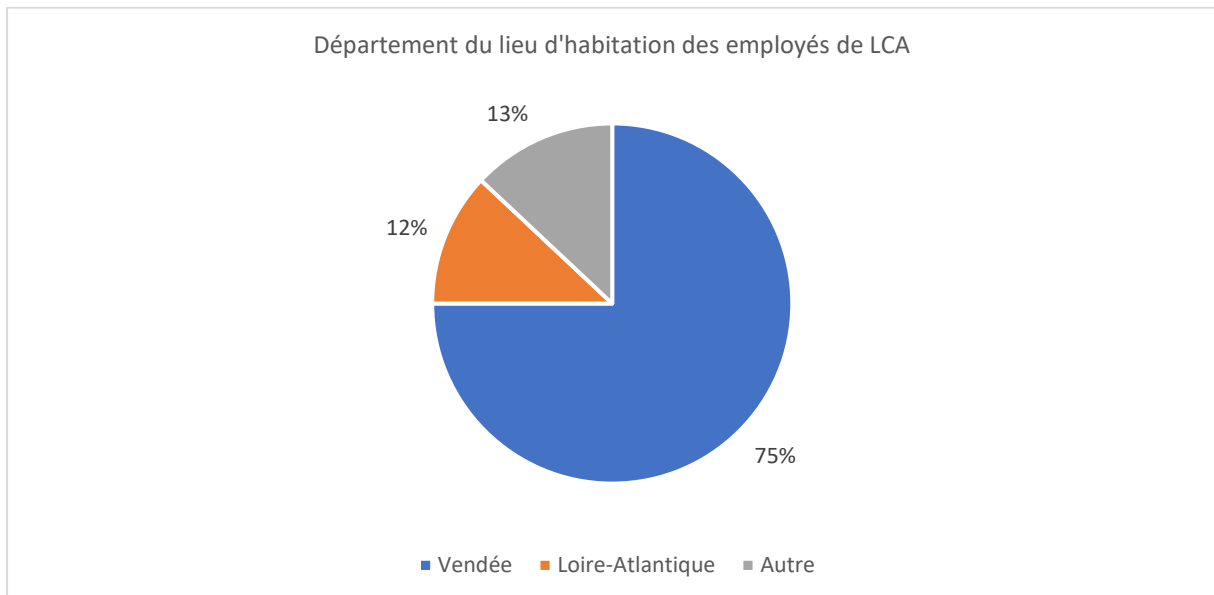
Certains de ses projets se concrétisent en 2023 et entraînent pour LCA un **accroissement de son activité, de ses besoins en main d'œuvre et de ses besoins de stockage** ; notamment face à son activité de réemploi de bois déjà réalisée qu'elle compte développer. Cette dernière activité génère des besoins en stockage de bois de remploi relativement conséquent.

LCA estime que 40 nouveaux emplois seront créés à court et moyen terme dans l'hypothèse d'une extension de l'entreprise.

Produire l'ensemble de la production sur site pour réduire les déplacements et les coûts

Bien que la majorité des structures bois qu'elle réalise soit façonnée et montée sur place, sur le site de La Boissière-de-Montaigu, LCA souhaite désormais **produire l'ensemble de sa production sur site** pour davantage de réactivité, de souplesse, de réduction des coûts de transports et d'efficacité de la construction (moins de défauts sur les chantiers).

La majorité des employés de l'entreprise vit en Vendée (67 personnes sur les 90 employés soit 75% des effectifs) dont 20 employés sur Terres de Montaigu, d'où le souhait de LCA de maintenir toute l'activité sur site et de réduire également les trajets professionnels de ses employés. Ceux-ci doivent parfois, du fait de la non-production totale sur site, dormir plusieurs jours hors de leurs domiciles.



Le besoin en grands bâtiments et en surfaces extérieures

L'activité spécifique de LCA nécessite **des bâtiments larges et longs avec une certaine hauteur** qui peuvent accueillir des machines importantes capables de débiter le bois sur de grandes longueurs et de les manipuler. LCA réalise notamment des immeubles sur plus de 5 étages entièrement en structure bois.

Exemple de machines d'envergure sur site illustrant la spécificité de l'activité :



Machine sur rail (sur la longueur du bâtiment) de grande largeur permettant de soulever de lourdes structures en bois, de les tailler et de les déplacer pour les entreposer.

LCA évalue son besoin à :

- un bâtiment « Recherche & Développement »,
- un bâtiment plancher biosourcé,
- des surfaces de stockage du bois de réemploi,
- des surfaces logistiques extérieures de manutention,
- des surfaces pour l'accueil d'un nouveau bassin.

LES SCENARII ANALYSES POUR REpondre A CE BESOIN

Plusieurs scenarii ont été analysés pour répondre au besoin de LCA :

Scénario	Avantages	Inconvénients
① Rester sur l'emprise existante et envisager l'extension des bâtiments existants	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coûts maîtrisés ▪ Extension sur le site actuel de l'entreprise (favorable au cadre de vie des employés sur place) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le manque de surfaces existantes en bâtiments et en surfaces extérieures rend peu réalisable cette hypothèse ▪ N'est pas compatible avec la manipulation des structures bois de grandes dimensions ▪ Ne permet pas d'augmenter les surfaces de stockage extérieure notamment pour le bois de réemploi ▪ L'extension de l'entreprise en hauteur (verticalement) n'est pas envisageable du fait du poids et du volume des matériaux à manipuler associé à la nécessité de charger les camions
② S'étendre sur un autre site (créer 2 sites différents pour LCA)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permet de répondre au besoin à moyen terme si une emprise est disponible au sein des zones d'activités des communes voisines. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ne permet pas de répondre au besoin à court terme ▪ Le déménagement d'une partie de la production

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ La dégradation du cadre de vie des employés (déménagement ou trajets supplémentaires) ▪ L'absence de la direction et des autres services au sein du second site (moins de proximité donc multiplication des trajets et des coûts)
<p style="text-align: center;">③</p> <p style="text-align: center;">Délocaliser la totalité de l'entreprise sur un site plus grand</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permet de répondre au besoin à long terme 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ne permet pas de répondre au besoin à court et moyen termes (délai de réalisation du projet long) ▪ Coûts très élevés ▪ La dégradation du cadre de vie de l'ensemble du personnel (déménagement ou trajets supplémentaires) ▪ Perte d'une entreprise locale historique pour la commune de La Boissière-de-Montaigu et potentiellement pour l'intercommunalité (déracinement) = perte d'effectifs scolaires au sein de l'école communale, perte d'adhérents au sein des associations, diminution de l'attractivité de la commune et de son dynamisme ▪ Disponibilité foncière à trouver
<p style="text-align: center;">④</p> <p style="text-align: center;">S'étendre en continuité immédiate du site actuel au sein de la ZAE de Sintra</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permet de répondre au besoin à court, moyen et long termes ▪ Située en continuité immédiate du site actuel de la ZAE de Sintra (pas de déménagement) ▪ La parcelle attenante est une propriété intercommunale agricole (précaire) qui soutient l'extension de LCA ▪ Parcelle facilement aménageable et peu sensible au niveau environnemental ▪ Favorise l'attractivité communale et intercommunale dans tous les domaines de la vie quotidienne ▪ Solution qui satisfait l'ensemble du personnel de l'entreprise 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il existe des parcelles aménagées restantes au sein de la ZAE de Sintra en zone UEP destinées à de petites unités artisanales

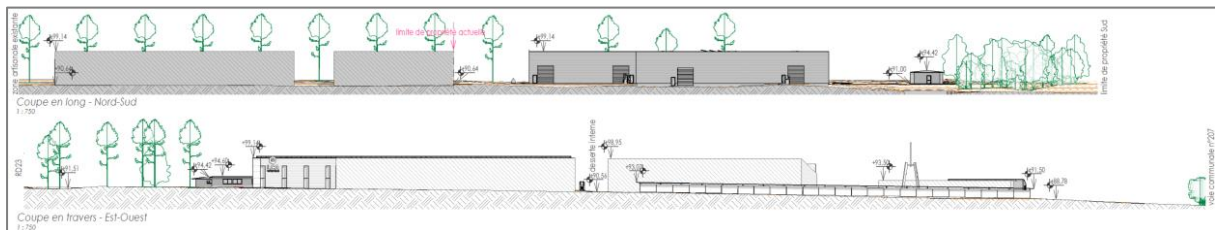
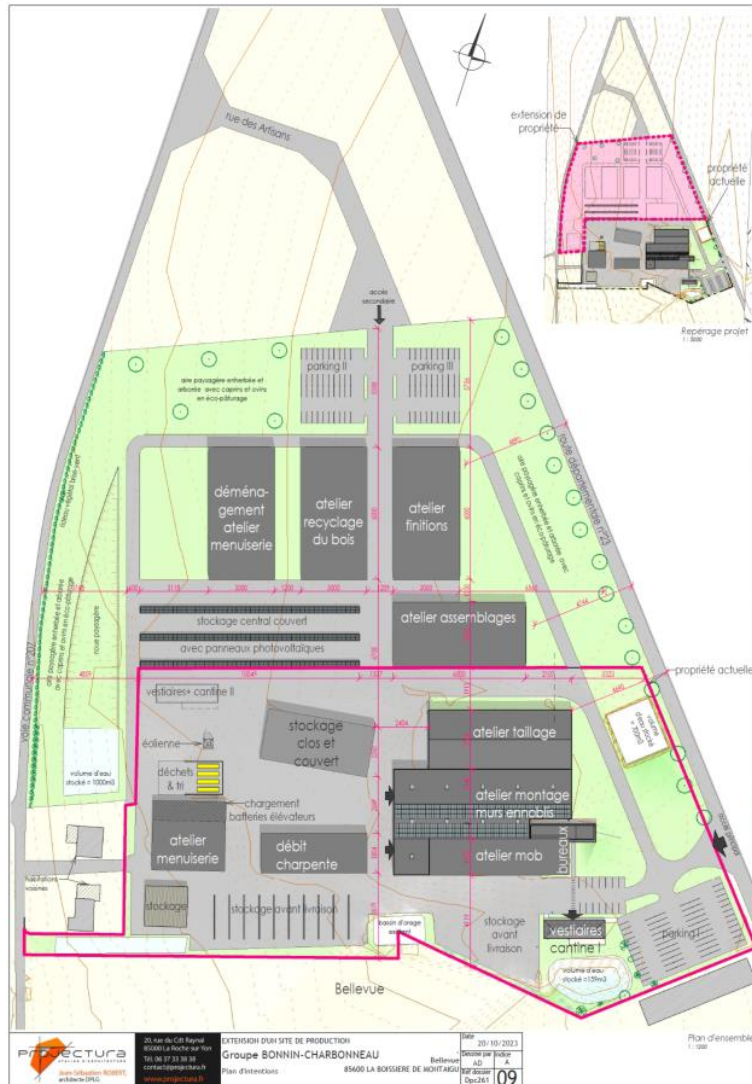
Au regard de l'analyse des scénarii, c'est la solution n° ④ qui est privilégiée avec une extension en continuité immédiate du site actuel de LCA.

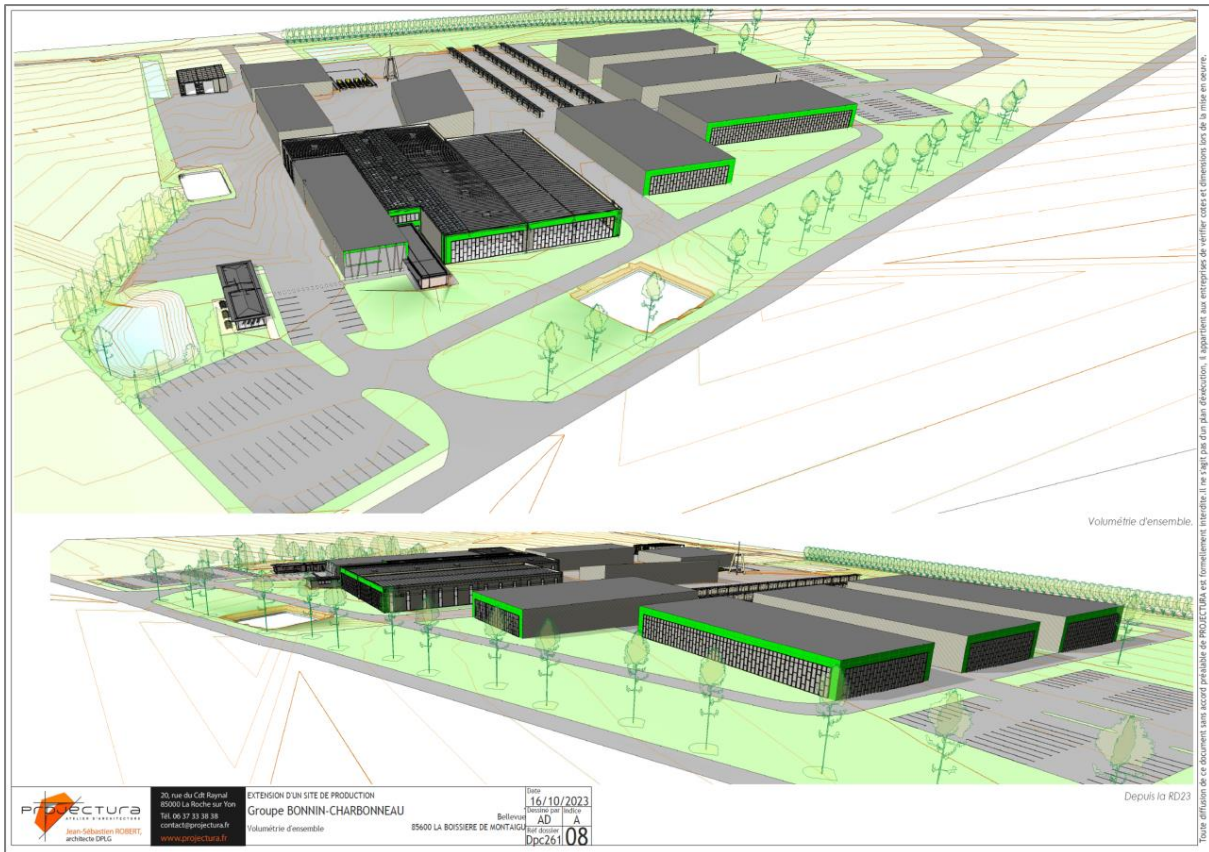


LE PROJET D'EXTENSION

LCA Construction Bois a établi un préprojet et un programme prévisionnel permettant de répondre à ses besoins en extension.

Préprojet d'extension de LCA Construction Bois





Présentation initiale

Pour le développement de son activité dans le domaine de la construction bois, en charpente, ossature et menuiserie, le Groupe BONNIN-CHARBONNEAU souhaite étendre son site de production en implantant de nouveaux ateliers. Ce projet complète les infrastructures existantes de l'enseigne LCA sur le site de la ZAE de Sintra au Sud de La Boissière-de-Montaigu.

Le terrain est accessible depuis la route départementale n°23, il regroupe différents bâtiments de production construits essentiellement en ossature bois. Ainsi, d'autres ateliers diversifieront leur production pour tenir compte des évolutions à venir, dans les domaines de la filière bois, de la construction en générale et du développement durable.

Située au Nord du site actuel de LCA, la parcelle envisagée s'avère à usage agricole qu'il faudrait requalifier, elle est suffisamment vaste et s'étire jusqu'à la zone artisanale de Sintra plus au Nord regroupant déjà d'autres entités. Son relief présente une pente significative (2%) d'Est en Ouest, cependant cela demeure relativement plat et offre une accessibilité de plain-pied aux différents bâtiments projetés. Toutes les zones laissées libres contre les limites de propriété seront végétalisées, elles seront enherbées et plantées d'arbustes ou arborées de sujets à houppier plus imposants.

Programme, implantation

Les différents ateliers seront desservis depuis un axe de circulation central Nord Sud, permettant un nouvel accès à l'extrémité Nord depuis la zone d'activités existante. Dès cette seconde entrée, réservée au personnel, deux parkings seront à disposition pour rapprocher les effectifs de leurs lieux de travail, tout en restant à l'écart par souci de sécurité.

