Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)

Evolution du zonage « UE » du site de production de l'entreprise Petitgas à Apremont



Site actuel de l'entreprise Petitgas à Apremont - https://www.petitgas.fr/notre-histoire/

Notice explicative

Septembre 2024

24 rue des Landes
85 170 Le Poiré-sur-Vie
02 51 31 52 56
pluih@vieetboulogne.fr
www.vie-et-boulogne.fr

La présente notice détaille ci-après les évolutions du PLUi-H concernant le règlement graphique au vu du projet de révision allégée n°2. A noter que cette notice sera ajoutée, en complément, au rapport de présentation du PLUi-H. Au besoin, certaines pièces du document d'urbanisme, telles que les annexes, feront également l'objet de mise à jour en cohérence avec ces évolutions.

SOMMAIRE

Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) 1

Evolution du zonage « UE » du site de production de l'entreprise Petitgas à Apremont 1

Sommaire 5

1. Présentation du territoire 6

2. Contexte de la procédure 8

2.1. Choix et objectif de la procédure 8

2.1. Modalités 9

3. Etat initial 10

3.1. Situation et présentation de l'entreprise Petitgas à Apremont 10

3.2. Extrait du zonage du PLUi-H en vigueur 12

3.3. Activités agricoles environnantes 13

3.4. Espaces naturels environnants 14

4. Incidences du projet 16

4.1. Besoin et projet de l'entreprise « Petitgas » 16

4.2. Extrait du zonage du PLUi-H correspondant au projet de révision allégée n°2 18

4.3. Impact sur l'activité agricole 19

4.4. Impact sur les espaces naturels 19

5. Annexes 20

1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

La communauté de communes Vie et Boulogne (CCVB) se situe au cœur du département de la Vendée. Au carrefour entre Nantes, La Roche-sur-Yon et Challans, elle bénéficie d'un tissu économique très dynamique. Elle réunit 15 communes : Aizenay, Apremont, Beaufou, Bellevigny, Falleron, Grand'Landes, La Chapelle-Palluau, La Genétouze, Le Poiré-sur-Vie, Les Lucs-sur-Boulogne, Maché, Palluau, Saint-Denis-la-Chevasse, Saint-Étienne-du-Bois et Saint-Paul-Mont-Penit, sur 490 km² pour 44 635 habitants (INSEE 2020).

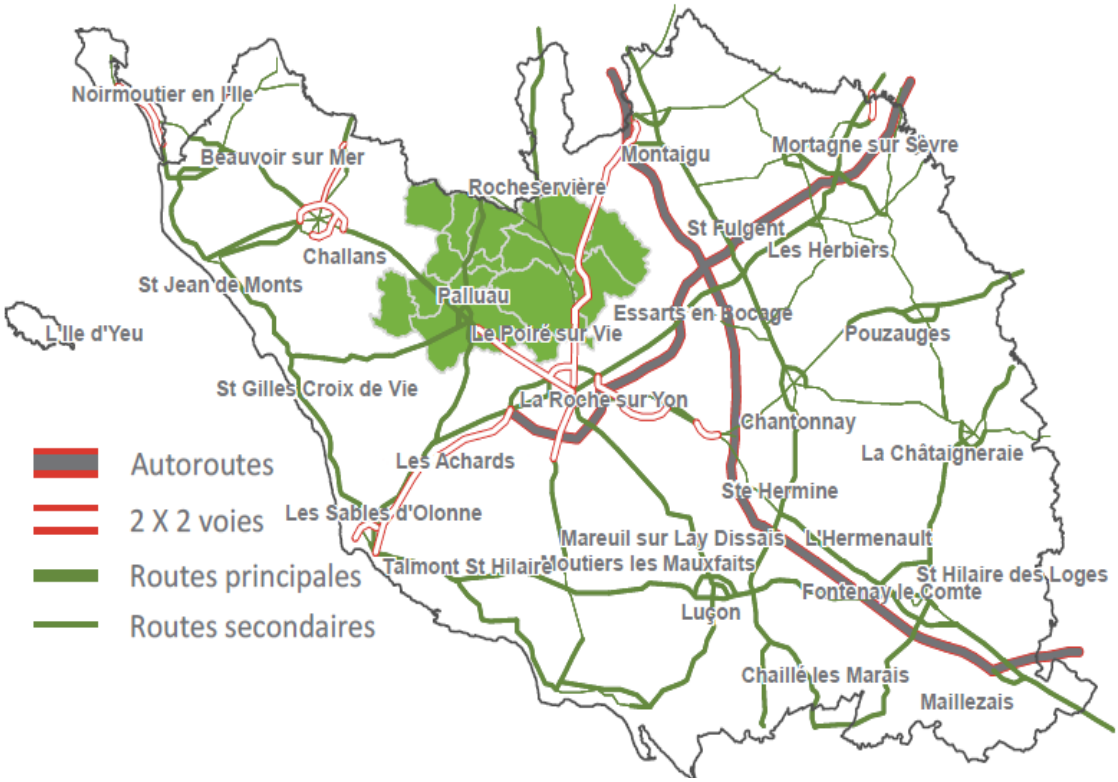


Communauté de communes Vie et Boulogne

La CCVB fait partie du Pays Yon et Vie avec le territoire de La Roche Agglomération. Un schéma de cohérence territorial (SCoT) a été approuvé par le Pays Yon et Vie le 11 février 2020.

