



PLAN LOCAL DE L'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT (PLUI-H)



MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI-H PAR DECLARATION DE PROJET

Notice explicative justifiant l'intérêt général de l'évolution de la Zone d'Activité Economique (ZAE) de La Croix des Chaumes au Poiré-sur-Vie

Novembre 2021



Communauté de communes Vie et Boulogne - 24, rue des Landes - 85170 LE POIRE-SUR-VIE
Tél. 02 51 31 60 09 - pluih@vieetboulogne.fr - www.vie-et-boulogne.fr

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-Chevassse - Saint-Etienne-du-Bois - Saint-Paul-Mont-Penit
(Vendée)

Sommaire

Préambule	5
1- Contexte géographique et administratif	6
2- Présentation de l'entreprise Charpentes FOURNIER	8
3- Présentation du projet de développement de l'entreprise	10
4- Choix du nouveau site dans le secteur de La Croix des Chaumes au Poiré-sur-Vie	12
5- Dispositions du PLUi-H dans le secteur de La Croix des Chaumes	16
6- Etat initial de l'environnement du site de La Croix des Chaumes	17
7- Présentation du projet sur le site de La Croix des Chaumes	25
8- Le déplacement de Charpentes FOURNIER : un projet d'intérêt général	26
9- La mise en compatibilité du PLUi-H de Vie et Boulogne	28

PREAMBULE

L'entreprise Charpentes FOURNIER qui conçoit et fabrique des structures en bois lamellé-collé depuis 5 générations est située au nord du centre urbain du Poiré-sur-Vie.

Depuis 2018, l'entreprise a intégré le groupe SOPREMA ENTREPRISES et a aujourd'hui pour mission de se développer pour rester un des leaders français du lamellé-collé. Pour cela, l'entreprise souhaite installer une nouvelle ligne de fabrication nécessitant une longueur de 500 mètres de bâtiment.

Au vu du peu de disponibilité foncière, des difficultés en termes d'accès et de proximité avec les riverains, le site actuel ne permet pas de répondre aux ambitions industrielles de l'entreprise.

Historiquement implantée au Poiré-sur-Vie, l'entreprise souhaite continuer son activité sur la commune, notamment pour ne pas impacter les déplacements de ses salariés. L'ensemble des secteurs pouvant accueillir des activités économiques au Poiré-sur-Vie a été étudié mais aucun ne permet actuellement d'accueillir ledit projet.

La ZAE de La Croix des Chaumes au Poiré-sur-Vie semble le secteur le plus propice pour accueillir le nouveau projet de la société. Pour cela, il est nécessaire de faire évoluer le PLUi-H en étendant la zone à urbaniser à vocation économique dite « 1AUe » sur une partie des zones à urbaniser à vocation économique à long terme, dite « 2AUe » et agricole, dite « A » actuelles. Le nord de la zone 2AUe actuelle sera reclassé en zone A pour une surface équivalente.

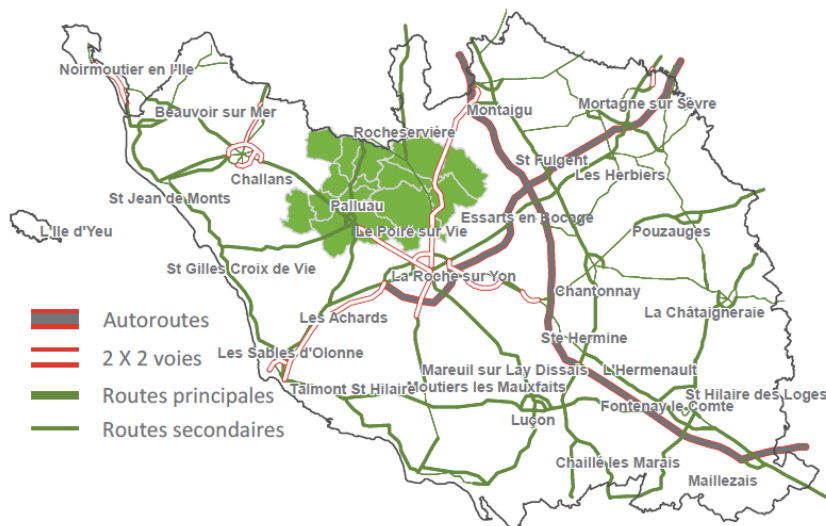
Considérant que le projet de déplacement et de développement de l'entreprise Charpentes FOURNIER est d'intérêt général pour le territoire de Vie et Boulogne et ses habitants, une procédure de déclaration de projet au titre de l'article L.300-6 est menée par le Président de la CCVB. Celle-ci permet ainsi de mettre en compatibilité les dispositions du PLUi-H afin de pouvoir accueillir ledit projet.