Une voie périmétrique assurera l'accès aux engins de secours et de sécurité incendie, elle permettra d'éviter le croisement avec des engins de levage et des poids-lourds.

Pour rationaliser les flux, les futurs ateliers entoureront une zone centrale de stockage des bois d'œuvre, des encours de production. Un second vestiaires-cantine-sanitaires sera construit à proximité, toujours dans l'objectif de faciliter le cheminement du personnel. Le premier édifice de ce type étant réservé au personnel travaillant dans les bureaux et ateliers attenants.

Par ailleurs, le programme prévoit :

- Un atelier d'assemblages pour la préfabrication des charpentes, planchers, decks, terrasses...
- Un atelier de finitions, dans lequel les pièces de charpente, de plancher et de bardage des murs préfabriqués seront lasurés, verniés ou peints.
- Un atelier de recyclage du bois, il s'agit de fabriquer des ouvrages à partir de structures bois, bardage, planches récupérées sur les chantiers de démolitions ou encore à partir de rebus de production.
- Des linéaires de stockage couverts pour abriter les colis bois ou pièces ouvragées.
- Un atelier de menuiserie, pour le déménagement de l'existant qui sera converti en garage des engins motorisés, recharge des chariots élévateurs avec local de chargement et rangement des batteries.
- Un emplacement réservé au tri et à la valorisation des déchets.
- Une seconde réserve ou citerne souple de 1000m³ pour lutter contre l'incendie.

Volumétrie, matériaux et couleurs

L'aménagement de la nouvelle parcelle, est imaginé dans la continuité de l'existant, en reprenant les principes constructifs, la morphologie, les matériaux de parement des bâtiments et les aménagements extérieurs ; l'objectif étant de conserver l'image actuelle de l'entreprise. Les nouveaux ateliers seront cubiques majoritairement construits en ossature bois, les couvertures seront en membrane d'étanchéité multicouches bitumineuses gris foncé et le bardage en façade sera traité de façon homogène en tôles ondulées laquées gris-brun. Par souci d'unité et de cohérence architecturale, les façades donnant sur la route départementale, seront largement vitrées par des murs rideaux mettant en évidence l'ossature bois, encadrés par des arches de panneaux composite de coloris vert.

Développement durable et écologie

Le bois matière première entièrement renouvelable, sera majoritairement mis en œuvre pour refléter le matériau de prédilection de l'entreprise. Cela découle d'une volonté écologique puis rationnelle de construire avec un matériau traditionnel et naturel. Il est présent dans l'habitat depuis l'Antiquité, et aujourd'hui par ses qualités intrinsèques et les techniques de préfabrication, il reste l'un des meilleurs matériaux d'avenir : peu énergivore, renouvelable, son emploi favorise le développement durable.

Le site présente également des infrastructures exemplaires dans ce domaine :

- Des panneaux photovoltaïques recouvrent certains toits et les préaux de stockage.
- Pour entretenir les espaces verts en périphérie, ceux-ci accueillent des animaux en éco-pâturage.
- Les eaux pluviales des toits sont collectées et canalisées vers des bassins de rétention ou réserves incendie.
- Pour la recharge des batteries d'engins, une éolienne produira l'énergie électrique nécessaire ; conçue en structure bois, elle servira de repère sur le site.
- A l'Ouest, en guise de brise-vent, une haie bocagère épaisse formera un rideau végétal ; tandis qu'à l'Est, le long de la RD23, un alignement de résineux à port élevé symbolisant l'essence des bois d'œuvre et le caractère écologique de la construction bois, apportera de l'ombre aux caprins et ovins.

Chemins extérieurs et intérieurs

Tous les espaces libres au rez-de-chaussée, à l'intérieur de la voie contournante demeureront accessibles le plus directement possible et sans discontinuité. Les sols seront traités non meubles, non glissants et sans obstacle à la roue, ils ne présenteront pas non plus de grilles, fentes et trous qui puissent être des obstacles à la roue. Les allées internes, aires de manœuvre, stockages extérieurs et stationnements seront empierrés, stabilisés et majoritairement revêtus d'un enrobé gris.

La compatibilité du projet avec les autres dispositions

L'ETAT DES LIEUX DES ZONES D'ACTIVITES INTERCOMMUNALES

L'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu compte 5 zones d'activités d'équilibre, 4 zones de proximité (dont la zone d'activités de Sintra concernée par cette procédure de révision allégée) et 3 zones industrielles. A ce jour, 58% des zones de proximité sont commercialisées ou optionnées. La ZAE de Sintra est commercialisée et occupée à hauteur de 76% environ. Il reste encore environ 1,2 ha de parcelles aménagées destinées à l'accueil de **petites unités artisanales**. Elles ne permettent pas d'accueillir l'extension de LCA.

69% des zones d'activités à vocation d'équilibre qui peuvent accueillir LCA sont commercialisées ou optionnées.

Tableau : Taux de remplissage des ZAE intercommunales en octobre 2023

	ZAE	COMMUNE	Surface cessible (m ²)	surface vendue (m ²)	surface optionnée ou délibérée (m ²)	surface restante commercialisable (en m ²)	Total % remplissage de la zone	
equilibre	4 ROUTES	La Bruffière	7 525		7 525	0	100,00%	%
equilibre	DAUNIERE NORD	Montaigu Vendée	56 462	35 200	5 412	15 850	71,93%	%
equilibre	BORDAGE	Cugand	28 499	6 175	10 063	12 261	56,98%	%
equilibre	BRETONNIERE	Montaigu Vendée	147 645	90 972	3 620	53 053	64,07%	%
equilibre	MORTIER	Cugand	30 976	29 125	0	1 851	94,02%	%
Sous-total 1	5 zones		271 107	161 472	26 620	83 015	69,38%	%
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%	%
equi /indus	DAUNIERE SUD	Montaigu Vendée	90 637	24 496	0	66 141	27,03%	%
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	3 zones		955 647	586 299	181 927	187 421		%
Total	12 zones		1 821 333	1 089 019	238 469	493 845		

Localisation des parcelles restantes au sein de la ZAE de Sintra



LES ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES

Plan climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le Plan Climat « Terres d'EnAIRgie » adopté le 4 juillet 2022 intègre une **action n°27 du Plan Climat Terres d'énAIRgie : « Structurer une filière bois locale »**.

La filière bois-énergie présenterait un potentiel de gisement estimé à 36 GWh de bois mobilisable sur le territoire, issu des bois, haies et des déchets bois de l'industrie et des déchèteries. Outre cette filière, celle du bois d'œuvre pour la construction doit être développée.

L'enjeu mis en avant est de structurer une filière bois-territoire pour renforcer les liens entre acteurs locaux et créer les conditions de son développement pour accroître les services rendus.

Objectifs :

- Actionner le levier de la commande publique pour amplifier le recours aux solutions biosourcées (bois-énergie, matériau bois, ameublement)
- Développer l'activité économique autour du bois et structurer la filière sylvicole.

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Bocage Vendéen

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Bocage Vendéen est exécutoire depuis le 22 juillet 2017.

Le PADD affirme l'ambition du territoire de renforcer son système économique industriel en se projetant vers l'extérieur, et d'accéder aux grands flux régionaux, nationaux et internationaux. Il souhaite créer les conditions optimales à la pérennisation de la compétitivité et de la visibilité du Pays du Bocage Vendéen. Pour maintenir son système productif capable de soutenir la concurrence régionale, nationale et internationale, où l'effet taille est essentiel, le Pays souhaite attirer et maintenir les hommes et les femmes qui sont et seront les piliers de sa réussite économique.

Au-delà de la stratégie de développement et d'accueil des activités proprement dites, son écosystème implique le renforcement de sa capacité d'autonomie avec le développement et la diversification des activités.

Le SCoT définit des objectifs de développement en espaces d'activités destinés à organiser **le maillage artisanal et tertiaire** favorisant les dynamiques entrepreneuriales de proximité.

La zone d'activités de Sintra est incluse dans le maillage artisanal tertiaire défini par le SCoT.

Le SCoT fixe une enveloppe foncière maximale de 16 ha en extension pour les besoins en extension du maillage artisanal tertiaire pour l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu.

Compte-tenu de ses disponibilités à la date de l'approbation du SCoT et de ses commercialisations connues, le Pays prévoit une programmation supplémentaire ferme de 370 ha et une réserve, mobilisable sous condition, qui inclut parfois des terrains sous maîtrise foncière.

Il indique que les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les besoins d'extension et ponctuellement de création du maillage artisanal tertiaire.

Le SCoT identifie également **les parcs « vitrines »** de l'écosystème vendéen pour le renforcement d'une offre associée aux pôles du territoire, permettant ainsi de proposer une offre de services attractive tant en termes de services à la personne pour les actifs travaillant dans ces sites que de services aux entreprises.

Ces parcs « vitrines », pour la plupart déjà engagés, accueillent des « entreprises pépites » qui expriment les vocations économiques du bocage.

- ➔ Ils jouent un rôle d'accompagnement des parcs « grands flux » pour contribuer au renforcement de la lisibilité, de la valeur ajoutée, de l'innovation sur le territoire du Pays.
- ➔ Ils ont également vocation à jouer un rôle moteur pour le maillage économique interne au territoire.

Ces parcs « vitrines » sont destinés à accueillir des entreprises de tailles variées dans un espace de qualité permettant de promouvoir leurs savoir-faire et de bénéficier de synergies et de services procurés par leur intégration aux pôles « Pays » et « structurants » du territoire.

Les collectivités traduisent ces objectifs dans les documents d'urbanisme, au travers de :

- ➔ La programmation des zones affectées pour ces parcs, qui intègrent industrie, artisanat de production, logistique et services hors commerces de grande distribution ;
- ➔ L'aménagement des voiries qui doivent répondre à des enjeux variés répondant à la diversité de taille des entreprises et intégrer des liaisons cyclables pour mieux relier l'espace avec le pôle urbain auquel il est associé ;
- ➔ La qualité de l'insertion paysagère et de la gestion environnementale pour répondre aux besoins des entreprises pour un cadre de travail de qualité ;
- ➔ Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation permettant de proposer une offre de qualité associée aux pôles ;
- ➔ Un mode d'aménagement des grandes zones devant favoriser le maintien de l'exploitation agricole le plus longtemps possible jusqu'à l'installation des entreprises, afin de pouvoir organiser la réversibilité des règles d'urbanisme en cas de difficulté de commercialisation.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu

Le PADD du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu affiche les objectifs suivants :

- Disposer d'une offre adaptable ou d'un gisement rapidement mobilisable pour accompagner efficacement les projets d'investissement des entreprises.
- Structurer, différencier et qualifier l'offre économique afin de proposer une typologie de sites et zones d'activités dédiées favorisant le parcours des entreprises et assurant le maillage du territoire.
- Un maximum d'environ 120 ha de zones à vocation économique en extension des zones existantes, y compris les surfaces cessibles non construites.

Dans le cadre de la procédure de révision allégée n°2 du PLUi approuvée le 27 septembre 2021 par le Conseil communautaire, qui consistait au déménagement de l'entreprise BOUTEAU dans la zone d'activités de La Marionnière (commune de Montaigu-Vendée), une réduction de près de 5 ha de zones à urbaniser à vocation économique a été réalisée dans la zone d'activités des Landes de Roussais (commune de Montaigu-Vendée).

Ainsi, 115,89 ha sont classés en zones à urbaniser à vocation économique à la suite de cette procédure de révision allégée. Avec l'ajout des 3,7 ha dans la présente procédure, 119,59 ha seront classés en zone à urbaniser à vocation économique, conformément à l'objectif fixé au PADD.

LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF)

L'Occupation des Sols à Grande Échelle (OCS GE) permet d'avoir une vision double du territoire à travers sa couverture et son usage. La notion d'artificialisation au sens de la loi Climat et Résilience est traduite dans l'OCS GE comme la somme des surfaces anthropisées, sans les carrières, et des surfaces herbacées à usage de production secondaire, tertiaire, résidentielle ou réseaux.

Le décret n°2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme précise ce que sont les espaces considérés comme artificialisés.

Le territoire de Terres de Montaignu ne dispose pas de l'OCS GE.

Ainsi, les données présentées ci-dessous sont issues de l'outil SPARTE¹. Cet outil utilise la matrice de traduction suivante pour déterminer les zones artificialisées des territoires :

		CS1 - Sans végétation							CS2 - Avec végétation								
		CS1.1 - Surfaces anthropisées				CS1.2 - Surfaces naturelles			CS2.1 - Végétation ligneuse					CS2.2 - Végétation non ligneuse			
		CS1.1.1 - Zones imperméables		CS1.1.2 - Zones perméables		CS1.2.1 - Sols nus	CS1.2.2 - Surfaces d'eau	CS1.2.3 - Névés et glaciers	CS2.1.1 - Formations arborées			CS2.1.2 - Formations arbustives et sous-arbrisseaux	CS2.1.3 - Autres formations ligneuses	CS2.2.1 - Formations herbacées	CS2.2.2 - Autres formations non ligneuses		
		CS1.1.1.1 - Zones bâties	CS1.1.1.2 - Zones non bâties	CS1.1.2.1 - Zones à matériaux minéraux	CS1.1.2.2 - Zones à autres matériaux composites				CS2.1.1.1 - Peuplement de feuillus	CS2.1.1.2 - Peuplement de conifères	CS2.1.1.3 - Peuplement mixte						
US1 - Production primaire	US1.1 - Agriculture																
	US1.2 - Sylviculture																
	US1.3 - Activités d'extraction																
	US1.4 - Pêche et aquaculture																
US235 - Production secondaire, tertiaire et usage résidentiel	US2 - Secondaire																
	US3 - Tertiaire																
	US5 - Résidentiel																
US4 - Réseaux de transport logistiques et infrastructures	US4.1.1 - Routier																
	US4.1 - Réseaux de transport	US4.1.2 - Ferré															
		US4.1.3 - Aérien															
		US4.1.4 - Eau															
	US4.1.5 - Autres réseaux de transport																
	US4.2 - Services de logistique et de stockage																
US4.3 - Réseaux d'utilité publique																	
US6 - Autre usage	US6.1 - Zones en transition																
	US6.2 - Zones abandonnées																
	US6.3 - Sans usage																
	US6.6 - Usage Inconnu																

Artificialisé Non artificialisé

L'article 194 de la loi Climat & Résilience précise que la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

Même si cet article peut sembler rester dans le flou, le caractère urbanisé d'un espace est la traduction de l'usage qui en est fait. Ce n'est plus un espace d'usage NAF. Si l'artificialisation des sols traduit un changement de couverture physique, la consommation traduit un changement d'usage. A titre d'exemple, un bâtiment agricole artificialise mais ne consomme pas.