Depuis le 1er novembre 2015, la communauté de communes Vie et Boulogne est devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme. A la suite, un plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) a été approuvé le 22 février 2021. Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Depuis 2021, la CCVB a engagé plusieurs procédures d'évolution de son document d'urbanisme :

- une déclaration de projet emportant mise en compatibilité approuvé le 20 mars 2023 concernant le déplacement d'une entreprise au Poiré-sur-Vie ;
- 3 modifications en cours lors la rédaction de cette notice notamment sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à La Chapelle-Palluau et la création de secteurs dédiés à l'éolien ;
- 1 révision allégée en cours lors de la rédaction de cette notice concernant l'intégration d'études « Loi Barnier » au sein de zones d'activités à Aizenay, Bellevigny et Saint-Denis-la-Chevasse
- 7 mises à jour relatives notamment aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP).



Localisation de la CCVB à l'échelle départementale

2. CONTEXTE DE LA PROCEDURE

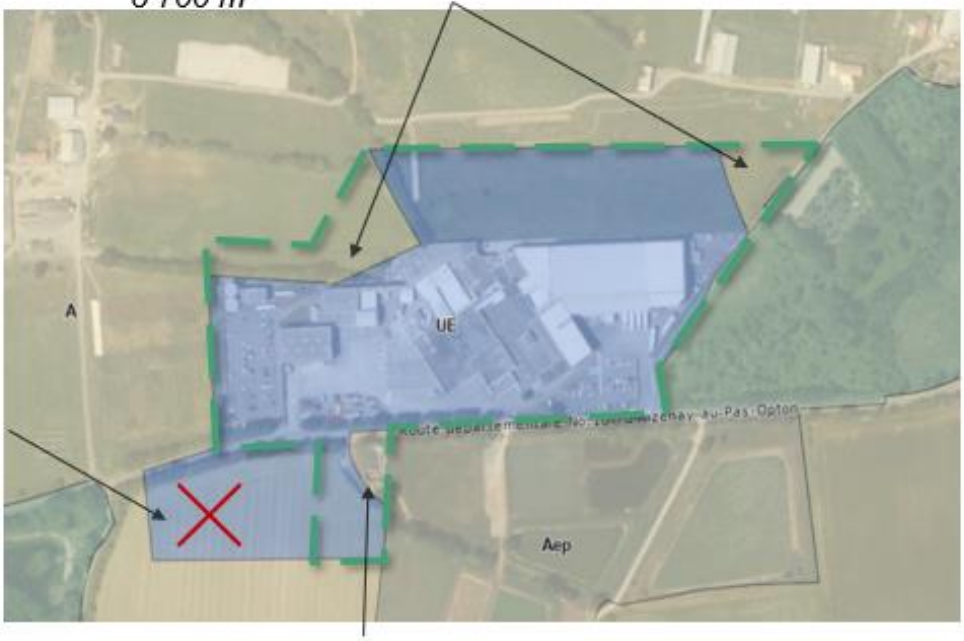
2.1. Choix et objectif de la procédure

Le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) a été approuvé le 22 février 2021 par délibération du conseil communautaire. Depuis, plusieurs procédures ont permis, ou vont permettre, de le faire évoluer : mise à jour, modification, déclaration de projet ou révision allégée. En effet, depuis l'approbation, certains projets sur le territoire ont évolué et nécessitent une procédure d'urbanisme afin d'adapter le PLUi-H.

Il en est ainsi pour l'entreprise Petitgas à Apremont. En effet, la délimitation du zonage urbain à vocation économique, dit « UE », avait été déterminé en fonction de l'état initial du site de production, des projets de l'entreprise en matière de développement et de ses possibilités foncières. Depuis l'approbation en 2021, l'entreprise :

- a besoin d'aménager son site pour mettre en conformité la desserte incendie sur une partie zonée agricole, dite « A », donc aujourd'hui non compatible avec l'activité ;
- a fait évoluer son projet de développement après négociation foncière de terrains à proximité directe du site de production en zone agricole, dite « A ».

Nouvelle zone « UE » pour permettre desserte incendie à court terme et à moyen terme, développement de l'entreprise. *8 700 m²*



Classement en zone A pour « compensation » *9 900m²*

Redéfinition du périmètre « UE » :

- potentiel développement de l'entreprise pour nouvelle unité de production
- bâti existant servant de lieu de convivialité à réintégrer dans le zonage « UE ». *1 200 m²*

Cette évolution du document d'urbanisme ayant pour conséquence de réduire une zone agricole, une procédure de révision est requise conformément à l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Celle-ci ayant uniquement pour objet de réduire une protection sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD), la révision est « allégée » au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme.