Pour mener à bien cette procédure, deux notices ont été conçues afin de :

- démontrer l'intérêt général du projet ;
- détailler la mise en compatibilité n°1 du PLUi-H.

1- CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF

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).



*Localisation du territoire à l'échelle départementale
Source : Fiche territoriale, Vendée Expansion, 2017*

Communauté de communes Vie et Boulogne

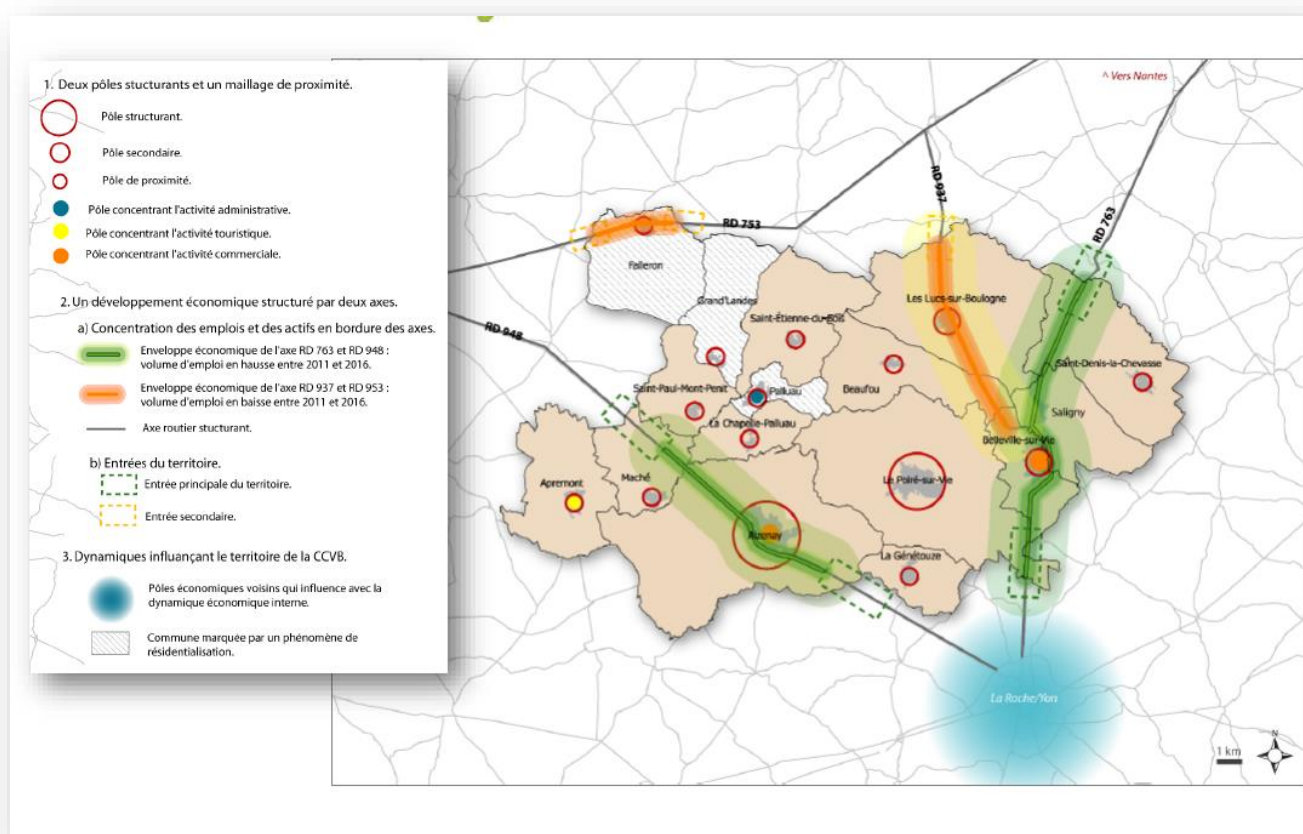


La CCVB fait partie du Pays Yon et Vie avec le territoire de La Roche Agglomération. Un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) a été approuvé par le Pays Yon et Vie le 11 février 2020.