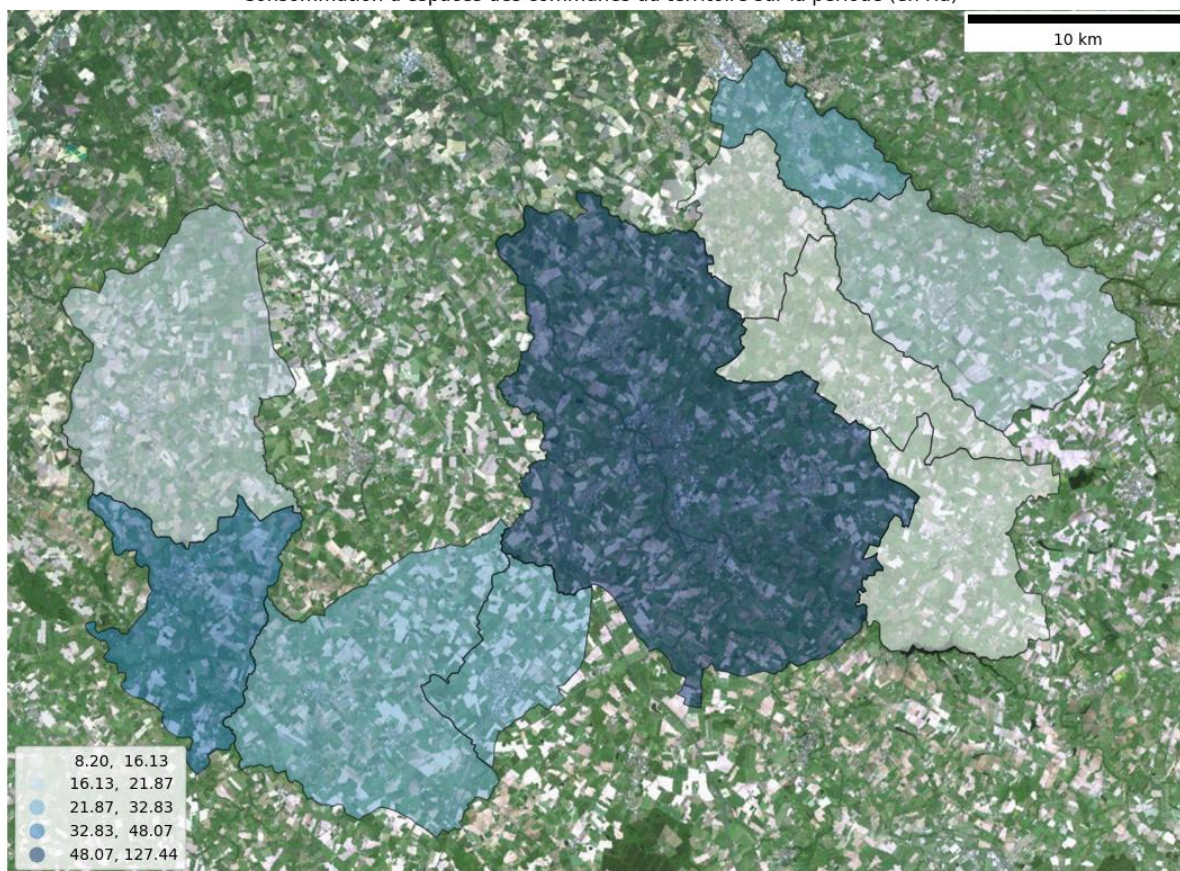
A l'échelle de Terres de Montaignu, Communauté d'agglomération

La loi Climat & Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espaces 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 Terres de Montaignu une surface de **349,93 hectares**. Pour

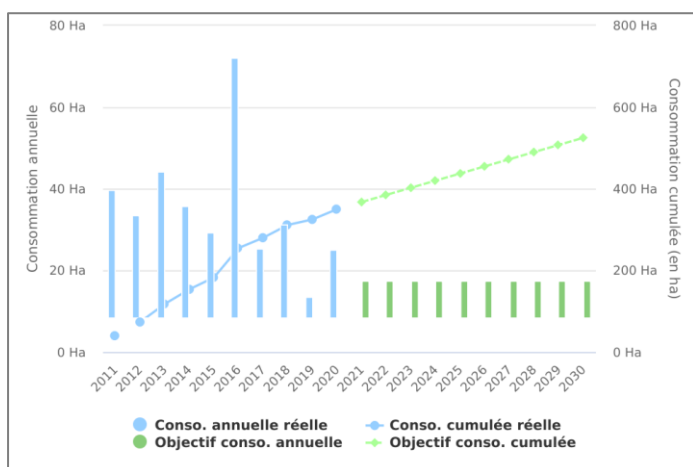
¹ Outil SPARTE : Aujourd'hui, la consommation d'espaces est mesurée avec les fichiers fonciers produits et diffusés par le Cerema depuis 2009 à partir des fichiers MAJIC de la DGFIP.

respecter la tendance générale fixée par la loi – déclinée ou en cours de déclinaison dans le SRADDET ou le SCoT de votre territoire – la consommation d’espaces d’ici à 2031 devrait tendre vers une surface de **174,96 hectares environ**.

Consommation d’espaces des communes du territoire sur la période (en Ha)



Projection 2031 selon la trajectoire de réduction de la consommation d’espaces NAF :



En **bleu** : période de référence

1er jan. 2011 - 31 déc. 2020, 10 ans

Consommation cumulée de référence : 349.9 ha

Consommation annuelle de référence : 35.0 ha

En **vert** : réduction de 50%

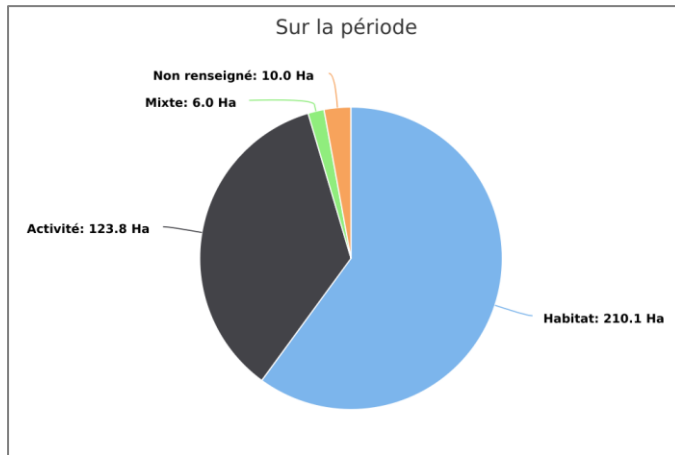
1er jan. 2021 - 31 déc. 2030, 10 ans

Objectif de consommation cumulée 2030 : 175 ha

Consommation annuelle moyenne : 17 ha

Déterminants de la consommation d'espaces :

Terres de Montaigu a consommé environ 210 ha pour l'habitat soit 60%, 123,8 ha pour les activités soit 35%, 6 ha pour des opérations mixtes et 10 ha qui ne sont pas renseignés.



Afin de pouvoir estimer la consommation d'espaces NAF constatée à l'échelle intercommunale, toutes destinations confondues, postérieurement au 1^{er} août 2021, est présentée ci-dessous la liste des Permis d'Aménager délivrés jusqu'au 20 décembre 2023.

Il en résulte une consommation estimée à environ **18,1 hectares** soit une réduction, à ce jour, de **94,8%** par rapport à la consommation d'espaces constatées entre 2011 et 2021 (349,93 ha constatés).

Tableau extraction PA ex-CCTM						
Commune	Numéro du PA	Dénomination demandeur	Projet	Superficie totale des parcelles	Zonage	Commentaires
La Bernardière	PA 85021 23 H0001 @	Monsieur MOREAU Laurent	Lotissement de 7 lots	4408	UCA	Habitat
La Boissière-de-Montaigu	PA 85025 22 H0002 @	LE CHENE	Lotissement de 19 lots	12398	1AUC(57%) / A (43%)	Habitat
Cugand	PA 85076 21 H0001	MAIRIE DE CUGAND	Lotissement de 23 lots	17465	1AUC / UCA	Habitat
Cugand	PA 85076 23 H0001 @	NEOS	Lotissement de 3 lots	2999	UCA	Habitat
La Bruffière	PA 85039 21 H0002	COMMUNE DE LA BRUFFIERE	Lotissement de 19 lots	18970	1AUC	Habitat
La Bruffière	PA 85039 23 H0001 @	Madame ROGER Jeanine	Lotissement de 2 lots	1089	UCA	Habitat
La Bruffière	PA 85039 23 H0002 @	COMMUNE DE LA BRUFFIERE	Lotissement de 2 lots	1406	UAB	Habitat
Treize-Septiers	PA 85295 22 H0001 @	NEOS	Lotissement de 10 lots	5731	UCB	Habitat
Treize-Septiers	PA 85295 22 H0002 @	Monsieur JAMIN Gabriel	Lotissement de 2 lots	1233	AH	Habitat
Treize-Septiers	PA 85295 23 H0001	SASU AB IMMOBILIER	Lotissement de 16 lots	9060	UCB	Habitat
Montaigu-Vendée	PA 85146 20 H0010	SAS VIABILIS AMENAGEMENT	Lotissement de 70 lots	43497	1AUC	Habitat
Montaigu-Vendée	PA 85146 20 H0011	QM DEVELOPPEMENT	Lotissement de 2 lots	1628	UCA	Habitat
Montaigu-Vendée	PA 85146 21 H0002	VILLE DE MONTAIGU-VENDÉE	Lotissement de 3 lots	1544	UCA	Habitat
Montaigu-Vendée	PA 85146 21 H0004	SCI LE DOMAINE DU ROCHER DE BERANGOSE	Lotissement de 7 lots	6428	UABp	Habitat
Montaigu-Vendée	PA 85146 21 H0005	AB IMMOBILIER	Lotissement de 17 lots	10525		Habitat
Montaigu-Vendée	PA 85146 21 H0006	Monsieur CHEVALIER Philippe	Lotissement de 2 lots	1922	UCA	Habitat
Montaigu-Vendée	PA 85146 22 H0003	TERRES DE MONTAIGU	lotissement à caractère industriel, artisanal, commercial, de bureaux ou d'entrepôts	34706	UEP	Economie
Montaigu-Vendée	PA 85146 22 H0005	SCI LE DOMAINE DU ROCHER DE BERANGOSE	Lotissement de 5 lots	3504	UABp	Habitat
Montaigu-Vendée	PA 85146 23 H0004 @	Monsieur CHARRIER Philippe	Lotissement de 2 lots	2562	UCA	Habitat

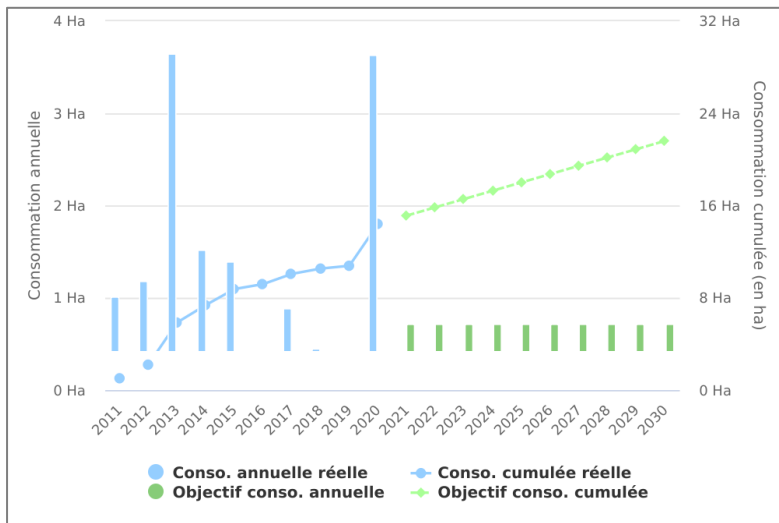
Tableau final PA ex-CCTM	
TOTAL LA BERNARDIERE	4408
TOTAL LA BOISSIERE DE MONTAIGU	12398
TOTAL LA BRUFFIERE	21465
TOTAL CUGAND	20464
TOTAL M-V	106316
TOTAL TREIZE-SEPTIERS	16024
	181075

A l'échelle de la commune de La-Boissière-de-Montaigu

La loi Climat & Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espaces d'un territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation d'espaces de l'année 2011 à l'année 2020 (inclus), qui représente pour La Boissière-de-Montaigu une surface de **14,41 hectares**. Pour respecter la tendance générale fixée par la loi – déclinée ou en cours de déclinaison dans le

SRADDET ou le SCoT de votre territoire – la consommation d’espaces d’ici à 2031 devrait tendre vers une surface de **7,20 hectares environ**.

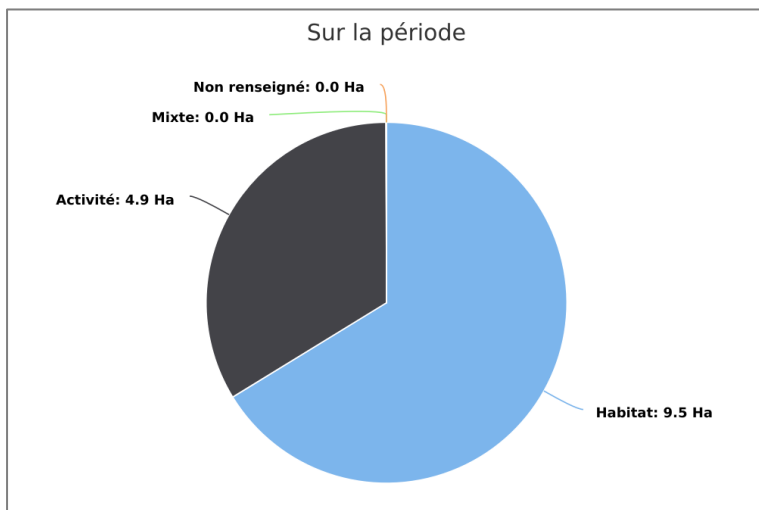
Projection 2031 selon la trajectoire de réduction de la consommation d’espaces NAF :



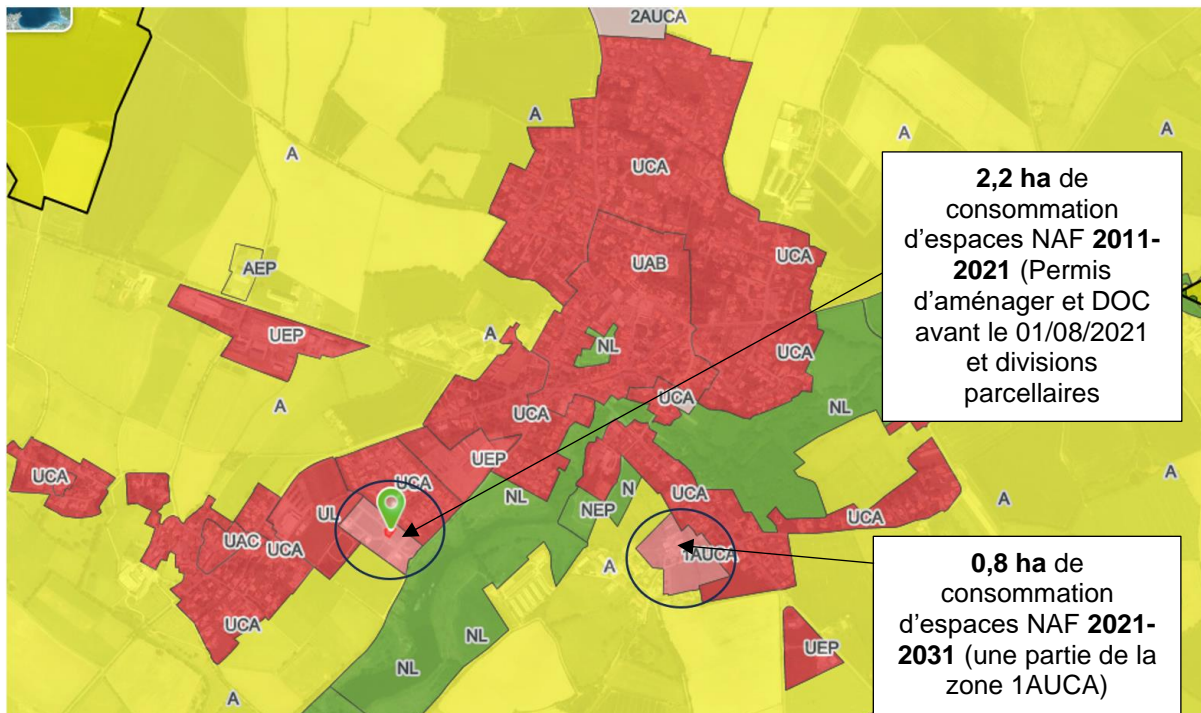
En **bleu** : période de référence
 1er jan. 2011 - 31 déc. 2020, 10 ans
 Consommation cumulée de référence : 14,4 ha
 Consommation annuelle de référence : 1,4 ha
 En **vert** : réduction de 50%
 1er jan. 2021 - 31 déc. 2030, 10 ans
 Objectif de consommation cumulée 2030 : 7 ha
 Consommation annuelle moyenne : 1 ha

Déterminants de la consommation d’espaces :

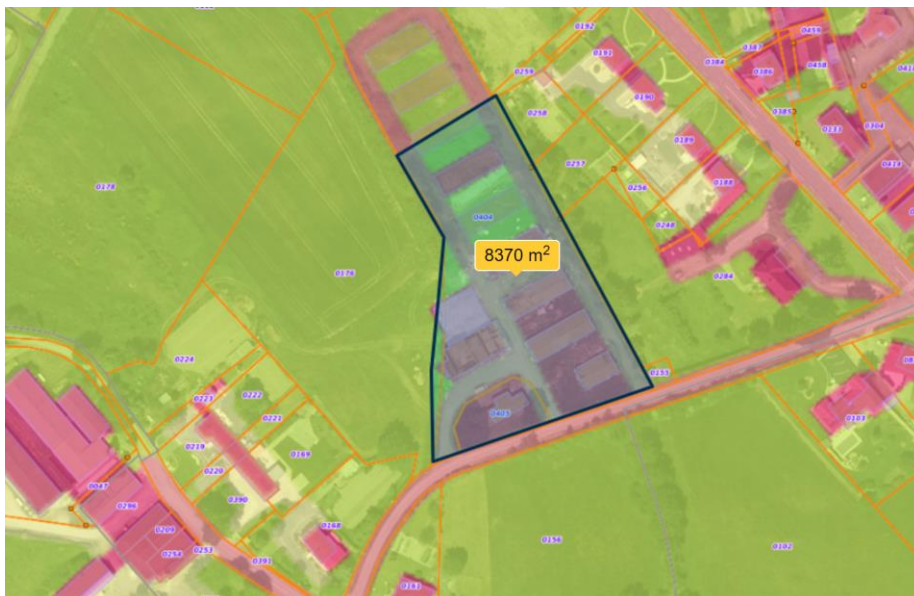
La commune de La-Boissière-de-Montaigu a consommé environ 9,5 ha pour l’habitat soit 66% et 4,9 ha pour les activités soit 34%.