A noter qu'il ne s'agit pas d'une « réduction » quantitative de la zone agricole mais plutôt d'une redistribution entre zone agricole et zone urbaine à vocation économique puisque des terrains zonés « UE » rebasculent en zone agricole.

Les objectifs poursuivis par la révision allégée n°2 du PLUi-H de Vie et Boulogne sont de répondre aux besoins de l'entreprise existante, tout d'abord en matière de sécurité et desserte incendie, et également en matière de développement.

2.1. Modalités

Par délibération en date du 25 septembre 2023, le conseil communautaire a prescrit la révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H).

La procédure de révision allégée sera réalisée en concertation avec la population afin de recueillir leurs observations, remarques et avis. Pour cela :

- seront disponibles au siège de la communauté de communes ainsi qu'à la mairie d'Apremont :
  - un registre destiné à recueillir les observations du public ;
  - dès lors que les dossiers seront constitués, les projets de notice de présentation et des pièces modifiées seront laissées à disposition du public a minima du 1er au 31 octobre 2023.

  Ces derniers seront également consultables de manière dématérialisé sur le site internet de la communauté de communes à l'adresse suivante : www.vie-et-boulogne.fr

- la population pourra également adresser ses remarques, soit :
  - par courriel, à l'adresse : pluih@vieetboulogne.fr
  - par courrier à l'adresse : Communauté de communes Vie et Boulogne, à l'attention du service urbanisme, 24 rue des Landes, 85 170 Le Poiré-sur-Vie.

Par ailleurs, le projet de révision allégée n°2 :

- n'a pas d'impact sur un site Natura 2000,
- n'engendre pas de changements d'orientation du PADD,
- concerne moins d'un millième du territoire dans une limite de 5 hectares. En effet, environ 2 hectares sont concernés sur le document couvrant 49 000 ha, soit 0,04 ‰.

Aussi, un examen au cas par cas ad'hoc sera réalisé auprès de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe). Après celui-ci, et au besoin la réalisation d'une évaluation environnementale, le projet sera arrêté par le conseil communautaire après avoir tiré le bilan de la concertation.

A la suite de la consultation des personnes publiques associées, une enquête publique sera organisée conformément à l'article L153-41 et suivants du code de l'urbanisme. A l'issue de celle-ci, le conseil communautaire sera invité à approuver la révision allégée n°2 du PLUi-H en tenant compte des avis émis, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur.

3. ETAT INITIAL

3.1. Situation et présentation de l'entreprise Petitgas à Apremont

L'entreprise Petitgas est une charcuterie industrielle spécialisée dans le « Jambon de Vendée » située à environ 3 km à vol d'oiseau au sud-ouest du bourg d'Apremont le long de la RD 107.



Localisation de l'entreprise Petitgas à Apremont

On la qualifiait souvent « d'usine à la campagne ». En effet, installée depuis 1981, la charcuterie artisanale et familiale s'est développée, jusqu'à accueillir actuellement 250 employés, à proximité immédiate de secteurs à vocation agricole et naturelle. Après avoir développé ses activités sur plusieurs sites, l'entreprise a choisi de rassembler l'ensemble de sa production à Apremont.



Site actuel de l'entreprise Petitgas à Apremont - https://www.petitgas.fr/notre-histoire/

Sur près de 3 hectares bâtis, il existe différentes unités dédiées à la production, au tranchage, au conditionnement, au stockage ou encore à l'administration. A noter qu'au vu de son activité, l'entreprise est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumis à enregistrement.

On note que la présence de riverains à proximité est assez limitée, avec une petite dizaine de foyers dans un rayon d'environ 500 mètres, notamment au lieu-dit « La Belle Eau » et « La Motte Grenet » ou encore « La Mésenchère ».



3.2. Extrait du zonage du PLUi-H en vigueur

Le zonage du PLUi-H approuvé le 22 février 2021, à vocation économique, dit « UE » couvre l'intégralité du site de production de l'entreprise « Petitgas » sur environ 8 hectares, dont 3 dédiés aux projets de développement exprimés par l'entreprise. Ce choix a été justifié dans le tome 5 du rapport de présentation ainsi :

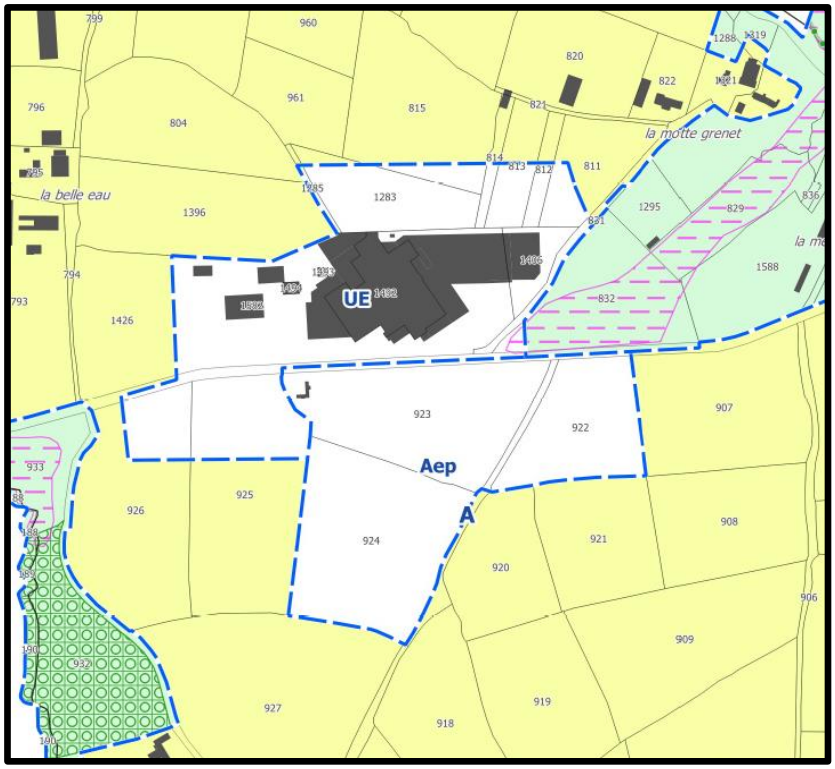
- *« Des grands groupes industriels sont également présents sur le territoire. Ils se situent soit, dans les zones économiques existantes soit, en campagne. Le service développement économique les a rencontrés afin d'intégrer leur projet d'extension pour pérenniser leur développement sur le territoire. Un zonage UE a été privilégié et les réserves comptabilisées dans la consommation d'espace ».* p.56

- *« Le tissu économique de Vie et Boulogne est marqué par des grandes entreprises isolées et des entreprises artisanales en campagne. L'intercommunalité a pris soin de rencontrer les entrepreneurs afin d'échanger avec eux sur leur développement dans les 10 prochaines années. Les échanges ont permis de faire remonter les projets d'évolution et d'extension à prendre en compte dans le PLUi-H. Il a été privilégié un zonage spécifique (UE) pour trois entreprises malgré leur localisation en campagne : Petitgas à Apremont, Médic'Atlantic à Saint-Paul-Mont-Penit et La Belle Henriette aux Lucs sur-Boulogne. Ces trois entreprises participent activement à la dynamique d'emplois sur le territoire. Les besoins fonciers ont été estimés et retranscrits sur les plans de zonage. Ils sont estimés à environ 5 ha (comptabilisés dans l'enveloppe de consommation d'espace ».* p. 122.

Ainsi, le PLUi-H approuvé le 22 février 2021 prévoit :

- 8 ha classés en zone urbaine à vocation économique, dite « UE » au vu du caractère industriel ;

- dont environ 3 ha comptabilisés dans l'enveloppe des 130 hectares prévus dans le PADD dédié aux activités économiques.



Extrait du règlement graphique planche n°12 du PLUi-H en vigueur

3.3. Activités agricoles environnantes

Le tome 5 du rapport de présentation du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 fait apparaitre des espaces occupés par l'activité agricole au nord du site, dont une partie composée de prairies temporaires et par un site d'exploitation d'élevage (cf carte ci-dessus).

Depuis, l'approbation du PLUi-H, l'activité des agriculteurs a évolué. En effet, l'ancien propriétaire des parcelles et gérant de l'EARL "La Basse Cour d'Apremont", a choisi de déplacer ses activités au lieu-dit La Belle-Eau de manière à s'éloigner de l'entreprise. A la suite, les exploitants agricoles ont vendu les terrains au nord et à l'est à l'entreprise « Petitgas » et une indemnité d'éviction a été versée. Ainsi, l'impact sur l'activité agricole a été traité en amont et est nul dans le cadre de la procédure.

Les terrains sont actuellement entretenus par les agriculteurs environnants et ce, jusqu'à l'aménagement des terrains.