Entre le 1^{er} août 2021 et le 20 décembre 2023, la consommation d'espaces NAF est estimée à environ **0,8 ha** correspondant à l'aménagement et la construction en cours d'une partie d'une des deux zones 1AUCA à **vocation d'habitat** sur la commune :



Zone 1AUCA située au Sud-Est du bourg qui a fait l'objet du Permis d'Aménager n°PA08502522H0002 « Le Chêne » de 1,2398 ha délivré le 10/03/2023 – partie consommée à ce jour pour la période 2021-2031 (**environ 0,8 ha**) :



Zone 1AUCA située au Sud-Ouest du bourg qui a fait l'objet d'un Permis d'Aménager n°PA08502520H0001 et DOC antérieurs au 1^{er} août 2021 – partie consommée pour la période 2011-2021 (**environ 2,24 ha**) :



Ainsi, en ouvrant à l'urbanisation 3,7 hectares à destination d'activités économiques dans le cadre de la présente révision allégée, le total de la consommation d'espaces NAF pour la commune de La Boissière-de-Montaigu sur la période 2021-2031 sera de :

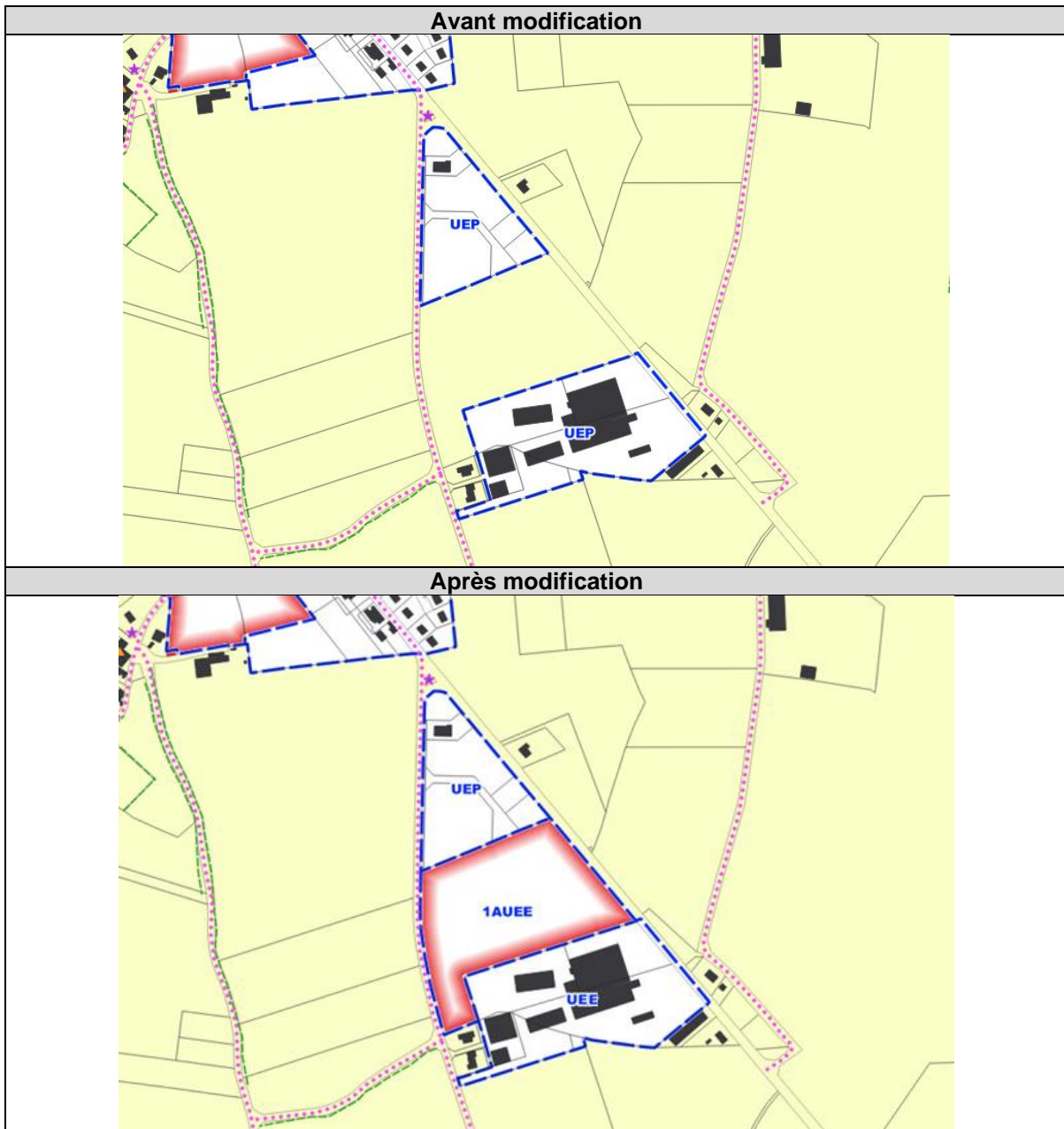
0,8 ha + 3,7 ha = **4,5 ha**

Soit une réduction de **68,75 %** par rapport à la consommation d'espaces constatées entre 2011 et 2021 (14,4 ha).

L'EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Il s'agit :

- De transférer l'actuelle zone urbaine à vocation économique de proximité (zone UEP) qui accueille LCA en zone urbaine à vocation économique d'équilibre (**zone UEE**) pour une surface d'environ 3,7 ha. En effet, le développement de l'activité de LCA ne correspond plus au développement d'une activité artisanale.
- D'ouvrir à l'urbanisation la zone (A) située au Sud-Ouest du bourg pour une surface d'environ 3,7 ha en la transférant en zone à urbaniser à court terme à vocation économique d'équilibre (**zone 1AUEE**) avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation (**OAP**).



Zones	SURFACES AVANT MODIFICATION	SURFACES APRES MODIFICATION	DIFFERENTIEL
UEP	84 ha	80,3 ha	- 3,7 ha
UEE	230 ha	233,7 ha	+ 3,7 ha
1AUEE	17 ha	20,7 ha	+ 3,7 ha
A	18 723 ha	18 719,3 ha	- 3,7 ha

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 objectifs 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 :


- ➔ Définir la vocation du site.
- ➔ 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 5 des OAP sectorielles :**

Tableau récapitulatif des OAP :

Nom OAP (Commune)	Type	N°	Nombre de logements
A - Opération en renouvellement urbain			
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)	A	5	23
Durivum (Saint-Georges)	A	6	20
ZAC Saint-Hilaire-de-Loulay	A	7	200
La Penissière (Cugand)	A	8	16
B - Quartier de greffe urbaine			
Le Quartier de la Gare (Montaigu agglo)	B	9	300
Collège (Boufféré)	B	10	/
La Canquetière (Montaigu agglo)	B	11	46
Les Noëlls (Saint-Georges)	B	12	175
Les Vignes (la Guyonnière)	B	13	145
L'Hommelet (Saint-Hilaire)	B	14	48
La Pinelière (Saint-Hilaire)	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)	B	24	47
Les Ecotais (la Boissière)	B	25	32
C - Micro-opération et secteurs identifiés BIMBY			
Rue du Vieux Château (Boufféré)	C	26	10
La Venerie (la Bruffière)	C	27	15
Secteurs BIMBY (Treize Septiers)	C	28	30
D - Extension de zones d'activités économiques			
La Bretonnière (Boufféré)	D	29	
Le Point du Jour (Boufféré)	D	30	
Le Mortier (Cugand)	D	31	
Le Bordage (Cugand)	D	32	
Les Forgerons (la Bruffière)	D	33	
Chassereau (Saint-Georges)	D	34	
Les Marches de Bretagne (Saint-Hilaire)	D	35	
La Bourie (Boufféré)	D	36	
La Barillière (Saint Hilaire)	D	37	
Les Grands Moulins (Saint-Georges)	D	38	
La Marionnière (Saint-Hilaire)	D	39	
Sintra (La Boissière-de-Montaigu)	D	40	

Ajout d'un nouveau schéma d'aménagement en page 80 des OAP sectorielles :

N°40	Sintra	LA-BOISSIERE-DE-MONTAIGU
		Surface du secteur OAP : 3,7 ha
<p>PRESENTATION DU SITE</p> <p>Le site se localise en continuité Sud du bourg de La-Boissière-de-Montaigu au sein de la zone d'activités économiques de Sintra, le long de la RD23.</p> <p>L'OAP a été créée à la suite de la révision allégée n°3 du PLUi.</p>		
<p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p> <ul style="list-style-type: none"> > Le secteur a pour vocation d'accueillir des activités économiques à vocation d'équilibre. > Deux accès au site seront créés : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Depuis la limite Sud afin de créer une connexion avec le site actuellement occupé. La localisation de l'accès sur le schéma n'est qu'indicative. Elle décrit le principe et peut donc être située à un autre emplacement. ▪ Depuis la limite Nord du site (connexion avec l'amorce routière existante de la ZAE de Sintra). ▪ Aucun accès nouveau sera créé sur la RD23. > Les espaces de stationnement dédiés aux véhicules légers seront perméables. > Un traitement paysager particulier pourra être appliqué pour effectuer la transition avec l'espace agricole, notamment au moyen de plantation de haies selon les dispositions du schéma. > Deux trognes de chênes devront être préservées en limite Nord du site. > Trois arbres isolés devront être préservés en limite Nord du site. > Lors des études de sols au stade du dépôt du Permis de Construire : une étude de détection des chiroptères devra être effectuée au sein du petit bâtiment existant sur le site : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Si l'étude conclue à l'absence de chiroptères, la démolition du petit bâtiment pourra être réalisée. ▪ Si l'étude conclue à la présence de chiroptères, le petit bâtiment sera préservé selon la méthode « EVITER » dans la séquence dite « Eviter / Réduire / Compenser ». > Le tas de blocs de rochers identifié sur le schéma de l'OAP devra être évacué à une période favorable vis-à-vis des reptiles : en effet, ce tas de blocs peut potentiellement abriter des Lézards (Lézards des Murailles) et/ou des Serpents, ces espèces étant toutes protégées. > L'écoulement naturel des eaux pluviales aux parcelles adjacentes devra être assuré au Sud du site. 		



AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

Description des caractéristiques principales de la révision allégée

La collectivité souhaite engager une procédure de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu afin **d'ouvrir à l'urbanisation une zone agricole (A) de 3,7 hectares** (parcelle cadastrée ZC 68) située en continuité de la zone d'activités économiques de Sintra sur la commune de La Boissière-de-Montaigu.

La collectivité souhaite soutenir l'accroissement d'activité que connaît **LCA Construction Bois** implantée historiquement sur la parcelle voisine.

Spécialisée dans la construction bois, LCA réalise le gros œuvre bois et l'enveloppe extérieure du bâti pour les secteurs publics et privés (habitats collectifs et particuliers, bâtiments professionnels, bâtiments accueillant du public).

Engagée en faveur du développement durable et de la rénovation énergétique, l'entreprise répond à des projets portés par l'ADEME et France Relance. Elle s'est ainsi engagée depuis 2018 dans la réalisation de projets européens de rénovation thermique et énergétique de logements sociaux.

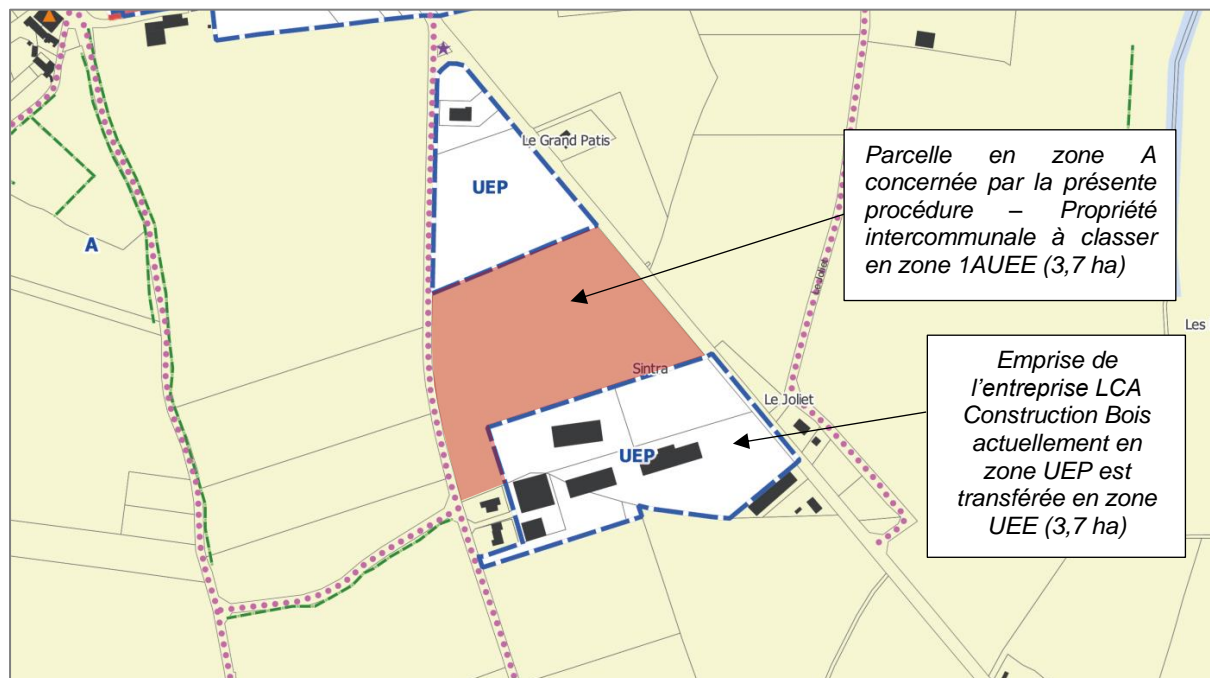
Certains de ses projets se concrétisent en 2023 et entraînent pour LCA un **accroissement de son activité, de ses besoins en main d'œuvre et de ses besoins de stockage** ; notamment face à son activité de réemploi de bois déjà réalisée qu'elle compte développer. Cette dernière activité génère des besoins en stockage de bois de remploi relativement conséquent.