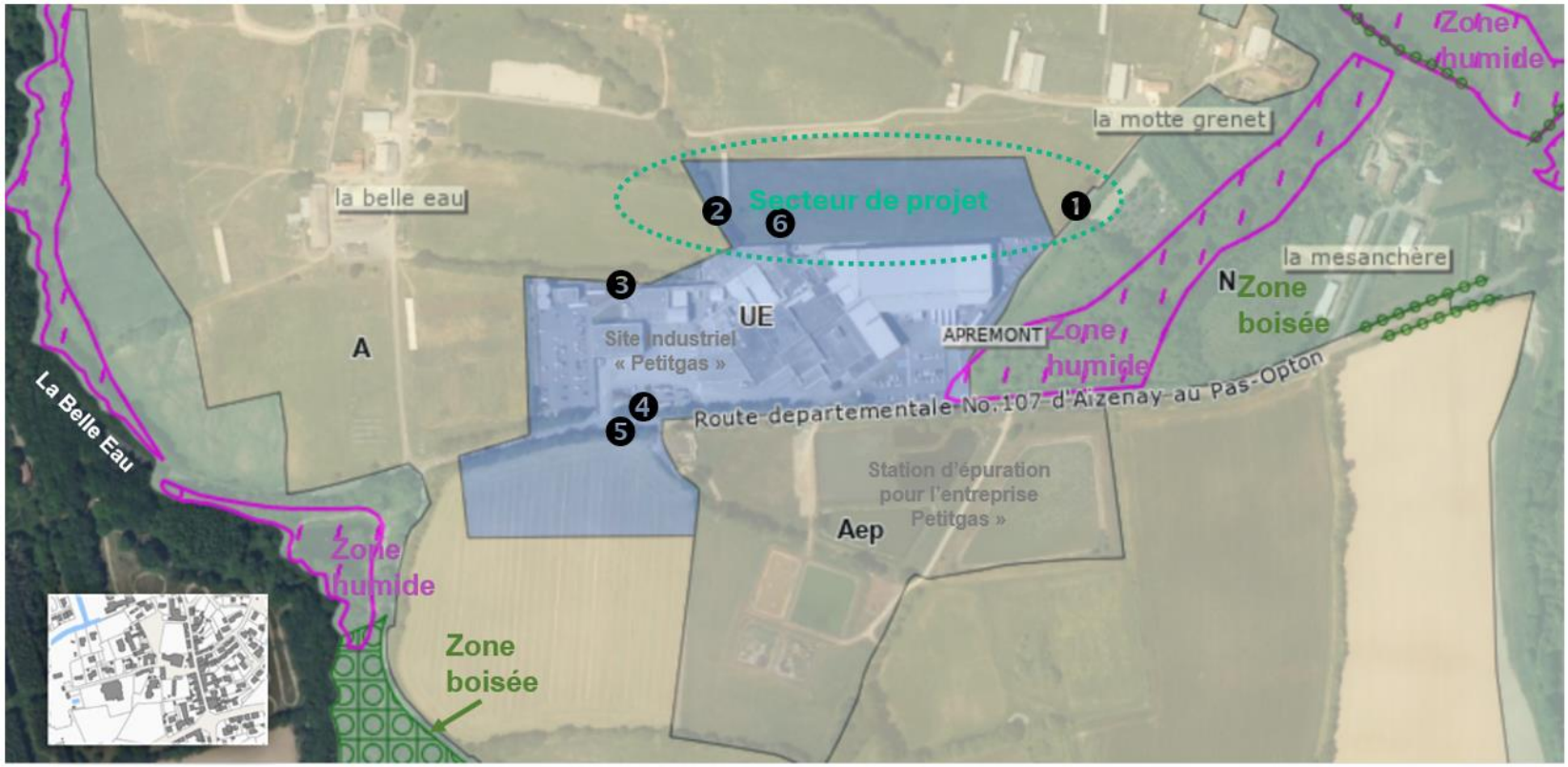


Extrait du tome 5 du rapport de présentation du PLUi-H approuvé le 22 février 2021

3.4. Espaces naturels environnants

Aucun enjeu particulier n'a été identifié sur le secteur même de l'entreprise « Petitgas », ni sur le secteur de projet. Des haies sont présentes mais actuellement non classées comme « à protéger » au PLUi-H. Pour rappel, la méthodologie initiale du PLUi-H prévoit une identification au plan de zonage des haies ou alignements d'arbres, réunissant 2 des 3 critères suivants : écologique (diversité des espèces, densité de la haie,…), hydraulique (à proximité des cours d'eau, des espaces perméables,…) et paysager (le long des routes, proximité des bourgs,…). Un état des lieux a été réalisé en août 2024 au sein du secteur « UE » en projet. L'analyse selon la méthodologie initiale est synthétisée dans le schéma et tableau suivant.

A proximité, on note la présence de boisements classés en zone naturelle, dite « N » et de zones humides répertoriées par le SAGE, ainsi que du ruisseau « La Belle Eau » qui rejoint le fleuve de « La Vie » et qui forme la limite avec la commune voisine hors de la CCVB.