LCA estime que 40 nouveaux emplois seront créés à court et moyen terme dans l'hypothèse d'une extension de l'entreprise.

La collectivité souhaite ainsi intégrer la parcelle cadastrée ZC 68 qui est une propriété intercommunale **en zone à urbaniser à court terme à vocation économique d'équilibre (1AUEE)** avec la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'emprise actuelle de LCA est transférée en **zone UEE**.

En effet, la zone A est dédiée à l'activité agricole et non aux activités économiques. Il est donc nécessaire de modifier son zonage afin de pouvoir l'intégrer à la zone d'activités économiques de Sintra.

Extrait du règlement graphique du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu



Création d'une OAP dont le contenu est reporté ci-dessous :

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- > Le secteur a pour vocation d'accueillir des activités économiques à vocation d'équilibre.
- > Deux accès au site seront créés :
 - Depuis la limite Sud afin de créer une connexion avec le site actuellement occupé. La localisation de l'accès sur le schéma n'est qu'indicative. Elle décrit le principe et peut donc être située à un autre emplacement.
 - Depuis la limite Nord du site (connexion avec l'amorce routière existante de la ZAE de Sintra).
 - Aucun accès nouveau sera créé sur la RD23.
- > Les espaces de stationnement dédiés aux véhicules légers seront perméables.
- > Un traitement paysager particulier pourra être appliqué pour effectuer la transition avec l'espace agricole, notamment au moyen de plantation de haies selon les dispositions du schéma.
- > Deux trognons de chênes devront être préservés en limite Nord du site.
- > Trois arbres isolés devront être préservés en limite Nord du site.
- > Lors des études de sols au stade du dépôt du Permis de Construire : une étude de détection des chiroptères devra être effectuée au sein du petit bâtiment existant sur le site :
 - Si l'étude conclue à l'absence de chiroptères, la démolition du petit bâtiment pourra être réalisée.
 - Si l'étude conclue à la présence de chiroptères, le petit bâtiment sera préservé selon la méthode « EVITER » dans la séquence dite « Eviter / Réduire / Compenser ».
- > Le tas de blocs de rochers identifié sur le schéma de l'OAP devra être évacué à une période favorable vis-à-vis des reptiles : en effet, ce tas de blocs peut potentiellement abriter des Lézards (Lézards des Murailles) et/ou des Serpents, ces espèces étant toutes protégées.
- > L'écoulement naturel des eaux pluviales aux parcelles adjacentes devra être assuré au Sud du site.



- Périmètre du secteur OAP
- Secteur à dominante d'activité économique
- Traitement paysager
- Vitrine économique à travailler
- Aucun accès depuis la voie
- ! Accès à créer
- Détection des chiroères à réaliser au sein du petit bâtiment présent sur le site + évacuation du tas de blocs de pierres attendant à une période favorable vis-à-vis des reptiles
- Arbres isolés à préserver
- Trognons de chênes à préserver
- L'écoulement naturel des eaux pluviales aux parcelles adjacentes devra être assuré dans le cadre du projet d'extension

Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la révision allégée (Etat initial de l'environnement)

OCCUPATION DES SOLS, PAYSAGE

Le site d'étude est localisé au sein d'un terrain agricole intercalé dans la zone d'activités économiques de Sintra, à environ 1,15 km au Sud-Est du centre-bourg de La Boissière-de-Montaigu (85).

Le site est bordé à l'Est par la RD n°23 – Rue des Herbiers et à l'Ouest par la rue des Aubépines. Au Nord, une placette de retournement dessert l'entreprise Nico Déco Artisan Peintre et un lot non aménagé au sein de la ZAE de Sintra (zone UEP du PLUi à l'état de friche prairiale viabilisée). Au Sud, le site côtoie LCA Construction Bois (zone UEP du PLUi) et un terrain d'habitation.

Le site correspond à la parcelle cadastrale ZC n°0068 d'une contenance de 37723 m². Il s'agit donc de l'emprise du site.



Plusieurs clichés photographiques du site ont été réalisés par ACCETE le 4 octobre 2023.



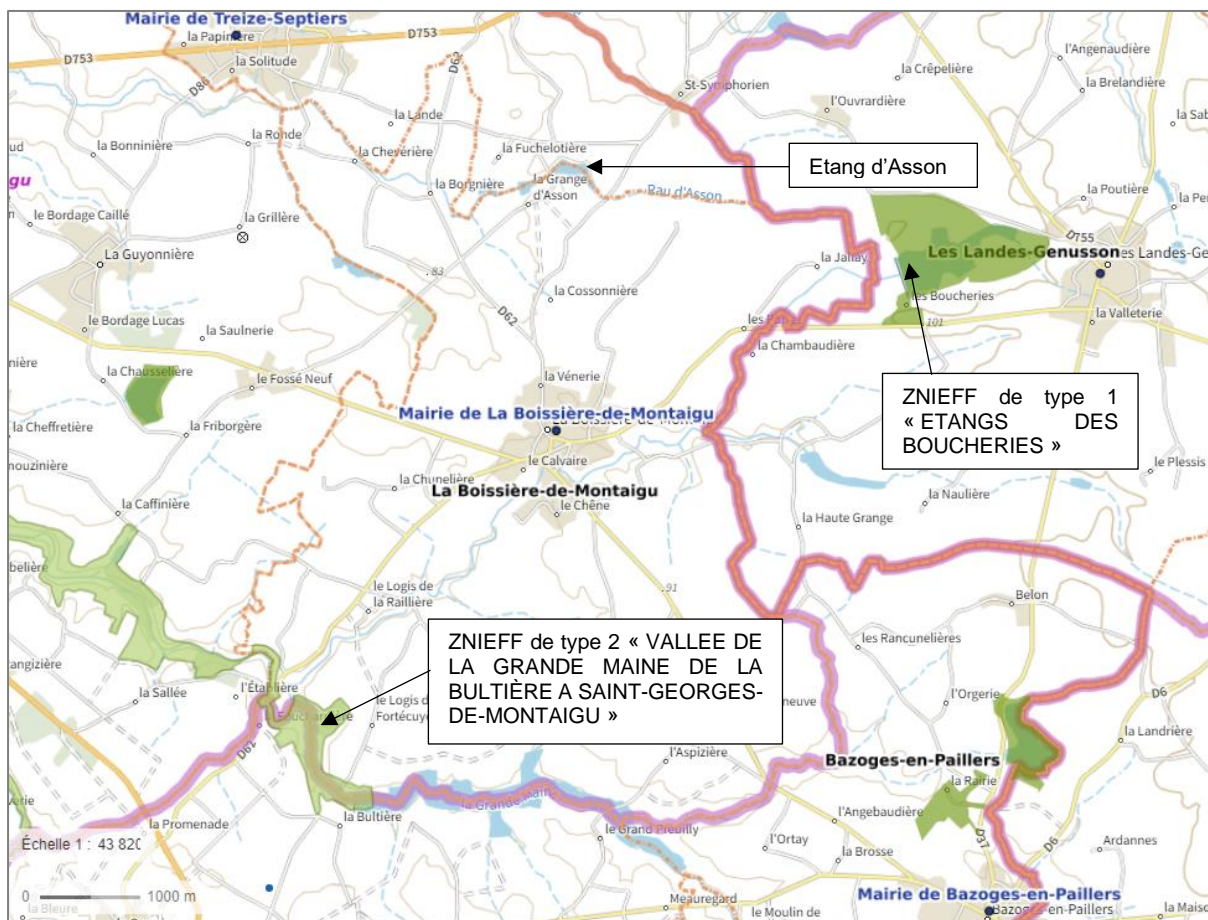
ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX

La commune de La Boissière-de-Montaigu n'est pas concernée par une zone Natura 2000 : la plus proche se situe à environ 35 km (Lac de Grand Lieu).

Elle n'est pas non plus concernée par une Zone d'intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1. La plus proche est située sur la commune voisine des Landes Génusson à environ 130 m de la limite Est du territoire de La-Boissière-de-Montaigu. Il s'agit de la ZNIEFF n°520005737 « ETANGS DES BOUCHERIES ».

Toutefois, elle est concernée, en limite Sud-Ouest de son territoire par la ZNIEFF de type 2 n°520012254 « VALLEE DE LA GRANDE MAINE DE LA BULTIÈRE A SAINT-GEORGES-DE-MONTAIGU » qui n'impacte pas le site d'extension.

Localisation des ZNIEFF



Le SCoT identifie sur le territoire communal un réservoir de biodiversité : L'Etang d'Asson au Nord de la Boissière-de-Montaigu sur le territoire de La Bruffière.

SOLS, GEOLOGIE, PEDOLOGIE

Le site repose principalement sur les formations quaternaires de recouvrement des monzogranites sous-jacents (roches magmatiques post-métamorphes) à faible profondeur.



[γ2-3. Monzogranite à deux micas ou à biotite dominante, à grain fin ou à grain moyen, à texture isométrique et à enclaves d'anatexites]

De teinte généralement claire (beige à gris), ce faciès est particulièrement hétérogène du point de vue pétrographique. Il regroupe des roches à grain fin ou très fin (1-3 mm) et biotite dominante, ou à grain moyen (3-5 mm) et deux micas. La biotite se présente en lames dont la taille (2-3 mm en moyenne) est plus importante que celle de la muscovite (~ 1 mm). Le plus souvent, la texture est isométrique, équante ou orientée ; parfois, elle est franchement hétérométrique. Localement, des cristaux de plagioclase, de section quadrangulaire, et de feldspath potassique, blanchâtres ou rosâtres, en lattes de 10 à 20 mm de long, peuvent apparaître.

La feuille Montaigu est caractérisée par des formations géologiques de socle ancien, peu propices aux conditions d'existence de nappes et de circulation d'eaux souterraines. En effet, les roches dures rencontrées n'ont qu'une porosité limitée (porosité de fissure essentiellement) et une perméabilité d'ensemble réduite. La probabilité d'en tirer des débits d'eau notables est donc limitée, et liée au degré de fissuration. Néanmoins, sans être abondantes comme dans certains bassins sédimentaires, les ressources en eaux souterraines ne sont pas négligeables, comme en témoignent les nombreuses recherches engagées et les exploitations qui en ont découlé. Statistiquement, un forage sur deux peut fournir un débit de 3 à 5 m³/heure.

La disponibilité de la ressource en eau souterraine est essentiellement liée à la fracturation profonde des formations lithologiques et au drainage des zones altérées superficielles emmagasinant les précipitations efficaces. Les débits exploitables sont donc très variables : de quelques dizaines de litres à l'heure à plusieurs dizaines de m³ à l'heure.

Un ancien puits vraisemblablement utilisé pour l'irrigation des cultures est présent sur le site, accolé au petit bâti existant au centre du site. Il s'agit d'un puits relativement large (2 m de diamètre) recouvert d'une dalle béton affleurante au niveau du terrain. Une mesure piézométrique a été réalisée par ACCETE le 4 octobre 2023, indiquant un niveau piézométrique à environ -1,4 m de profondeur.

Il est donc probable que le niveau piézométrique puisse remonter en période de hautes eaux (octobre à avril) à potentiellement moins de 1 m de profondeur.

L'usage de la nappe dans le secteur est principalement lié à l'agriculture et l'arrosage des potagers domestiques. Il n'existe pas d'usage sensible de type AEP dans le secteur.



Vue du puits présent sur site au niveau du bâtiment central (ACCETE, 04/10/2023)

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'Egalité 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'Energie (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.

HABITAT & POTENTIALITES ECOLOGIQUES



Le site est quasi-intégralement composé de cultures parfois en jachère. Un petit bâti est présent au centre du site à l'état de presque ruine. Le puits est accolé ainsi qu'un imposant tas de blocs rocheux. Une végétation arbustive ligneuse anecdotique se développe contre le bâti.

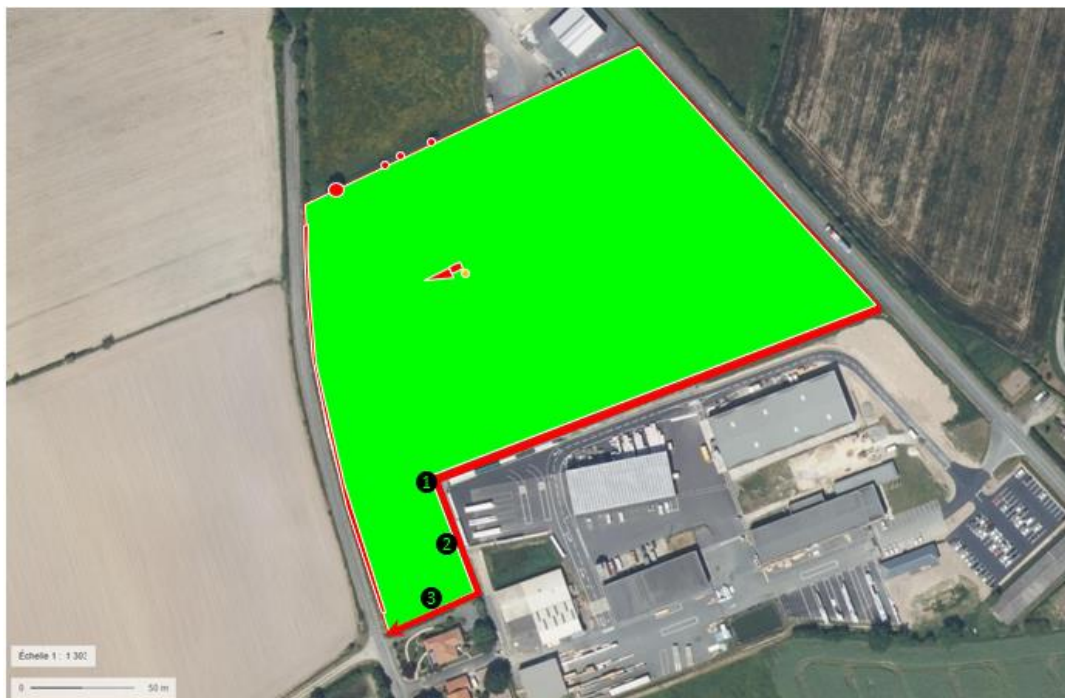
En limite Nord, quelques arbres ponctuels sont notés dont un chêne en particulier qui présente un gabarit lui procurant un statut presque patrimonial. Deux trognes de chênes sont également présentes en limite, ainsi qu'un double chêne dont un mourant (voire mort).

En limite Ouest, une haie arbustive a été récemment plantée.

Des fossés sont présents le long des axes routiers bordant le site. Le fossé de la RD n°23 peut potentiellement se rejeter dans le fossé qui longe le site LCA Construction Bois, en direction du fossé de la rue des Aubépines. Ce fossé en interface du site d'étude et de LCA Construction Bois dispose d'un caractère s'apparentant à une servitude d'écoulement puisqu'il récupère au moins 2 rejets d'eaux pluviales du site LCA Construction Bois (dont le rejet d'un bassin de rétention).