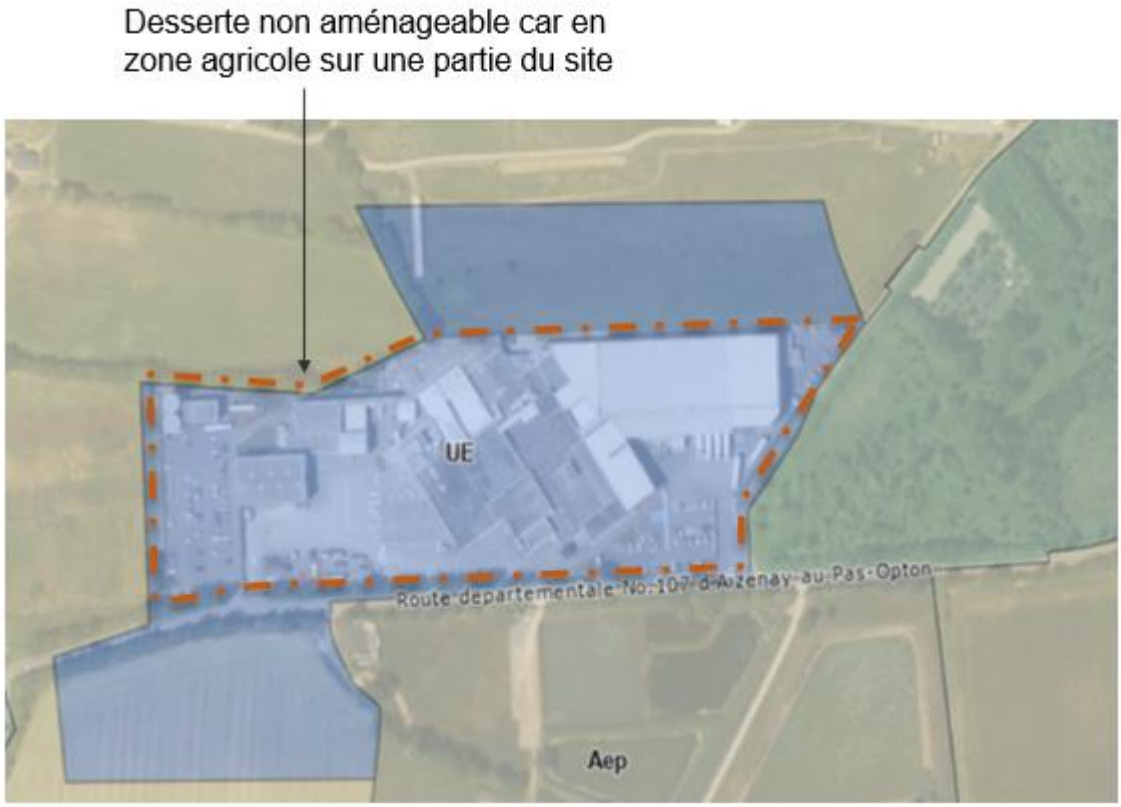
	Description des haies ou alignements d'arbres			Critères PLUi-H		
	Composition	**Localisation**	**Dimension**	**Ecologique**	**Paysager**	**Hydraulique**
❶	Alignement d'arbres résineux mono-espèce. Peu de végétation au sol. Présence de roncier sur une faible partie au sud. ⇨ Potentiel biodiversité faible	Le long d'une voie en impasse et d'un espace non utilisé par l'entreprise. ⇨ Ecran paysager non nécessaire, car desserte seulement pour un foyer et à proximité d'un boisement qui fait office de barrière visuelle. ⇨ Participation moyenne à la gestion des eaux pluviales dans un secteur non imperméabilisé avec des haies à proximité.	Longueur : 40m Largeur : + de 2m Hauteur : + de 8m	X	X	X
❷	Haie multi-strates sur talus avec au moins une dizaine d'espèces différentes : chêne vert, chêne pédoncule, cormier, alisier, merisier, prunelier, fragon petit-houx, houx, ronce, lierre… ⇨ **Potentiel biodiversité élevé**	Au sein d'un espace non utilisé par l'entreprise. ⇨ **Ecran paysager vis-à-vis des riverains.** ⇨ Participation moyenne à la gestion des eaux pluviales dans un secteur non imperméabilisé avec des haies à proximité.	Longueur : 40m Largeur : + 2m Hauteur : + de 10m	✓	✓	X
❸	Haie multi-strates sur talus avec au moins une dizaine d'espèces différentes : chêne vert, chêne pédoncule, cormier, alisier, merisier, prunelier, fragon petit-houx, houx, ronce, lierre. ⇨ **Potentiel biodiversité élevé**	Le long de l'entreprise actuelle et d'un espace non utilisé par l'entreprise. ⇨ **Ecran paysager vis-à-vis des riverains.** ⇨ Participation moyenne à la gestion des eaux pluviales dans un secteur non imperméabilisé avec des haies à proximité.	Longueur : 120m Largeur : + de 2m Hauteur : + de 10 m	✓	✓	X
❹	Haie relictuelle ou alignement d'arbres « troué » de diverses espèces : chênes pédoncules, acacia, châtaigner, ajonc, genêt à balai, lierre,… ⇨ Potentiel biodiversité moyen	Le long d'un espace dédié à du stationnement (espace imperméabilisé) et de la route départementale. ⇨ **Ecran paysager vis-à-vis de l'axe routier.** ⇨ **Participe à la gestion des eaux pluviales au sein d'un secteur imperméabilisé, freine le ruissellement et l'érosion des sols.**	Longueur : 250m Largeur : - de 2m Hauteur : + de 10 m	X	✓	✓
❺	Haie relictuelle ou alignement d'arbres « troué » de diverses espèces : chênes pédoncules, acacia, châtaigner, ajonc, genêt à balai, lierre,… ⇨ Potentiel biodiversité moyen	Le long de la route départementale et d'un espace cultivé. ⇨ **Ecran paysager vis-à-vis de l'axe routier.** ⇨ Participation moyenne à la gestion des eaux pluviales dans un secteur en partie non imperméabilisé avec des haies à proximité.	Longueur : 70m Largeur : - de 2m Hauteur : + de 10 m	X	✓	X
❻	3 chênes isolés ⇨ Potentiel biodiversité faible	Au sein du secteur de projet de l'entreprise. ⇨ Ecran paysager faible vis-à-vis des riverains. ⇨ Participation moyenne à la gestion des eaux pluviales dans un secteur non imperméabilisé avec des haies à proximité.	Longueur : / Largeur : entre 2 et 5 m Hauteur : entre 6 et 8m	X	X	X

4. INCIDENCES DU PROJET

4.1. Besoin et projet de l'entreprise « Petitgas »

La délimitation du zonage urbain à vocation économique, dit « UE » dans le PLUi-H approuvé en date du 22 février 2021, avait été déterminé en fonction de l'état initial du site de production, des projets de l'entreprise en matière de développement et de ses possibilités foncières.

Depuis l'approbation en 2023, l'entreprise a besoin d'aménager son site pour améliorer la desserte incendie sur une partie zonée agricole, dite « A », inconstructible pour une activité économique. En effet, il est nécessaire d'aménager une desserte tout autour du site pour que les services départementaux d'incendie et de secours puissent accéder à l'ensemble de l'entreprise, notamment en cas d'incendie.



Par ailleurs, le projet de développement de l'entreprise a évolué depuis 2021.

En effet, le secteur idéal de développement au nord du site n'était pas disponible à l'époque au vu de l'activité agricole existante en 2021. Depuis, l'activité s'est déplacée et l'agriculteur a vendu le terrain à l'entreprise. Ainsi, l'entreprise pourra développer son projet d'extension de ses unités actuelles.

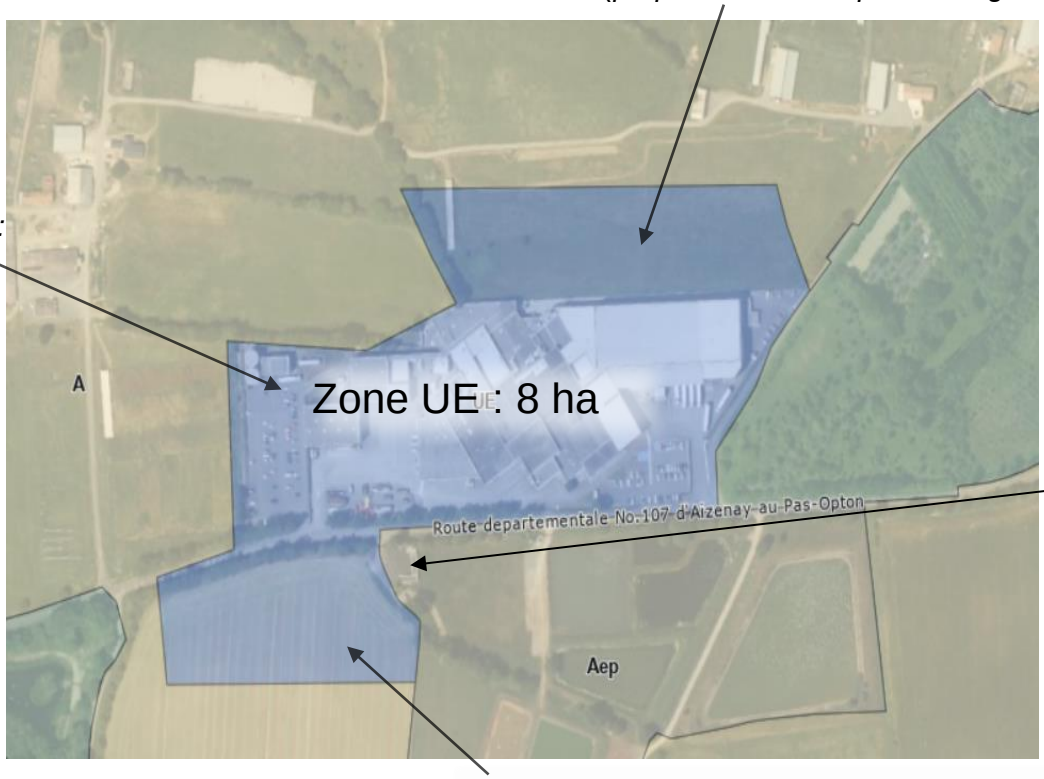
Enfin au sud :