De l'analyse de ces habitats, il en ressort les préconisations suivantes :

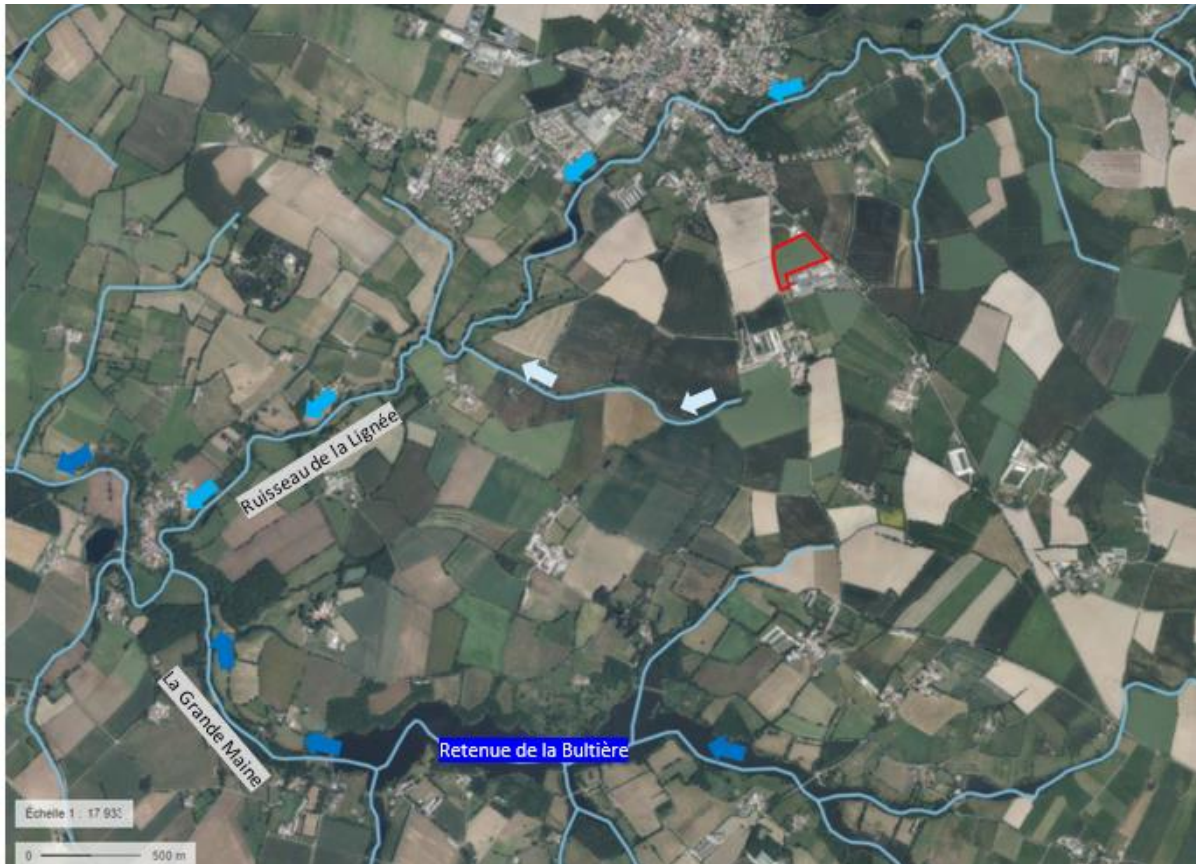
- Le petit bâti au centre du site peut abriter des chiroptères et il conviendra d'y prévoir une détection de présence en amont de sa démolition (toutes les espèces de chiroptères bénéficient aujourd'hui d'une protection légale).
- Le tas de blocs de rochers devra être évacué à une période favorable vis-à-vis des reptiles : en effet, ce tas de blocs peut potentiellement abriter des Lézards (Lézards des Murailles) et/ou des Serpents, ces espèces étant toutes protégées.
- Les arbres isolés en limite Nord, s'ils sont intégrés dans le périmètre opérationnel du site, devront être conservés ; une plantation de sujets complémentaires ou d'une haie mixte (haie bocagère) pourrait utilement conforter cette lisière.
- La haie récemment plantée en limite Ouest devra être conservée autant que possible.
- Le puits présent sur site sera comblé suivant les prescriptions du BRGM en cas d'abandon (norme AFNOR NF X 10-199).
- L'écoulement naturel des eaux pluviales aux parcelles adjacentes devra être assuré au Sud du site.



COURS D'EAU

Le site n'est traversé par aucun réseau hydrographique. Aucun plan d'eau n'est présent sur le site bien que plusieurs petits plans d'eau existent dans les environs du site. Le site s'installe sur le bassin versant d'un petit affluent du ruisseau de la Lignée qui traverse le centre-bourg de La Boissière-de-Montaigu. Ce petit affluent est localisé à environ 585 m au Sud-Ouest du site, où il prend sa source.

Le site se positionne sur la masse d'eau « La Grande Maine et des affluents de la retenue de la Bultière jusqu'à la confluence avec la Petite Maine » (FRGR0549C), au sein du SAGE Sèvre Nantaise.



ZONES HUMIDES

La commune de La Boissière-de-Montaigu compte 123 hectares de zones humides, soit 4,2% du territoire selon le PLUi et l'inventaire des zones humides réalisé entre 2012 et 2017.

Méthodologie

Une campagne de sondages pédologiques a été réalisée par ACCETE le 4 octobre 2023, par temps dégagé, faible vent et une température de 15-16 °C. La période d'investigations fait suite à une décade faiblement pluvieuse (1 mm enregistré entre le 25 septembre et le 4 octobre 2023 à la station météorologique de La Bruffière).

Le présent diagnostic est basé uniquement sur le critère du sol étant donné que le site est à l'état de jachère culturale (engrais vert) et qu'il est utilisé en cultures agricoles intensives. Les espèces végétales présentes correspondent donc à des espèces plantées et non exprimées naturellement. Le critère de la flore n'est donc pas retenu dans ce contexte.

L'expertise pédologique consistant à réaliser une détection-délimitation de zones humides comprend les éléments suivants :

- La synthèse bibliographique relative à la pré-localisation de zones humides par consultations des inventaires communaux, des bases de données de la DREAL Pays de la Loire et celles du SAGE Grand Lieu.

- Un inventaire de terrain dont la méthode est décrite par les textes réglementaires suivants :
 - L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du Code de l'environnement.
 - L'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008.
 - La circulaire du 18 janvier 2010 relative à la délimitation des zones humides en application des articles L214-7 et R211-108 du Code de l'Environnement.

La méthode appliquée tient également compte de l'arrêt du Conseil d'Etat du 24 juillet 2019 (n°2019773) qui préconise l'utilisation des critères (botaniques et pédologiques) de manière alternative pour définir une zone humide. Ainsi les zones humides peuvent être définies par l'un ou l'autre des deux critères sans nécessaire cumulation.

En l'absence d'hétérogénéités notables au niveau du pédo-paysage et des conditions mésologiques, les sondages ont été répartis de manière uniforme sur le site.

Les investigations pédologiques sont réalisées avec le matériel suivant :

- Tarières manuelles (diamètres compris entre 5 et 7 cm, longueur de 120 cm)
- Table graduée
- Carte de couleur de sol Munsell et la détermination de la densité de recouvrement
- GPS de précision métrique en X-Y.

Prélocalisation des zones humides

Selon les données de la DREAL Pays de la Loire, aucune zone effective n'est connue ou pré-localisée au droit du site. L'inventaire communal annexé au PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu ne mentionne aucun potentiel de présence de zone humide non plus. Aucune zone humide effective n'est cartographiée sur le site ou à proximité selon le Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides. Les cartographies récentes des milieux humides potentiels et des zones humides probables de l'INRAE/OFB de 2023 indiquent des niveaux variables de potentialités au droit du site.



Cartographie des milieux potentiellement humides (source : LETG-UMR 6554 CNRS-Université de Rennes 2 - PatriNat OFB-MNHN - Institut Agro Rennes-Angers - INRAE - Agence de l'eau RMC - Tour du Valat)



Cartographie des zones humides probables (source : LETG-UMR 6554 CNRS-Université de Rennes 2 - PatriNat OFB-MNHN - Institut Agro Rennes-Anqers - INRAE - Agence de l'eau RMC - Tour du Volat)

Il convient de préciser que ces zones humides ou ces potentiels de zones humides ne revêtent aucune valeur réglementaire. Seule une détection-délimitation de zones humides réalisée conformément aux principes de l'arrêté du 1er octobre 2009 est valable pour classer officiellement un terrain en zone humide telle qu'entendu par le Code de l'environnement.

Diagnostic pédologique

Les investigations ont comporté la réalisation de 14 sondages pédologiques réalisés selon un topo-profil dans le sens des pentes principales ; les altimétries les plus basses étant localisées au Sud-Ouest. La pente générale est orientée vers le Sud-Ouest.



Localisation des sondages pédologiques réalisés le 4 octobre 2023

Les investigations pédologiques mettent en évidence des sols hétérogènes en particulier du point de vue de la profondeur (les niveaux d'altération de la roche sont atteints à des profondeurs bien différentes en fonction des points de sondage) :

- Textures principalement limono-sableuses en surface avec une intensification des teneurs en argiles avant d'atteindre des niveaux sableux finement graveleux, parfois argileux, correspondant à l'altération des monzogranites sous-jacents. Les niveaux d'altération sont globalement atteints à des profondeurs variant entre 0,4 m et 0,6 m.
- Le sol présente une teinte marron plutôt homogène (Code Munsell 10YR3/3 à 4/3) d'une manière régulière. L'altération de la roche est marquée par des grains orangés et blanc crème/beige et des graviers micacés.
- Les structures sont fines en surface puis grumeuleuses. Les niveaux d'altération sont fins, sous forme de grains.
- Les sols sont secs en surface et une relative fraîcheur augmente avec la profondeur.
- Aucun niveau d'eau stagnant n'a été rencontré, la nappe étant d'ailleurs mesurée à cette période à -1,4 m de profondeur.
- La part d'éléments grossiers est assez importante. Ils sont souvent associés à des débris de roche.
- Les refus sont subis régulièrement à moins de 1 m de profondeur dès que les niveaux d'altération granitique sont atteints. Ponctuellement, des niveaux durs non identifiés (caillou, réseau dur, autres) ont été rencontrés sur 2 sondages (S5 et S14).
- Le niveau d'hydromorphie dans les sols est souvent représenté par des marques d'oxydoréduction (sans observation d'horizon réductique pur) apparaissant un peu avant les niveaux d'altération, ces derniers devant jouer un rôle de toit imperméable favorisant la

stagnation des eaux dans les niveaux les plus argileux du sol. Un drainage de sub-surface doit cependant avoir lieu puisqu'aucun marqueur d'oxydoréduction n'a été observé en surface.

N° de sondage	Texture dominante	Refus (m/TN)	Marqueurs d'hydromorphie	Classe GEPPA associée	Sol caractéristique de zones humides ?
S1	LS / LS(A)	0.60 Altération roche	- g de 40 à 55 cm	<u>IVa</u> / <u>IVb</u>	Non
S2	LS / LS(A)	0.60 Niveau compact	- g de 35 à 60 cm - Niveau LS(A) lessivé	<u>IVb</u>	Non
S3	LS / LS(A)	0.80 Altération roche argilo-sableuse	- (g) de 32 à 45cm - Déferrisation en profondeur	<u>IVa</u>	Non
S4	LS / LS(A)	0.60 Niveau compact / Altération roche	- g de 25 à 55 cm	<u>IVa</u> / <u>IVb</u>	Non
S5	LS / LS(A)	0.40 Niveau dur crissant / Altération roche ?	- g de 30 à 40 cm	<u>IVa</u>	Non
S6	LS / LS(A)	0.50 Altération roche	Pas de marqueur	< III	Non
S7	LS / LS(A)	0.70 Altération roche	- g de 50 à 62 cm Niveau remanié	<u>IIIa</u> / <u>IIIb</u>	Non
S8	LS / LS(A)	0.50 Altération roche	Pas de marqueur	< III	Non
S9	LS / LS(A)	0.55 Altération roche	Pas de marqueur	< III	Non
S10	LS / LS(A)	0.60 Altération roche	- g de 35 à 60 cm	<u>IVb</u>	Non
S11	LS / LS(A)	0.50 Altération roche	- g de 40 à 50 cm	<u>IVa</u> / <u>IVb</u>	Non
S12	LS / LS(A)	0.42 Niveau graveleux	- (g) de 35 à 40 cm	<u>IVa</u>	Non
S13	LS / LS(A)	0.45 Altération roche	Pas de marqueur	< III	Non
S14	LS / LS(A)	0.35 Refus dur ponctuel (nombreux graviers et blocs rocheux)	Pas de marqueur	< III	Non

LS : Limon sableux

LS(A) : Limon sableux légèrement argileux

g : marqueur rédoxique bien marqué

(g) : marqueur rédoxique mal marqué

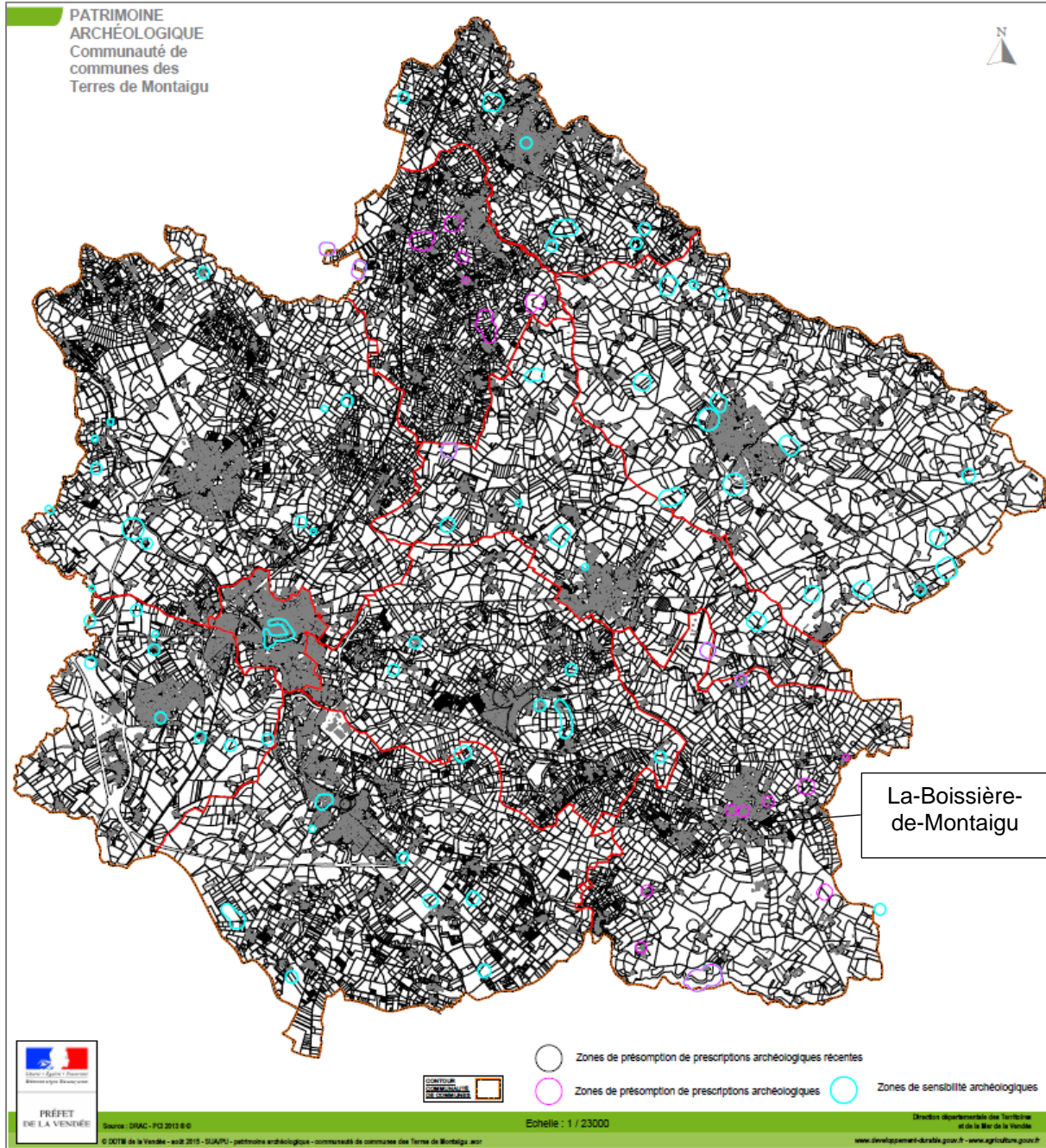
Aucun sondage pédologique ne met en évidence de zone humide au droit du site.

A ce titre, aucune zone humide n'est donc présente au droit du site d'étude.

PATRIMOINE

Patrimoine archéologique

Le territoire communal est concerné par des zones de présomption de prescriptions archéologiques et des zones de sensibilité archéologique. Toutefois, aucune de ces zones n'est située sur le site concerné par la procédure de révision allégée n°3 ou à proximité de ce dernier.



Patrimoine bâti

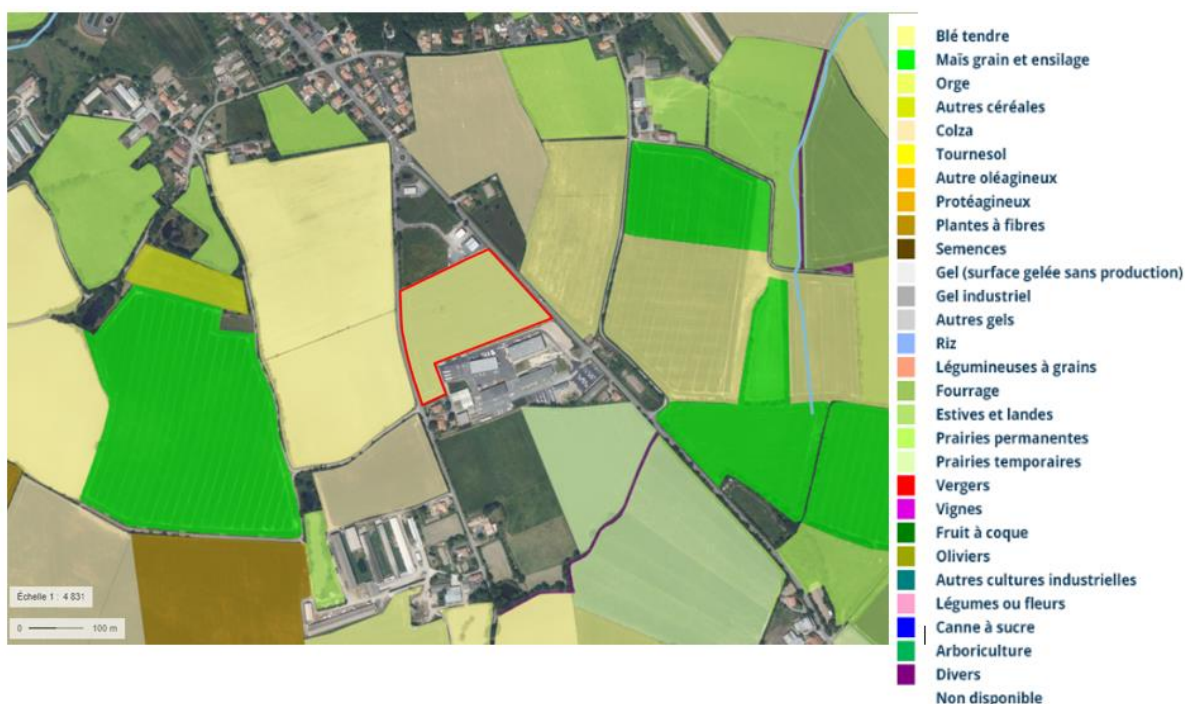
10 Monuments Historiques sont recensés sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu. Un monument historique est recensé sur la commune de La Boissière-de-Montaigu : le Château d'Asson, mais son périmètre de protection n'impacte pas le site du projet.

Commune	Édifice	Protection Monument Historique
Cugand	Villa du Mont-Gallien	1/03/1997 : inscrit MH partiellement
	Domaine de la Garenne-Lemot	14/03/1988 : inscrit MH
La Boissière de Montaigu	Château d'Asson	01/04/1986 : inscrit MH
Montaigu	Ancien château	07/06/2011 : inscrit MH
La Bruffière	Eglise paroissiale Sainte-Radegonde	13/09/2011 : inscrit MH
	Château de l'Echasserie	20/10/1971 : inscrit MH
St Georges de Montaigu	Pont de Boisseau sur la R.D. 137	21/12/1984 : inscrit MH
St Hilaire de Loulay	Pont de Sénard sur la Maine	1984/05/04 : classé MH
	Église Saint-Hilaire	2007/10/08 : inscrit MH
La Guyonnière	Manoir de la Roche-Thévenin	1992/12/07 : inscrit MH

ACTIVITES HUMAINES

Agriculture

Au registre parcellaire graphique de 2021, le site concerné par la procédure de révision allégée n°3 correspond à une culture de blé tendre d'hiver. Lors des investigations du 4 octobre 2023, le site était occupé par une jachère temporaire au sein de laquelle on peut repérer des résidus de coupe de maïs, des pousses de phacélie à feuille de tanaïs et de colza. Les cultures sont vraisemblablement en rotation.



Le site, propriété intercommunale, est actuellement exploité en précaire (autorisation renouvelée annuellement par la Communauté d'agglomération). Terres de Montaigu a pris contact avec l'exploitant agricole. Ce dernier a déjà bénéficié d'une indemnité d'éviction car la parcelle concernée était déjà identifiée en zone d'activités économiques (zone 1AUEt) dans l'ancien Plan Local d'Urbanisme communal.

Servitudes d'utilité publique

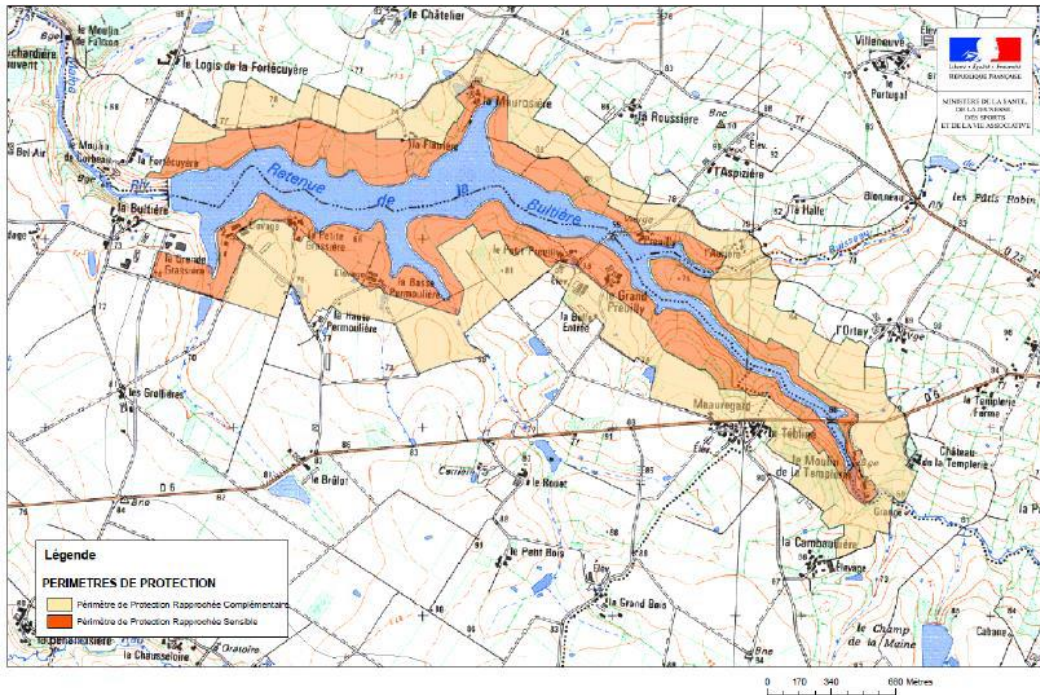
Le territoire communal est concerné par les servitudes d'utilité publique (SUP) suivantes :

- **Servitude AC1 (périmètre de protection des monuments historiques) : Château d'Asson.**
Les façades et les toitures du château et du pavillon de l'ancien château ; la chapelle ; le parc ordonnancé : classé par arrêté du 01/04/1986 sur la commune de La Boissière-de-Montaigu.
- **Servitude AS1 (protection des eaux potables et minérales) : Retenue d'eau de La Bultière sur la rivière La Grande Maine.** Le captage de la Bultière a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en 1992. Un périmètre de protection immédiat et deux périmètres rapprochés ont été établis autour de la retenue créée par le barrage.
- **Servitude PT2 (protection des centres de transmission radioélectriques contre les obstacles) :**
 - ➔ Station hertzienne de La Guyonnière : zone secondaire de dégagement constituée par un cercle de 1000m de rayon, concernant les communes de La Guyonnière et La Boissière-de-Montaigu.
 - ➔ Liaison Hertzienne de La Guyonnière – Les Herbiers : zone spéciale de dégagement constituée par un couloir de 121m de large, concernant les communes de La Guyonnière, La Boissière-de-Montaigu.
- **Servitude PT3 (communications téléphoniques et télégraphiques) :**
 - ➔ Câble régional RG 85 0041 E reliant le central téléphonique de La Boissière-de-Montaigu, en passant par La Guyonnière, à celui de Treize-Septiers.
 - ➔ Câble régional à fibres optiques M109500029K reliant le central téléphonique de Treize Septiers, passant par La Guyonnière et La Boissière-de-Montaigu, à celui des Landes Génusson.

Aucune servitude d'utilité publique n'impacte le site du projet.

Plan des SUP sur la commune de La-Boissière-de-Montaignu





Eau potable

La commune de La Boissière-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 km². Le lac de retenue du barrage peut contenir 5,2 millions de m³ d'eau au maximum.

Eaux usées

La commune de La Boissière-de-Montaigu compte 4 stations d'épuration :

- La STEP de La Ronde et de la Chenelière d'une capacité de 200 Eq/Habitants
- La STEP du village de Pont Léger d'une capacité de 110 Eq/Habitants
- La STEP de la zone artisanale de Sintra d'une capacité de 120 Eq/Habitants
- La STEP du bourg d'une capacité de 1900 Eq/Habitants. La capacité de cette station (boues activées) a été augmentée très récemment (avant : 1200 Eq/Habitants).

Les eaux usées de LCA Construction Bois sont traitées selon **un dispositif d'assainissement autonome**.

Eaux pluviales

Le fossé sur toute la limite Sud du site concerné par la révision allégée n°3 peut présenter un réel intérêt hydraulique.

Risques

Risque sismique	L'ensemble du Département est classé en zone de sismicité modérée . Dans les zones de sismicité modérée, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories II, III et IV (décret 2010-1254 du 22/10/2010).
Risque inondation	Commune non concernée
Risque mouvement de terrain	Commune située en zone d'aléa moyen, faible et inexistant
Risque radon	Toutes les communes du territoire de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu sont classées en zone à potentiel « moyen ou élevé ».

Arrêtés de catastrophe naturelle	La commune a fait l'objet de 5 arrêtés de catastrophe naturelle, principalement pour des inondations et coulées de boue ou des mouvements de terrain à la suite de périodes de sécheresse (années 1983, 1985, 1999, 2010).
Risque rupture du barrage	La commune comporte le barrage de la Bultière, ouvrage classé en catégorie A (décret 2007-1735 du 11/12/2007). Les communes concernées par le risque de rupture sont La Boissière-de-Montaigu et Montaigu-Vendée (communes déléguées de Boufféré, Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay).
Risque transports de matières dangereuses	Commune non concernée

Nuisances

La RD n°23 n'est pas concernée par un classement sonore.

L'activité de LCA CONSTRUCTION BOIS génère peu de nuisances vu son emplacement excentré du bourg.

Aucune ICPE n'est identifiée sur le territoire communal.

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.

Le centre de transfert de la Motte à Boufféré (Montaigu-Vendée) permet d'acheminer les déchets (emballages, ordures résiduelles et verre) vers les centres de traitement/enfouissement du département.

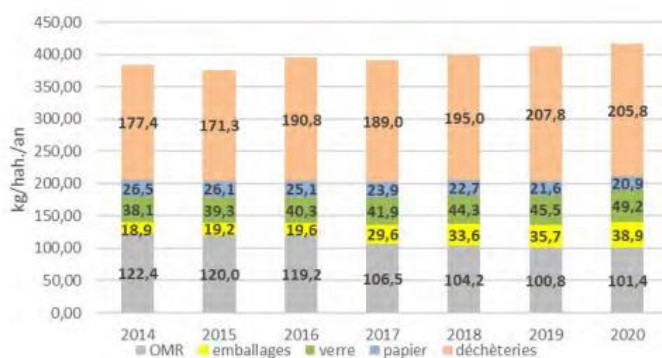
La collecte des déchets se fait en porte à porte et en points d'apport volontaire.

Terres de Montaigu dispose de 3 déchèteries.

Les professionnels (en centralité) et foyers en résidence secondaire ont le choix de la capacité du conteneur qui leur est attribué.

La particularité de la collecte sur Terres de Montaigu réside dans le fait que les conteneurs individuels sont équipés d'une puce électronique. Ceci permet de connaître les jours de vidage des conteneurs et donc d'établir la facturation en conséquence pour l'adresse concernée.

La production par habitant et par an : 416 kg/hab/an en 2020.



Le taux de valorisation des déchets collectés (sans prendre en compte la valorisation énergétique), continue à augmenter chaque année. 75% des déchets collectés sont valorisés en intégrant la valorisation matière liée aux usines de traitement mécano biologique.

Déplacements

Le site est localisé en entrée de ville de La Boissière-de-Montaigu. Le trafic est modéré (pas de données de trafic connues).

L'activité de LCA CONSTRUCTION BOIS génère du trafic mais sa position excentrée du bourg ne crée pas de nuisances particulières aux riverains.

Les constructions doivent être implantées à au moins 15 mètres de l'axe de la RD n°23 qui relie Montaigu à Maillezais qui longe le site concerné par la présente procédure de révision allégée n°3.

Description des principales incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone sur l'environnement

Santé humaine - Risques			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site du projet est concerné par les trois risques suivants : - le risque sismique (tout le Département est concerné), - le risque radon pour un potentiel moyen ou élevé (tout le territoire intercommunal est concerné), - le risque « gonflement/retrait des argiles » (aléa faible).		
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.		
Santé humaine - Déchets			
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 2020 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	Prise en compte de la gestion des déchets dès la conception du projet.	Direct permanent – court à long terme
	Négatifs	Terres de Montaigu est en capacité de traiter des déchets supplémentaires occasionnés par l'extension de LCA CONSTRUCTION BOIS. D'autant plus que l'entreprise utilise déjà du bois de réemploi.	Direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure spécifique n'est entreprise. Toutefois, le projet d'extension de LCA CONSTRUCTION BOIS prévoit la mise en place : - D'un emplacement réservé au tri et à la valorisation des déchets. - D'un atelier de recyclage du bois, il s'agit de fabriquer des ouvrages à partir de structures bois, bardage, planches récupérées sur les chantiers de démolitions ou encore à partir de rebus de production.		
Santé humaine – Nuisances sonores			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	L'activité de LCA CONSTRUCTION BOIS génère peu de nuisances vu son emplacement excentré du bourg.		
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 (absence de nuisances à proximité immédiate du site). L'extension entrainera moins de trafic et de	Direct permanent – court à long terme

		déplacements des salariés et des camions (production sur place étendue).	
	Négatifs	/	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure spécifique n'est entreprise du fait de la situation excentrée du projet d'extension. De plus, l'extension entrainera moins de trafic et de déplacements des salariés et des camions (production sur place étendue).		
Milieux remarquables, faune, flore			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>La commune de La Boissière-de-Montaigu n'est pas concernée par une zone Natura 2000, la plus proche se situe à environ 35 km (Lac de Grand Lieu).</p> <p>Elle n'est pas non plus concernée par une Zone d'intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1. La plus proche est située sur la commune voisine des Landes Génusson à environ 130 m de la limite Est du territoire de La-Boissière-de-Montaigu. Il s'agit de la ZNIEFF n°520005737 « ETANGS DES BOUCHERIES ».</p> <p>Toutefois, elle est concernée, en limite Sud-Ouest de son territoire par la ZNIEFF de type 2 n° 520012254 « VALLEE DE LA GRANDE MAINE DE LA BULTIÈRE A SAINT-GEORGES-DE-MONTAIGU » qui n'impacte pas le site d'extension.</p>		
Incidences du projet de révision allégée du PLUi	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	Prise en compte des milieux naturels (SRCE, TVB, inventaires ZH) dans la localisation du site du projet.	Direct permanent – court à long terme
	Négatifs	Augmentation des pressions sur les milieux de manière générale (fréquentation sur des milieux sensibles, consommation d'espaces). Toutefois, le site n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique identifié au titre de la trame verte et bleue réalisée dans le cadre du PLUi.	Direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Préservation des éléments de paysage identifiés sur le site via l'OAP sectorielle (trognons de chêne, arbres isolés, ...).		
Zones humides			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Une campagne de sondages pédologiques a été réalisée par ACCETE le 4 octobre 2023, par temps dégagé, faible vent et une température de 15-16°C. La période d'investigation fait suite à une décade faiblement pluvieuse (1 mm enregistré entre le 25 septembre et le 4 octobre 2023 à la station météorologique de La Bruffière).</p> <p>Les investigations ont comporté la réalisation de 14 sondages pédologiques réalisés selon un topo-profil dans le sens des pentes principales ; les altimétries les plus basses étant localisées au Sud-Ouest. La pente générale est orientée vers le Sud-Ouest.</p> <p>Aucun sondage pédologique ne met en évidence de zone humide au droit du site. A ce titre, aucune zone humide n'est donc présente au droit du site d'étude.</p>		
Incidences du projet de révision allégée du PLUi	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	Connaissance et diffusion de l'information de l'existence de zones humides.	Direct permanent – court à long terme
	Négatifs	Augmentation des pressions sur les milieux humides de manière générale. Toutefois, selon les investigations pédologiques menées sur le site en octobre 2023, aucune zone humide n'est présente sur le site.	Direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Au vu de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.		