- il existe des constructions existantes, actuellement classée en « Aep », qui servent de lieu de convivialité. Il s'agira de réintégrer ce secteur de 1200 m² au zonage de l'entreprise « UE » ;
- le secteur disponible, qui ne permet pas l'extension des unités de production actuelles permettrait l'implantation d'une nouvelle unité de production pour un nouveau produit. L'avantage est la séparation des deux unités pour limiter les risques sanitaires.

Secteur idéal de développement mais foncier appartenant à un agriculteur : 1,6 ha

(propriété de l'entreprise Petitgas en 2023)

Site de production : 2,8 bâti et 2,2 hectares d'aménagement voirie, stationnement, etc



Constructions existantes servant de lieu de convivialité sur 1200m²

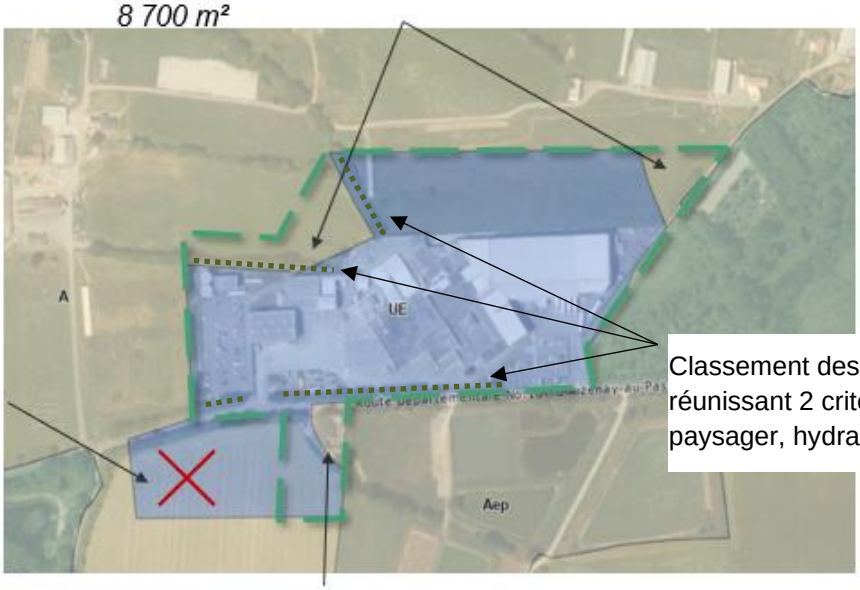
Secteur de développement difficile pour une extension des unités actuelles car séparé par la route départementale mais idéal pour une nouvelle unité de production

Maitrise foncière par l'entreprise Petitgas : 1,5 ha

4.2. Extrait du zonage du PLUi-H correspondant au projet de révision allégée n°2

Ainsi, au vu de l'ensemble de ces éléments, le projet de révision allégée n°2 prévoit l'évolution du zonage comme suit :

Nouvelle zone « UE » pour permettre desserte incendie à court terme et à moyen terme, développement de l'entreprise. *8 700 m²*



Classement en zone A pour « compensation » *9 900m²*

Classement des haies « à protéger » réunissant 2 critères sur 3 (écologique, paysager, hydraulique) sur 420 ml

Redéfinition du périmètre « UE » :

- potentiel développement de l'entreprise pour nouvelle unité de productio
- bâti existant servant de lieu de convivialité à réintégrer dans le zonage « UE ». *1 200 m²*

4.3. Impact sur l'activité agricole

Le projet de révision allégée n°2 n'a d'impact supplémentaire sur l'activité agricole par rapport à ceux prévus par le PLUi-H initial. En effet, tout d'abord, la consommation des espaces agricole est identique puisque les surfaces échangées sont égales. De plus, l'impact sur l'activité agricole environnante au nord a été gérée en amont du projet avec les agriculteurs directement concernés : déplacement des volières, vente des terrains, indemnité d'éviction,…

Les surfaces au sud sont rendues à l'activité agricole.

4.4. Impact sur les espaces naturels

Le projet de révision allégée n°2 n'a pas d'impact sur la consommation des espaces naturels. A proximité immédiate du projet, les zones naturelles sont conservées, ainsi que les zones humides, les boisements, etc.

A noter que l'entreprise envisage d'aménager des plantes mellifères et des ruches jusqu'à l'aménagement du projet et que des haies sont identifiées au règlement graphique au sein du secteur « UE » sur 420 ml.

5. ANNEXES