Cours d'eau		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le territoire de La Boissière-de-Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de La Maine. Toutefois, le site n'est pas concerné par l'AZI.	
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.	
Sols, géologie, pédologie		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Le site repose principalement sur les formations quaternaires de recouvrement des monzogranites sous-jacents (roches magmatiques post-métamorphes) à faible profondeur.</p> <p>La disponibilité de la ressource en eau souterraine est essentiellement liée à la fracturation profonde des formations lithologiques et au drainage des zones altérées superficielles emmagasinant les précipitations efficaces. Les débits exploitables sont donc très variables : de quelques dizaines de litres à l'heure à plusieurs dizaines de m3 à l'heure.</p> <p>Un ancien puits vraisemblablement utilisé pour l'irrigation des cultures est présent sur le site accolé au petit bâti existant au centre du site. Il s'agit d'un puits relativement large (2 m de diamètre) recouvert d'une dalle béton affleurante au niveau du terrain. Une mesure piézométrique a été réalisée par ACCETE le 4 octobre 2023, indiquant un niveau piézométrique à environ -1,4 m de profondeur. Il est donc probable que le niveau piézométrique puisse remonter en période de hautes eaux (octobre à avril) à potentiellement moins de 1 m de profondeur. L'usage de la nappe dans le secteur est principalement lié à l'agriculture et l'arrosage des potagers domestiques. Il n'existe pas d'usage sensible de type AEP dans le secteur.</p>	
Incidences du projet de révision allégée du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	Pression croissante sur les milieux et la ressource. L'urbanisation de ce secteur nécessitera des travaux de terrassements restreints.
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Respect de la topographie existante dans le cadre de la conception du projet.	
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Terres de Montaigu ne dispose pas de l'OCS GE. Ainsi, les données présentées ci-dessous sont issues de l'outil SPARTE.</p> <p>Consommation à l'échelle du territoire intercommunal :</p> <p>La loi Climat & Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espaces d'un territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation d'espaces de l'année 2011 à l'année 2020 (incluses), qui représente pour Terres de Montaigu 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 de votre 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^{er} août 2021, a été listé les demandes de Permis d'Aménager délivrés jusqu'au 20 décembre 2023. Il en résulte une consommation estimée à environ 18,1 hectares soit une réduction, à ce jour,</p>	

	<p>de 94,8% par rapport à la consommation d'espaces constatées entre 2011 et 2021 (349,93 ha constatés).</p> <p>Consommation à l'échelle du territoire communal :</p> <p>La loi Climat & Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espaces 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 La Boissière-de-Montaigu une surface de 14,41 hectares. Pour respecter la tendance générale fixée par la loi – déclinée ou en cours de déclinaison dans le SRADDET ou le SCoT de votre territoire – la consommation d'espaces d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de 7,20 hectares environ.</p> <p>Entre le 1er août 2021 et le 20 décembre 2023, la consommation d'espaces NAF est estimée à environ 0,8 ha correspondant à l'aménagement et la construction en cours d'une partie des deux zones 1AUCA à vocation d'habitat sur la commune.</p> <p>Conclusion :</p> <p>Ainsi, en ouvrant à l'urbanisation 3,7 hectares à destination d'activités économiques dans le cadre de la présente révision allégée, le total de la consommation d'espaces NAF pour la période 2021 – 2031 à l'échelle de la commune de La Boissière-de-Montaigu, sera de : 0,8 ha + 3,7 ha = 4,5 ha</p> <p>Soit une réduction de 68,75% par rapport à la consommation d'espaces constatées entre 2011 et 2021 (14,4 ha).</p>										
Incidences du projet de révision allégée du PLUi	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Effets</th> <th style="text-align: center;">Qualification de l'impact</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #d9ead3;">Positifs</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">/</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f4cccc;">Négatifs</td> <td>Perte de terres agricoles et naturelles.</td> <td>Direct permanent – court à long terme</td> </tr> </tbody> </table>		Effets		Qualification de l'impact	Positifs	/	/	Négatifs	Perte de terres agricoles et naturelles.	Direct permanent – court à long terme
Effets		Qualification de l'impact									
Positifs	/	/									
Négatifs	Perte de terres agricoles et naturelles.	Direct permanent – court à long terme									
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Après analyse des différents scenarii possibles pour réaliser l'extension de l'entreprise (avantages / inconvénients présentés dans ladite notice), aucune mesure n'est envisagée.										
Agriculture											
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Au registre parcellaire graphique de 2021, le site concerné par la procédure de révision allégée n°3 correspond à une culture de blé tendre d'hiver. Lors des investigations du 4 octobre 2023, le site était occupé par une jachère temporaire au sein de laquelle on peut repérer des résidus de coupe de maïs, des pousses de phacélie à feuille de tansie et de colza. Les cultures sont vraisemblablement en rotation.</p> <p>Le site est actuellement exploité en précaire (autorisation renouvelée annuellement par la Communauté d'agglomération).</p>										
Incidences du projet de révision allégée du PLUi	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Effets</th> <th style="text-align: center;">Qualification de l'impact</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #d9ead3;">Positifs</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">/</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f4cccc;">Négatifs</td> <td>Le site du projet est un espace agricole exploité</td> <td>Direct permanent – court à long terme</td> </tr> </tbody> </table>		Effets		Qualification de l'impact	Positifs	/	/	Négatifs	Le site du projet est un espace agricole exploité	Direct permanent – court à long terme
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	Terres de Montaigu a pris contact avec l'exploitant agricole. Ce dernier a déjà bénéficié d'une indemnité d'éviction car la parcelle concernée était déjà identifiée en zone d'activités économiques (zone 1AUEt) dans l'ancien Plan Local d'Urbanisme communal.										
Paysage											
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le site d'étude est localisé au sein d'un terrain agricole intercalé dans la zone d'activités économiques de Sintra, à environ 1,15 km au Sud-Est du centre-bourg de La Boissière-de-Montaigu (85). ▪ Le site est bordé à l'Est par la RD n°23 – Rue des Herbiers, et à l'Ouest par la rue des Aubépines. Au Nord, une placette de retournement dessert l'entreprise Nico Déco Artisan Peintre et un lot non aménagé au sein de la ZAE de Sintra (zone UEP du PLUi à l'état de friche prairiale viabilisée). Au Sud, le site côtoie LCA Construction Bois (zone UEP du PLUi) et un terrain d'habitation. 										

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le site est quasi-intégralement composé de cultures parfois en jachère. ▪ Un petit bâti est présent au centre du site à l'état de presque ruine. Le puits est accolé ainsi qu'un imposant tas de blocs rocheux. Une végétation arbustive ligneuse anecdotique se développe contre le bâti. ▪ Un ancien puits vraisemblablement utilisé pour l'irrigation des cultures est présent sur le site accolé au petit bâti existant au centre du site. ▪ En limite Nord, quelques arbres ponctuels sont notés dont un chêne en particulier qui présente un gabarit lui procurant un statut presque patrimonial. Deux trognes de chênes sont également présentes en limite, ainsi qu'un double chêne dont un mourant (voire mort). ▪ En limite Ouest, une haie arbustive a été récemment plantée. ▪ Des fossés sont présents le long des axes routiers bordant le site. Le fossé de la RD n°23 peut potentiellement se rejeter dans le fossé qui longe le site LCA Construction Bois, en direction du fossé de la rue des Aubépines. 		
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	<p>L'OAP sectorielle prend les mesures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un traitement paysager particulier pourra être appliqué pour effectuer la transition avec l'espace agricole, notamment au moyen de plantation de haies selon les dispositions du schéma. ▪ Deux trognes de chênes devront être préservées en limite Nord du site. ▪ Trois arbres isolés devront être préservés en limite Nord du site. ▪ Lors des études de sols au stade du dépôt du Permis de Construire : une étude de détection des chiroptères devra être effectuée au sein du petit bâtiment existant sur le site. <ul style="list-style-type: none"> ➔ Si l'étude conclue à l'absence de chiroptères, la démolition du petit bâtiment pourra être réalisée. ➔ Si l'étude conclue à la présence de chiroptères, le petit bâtiment sera préservé selon la méthode « EVITER » dans la séquence dite « Eviter / Réduire / Compenser ». ▪ Le tas de blocs de rochers identifié sur le schéma de l'OAP devra être évacué à une période favorable vis-à-vis des reptiles : en effet, ce tas de blocs peut potentiellement abriter des Lézards (Lézards des Murailles) et/ou des Serpents, ces espèces étant toutes protégées. ▪ L'écoulement naturel des eaux pluviales aux parcelles adjacentes devra être assuré au Sud du site. 		
Patrimoine bâti et archéologique			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Le site n'est ni concerné par un élément patrimonial protégé, ni situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique.</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	Au regard de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.		
Assainissement des eaux pluviales			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le fossé sur toute la limite Sud du site concerné par la révision allégée n°3 peut présenter un réel intérêt hydraulique.		
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 : « > L'écoulement naturel des eaux pluviales aux parcelles adjacentes devra être assuré dans le cadre du projet ». Le fossé concerné est indiqué dans le schéma de l'OAP. « > Les espaces de stationnement dédiés aux véhicules légers seront perméables ». Le projet d'extension de LCA CONSTRUCTION BOIS prévoit : <ul style="list-style-type: none"> Les eaux pluviales des toits seront collectées et canalisées vers des bassins de rétention ou réserves incendie. 		
Assainissement des eaux usées			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La commune de La Boissière-de-Montaigu compte 4 stations d'épuration : - La STEP de La Ronde et de la Chenelière d'une capacité de 200 Eq/Habitants - La STEP du village de Pont Léger d'une capacité de 110 Eq/Habitants - La STEP de la zone artisanale de Sintra d'une capacité de 120 Eq/Habitants - La STEP du bourg d'une capacité de 1900 Eq/Habitants. La capacité de cette station (boues activées) a été augmentée très récemment (avant : 1200 Eq/Habitants). Les eaux usées de LCA Construction Bois sont traitées selon un dispositif d'assainissement autonome (bassin situé sur le site) .		
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	Le projet d'extension prévoit in situ la création d'un nouveau bassin adapté au volume d'eaux usées à traiter.		
Eau potable			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La commune de La Boissière-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 ² . Le lac de retenue du barrage peut contenir 5,2 millions de m ³ 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	Dans la mesure où l'alimentation en eau potable de la commune permet de supporter l'extension de LCA CONSTRUCTION BOIS, aucune mesure n'est envisagée.		

et compenser les incidences négatives			
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 CO2 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/m²/an (moyen).</p> <p>Potentiel bois-énergie très faible, du fait du maillage bocager très lâche.</p> <p>Absence de potentiel d'implantation d'éolienne sur la commune de La Boissière-de-Montaigu.</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	<p>Aucune mesure n'est envisagée. Toutefois, il est nécessaire de noter que l'activité de LCA CONSTRUCTION BOIS est tournée vers le bois de réemploi.</p> <p>De plus, le projet d'extension de LCA Constructions bois présente des infrastructures exemplaires dans ce domaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des panneaux photovoltaïques recouvriront certains toits et les préaux de stockage. ▪ Pour entretenir les espaces verts en périphérie, ceux-ci accueillent des animaux en éco-pâturage. ▪ Les eaux pluviales des toits seront collectées et canalisées vers des bassins de rétention ou réserves incendie. ▪ Pour la recharge des batteries d'engins, une éolienne produira l'énergie électrique nécessaire ; conçue en structure bois, elle servira de repère sur le site ▪ A l'Ouest, en guise de brise-vent, une haie bocagère épaisse formera un rideau végétal ; tandis qu'à l'Est, le long de la RD23, un alignement de résineux à port élevé symbolisant l'essence des bois d'œuvre et le caractère écologique de la construction bois, apportera de l'ombre aux caprins et ovins. 		
Déplacements			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Le site est localisé en entrée de ville de La Boissière-de-Montaigu. Le trafic est modéré (pas de données de trafic connues).</p> <p>L'activité de LCA CONSTRUCTION BOIS génère du trafic mais sa position excentrée du bourg ne crée pas de nuisances particulières aux riverains.</p> <p>Les constructions doivent être implantées à au moins 15 mètres de l'axe de la RD n°23 qui relie Montaigu à Maillezais qui longe le site concerné par la présente procédure de révision allégée n°3.</p> <p>Le projet d'extension de LCA CONSTRUCTION BOIS prévoit la réalisation de nouvelles voies de desserte, d'aires de stationnement et de manœuvre nécessaires à son activité.</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	Aucune mesure particulière n'est envisagée.		

Conclusion de l'auto-évaluation

Considérant le fait :

- **Que l'ouverture à l'urbanisation du site permet d'ancrer sur le territoire une entreprise historiquement implantée sur la commune de La Boissière-de-Montaigu.**
- **Que l'accompagnement d'une entreprise spécialisée dans la construction bois est aujourd'hui un enjeu pour la préservation de l'environnement.**
- **Que différents scénarii ont été analysés pour étendre LCA CONSTRUCTION BOIS en prenant en compte le fait que la grande majorité de ses employés vit sur le territoire.**
- **Que le potentiel d'accueil de l'extension de l'entreprise LCA CONSTRUCTION BOIS est réduit à l'échelle intercommunale.**
- **Que le site du projet est une propriété intercommunale.**
- **Que le site du projet s'inscrit dans une démarche globale de conforter une activité économique historique implantée sur le territoire intercommunal.**
- **Que la sensibilité écologique du site est jugée faible** (après étude de sa sensibilité en octobre 2023) :
 - ✓ La sensibilité écologique « éloignée » du site est jugée inexistante du fait de sa distance avec les grands ensembles naturels (trame verte et bleue) identifiés dans le cadre du SCoT et du PLUi.
 - ✓ La sensibilité écologique « immédiate » et « présente » du site est jugée faible :
 1. Le site est situé à proximité immédiate du bourg et est desservi par les réseaux.
 2. Le site ne présente pas de zones humides.
 3. Le site présente quelques éléments de paysage qui seront préservés dans l'OAP sectorielle (arbre isolé, trognes de chênes).

L'auto-évaluation conclue à **l'absence d'incidences significatives de l'ouverture à l'urbanisation de la zone A sur l'environnement.**