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.

L'axe 3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H porte sur la dynamique économique qui s'appuie sur les fondamentaux de l'économie de Vie et Boulogne. Il prévoit notamment les éléments suivants :

- **Conforter les deux pôles d'emploi d'Aizenay et du Poiré-sur-Vie ;**
- **Permettre le développement des entreprises existantes ;**
- **Une enveloppe de consommation d'espace maximale de 131 hectares dédiée au développement économique.**



Extrait 1- PLUi-H - Rapport de Présentation - Justification des choix

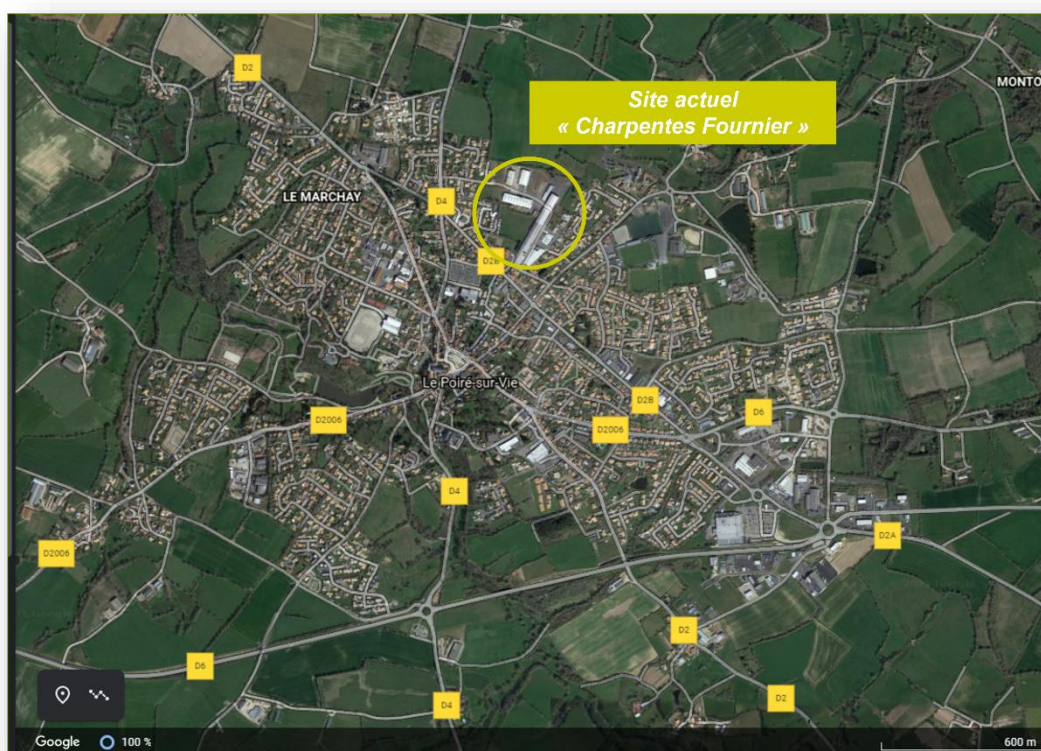
En cohérence avec le SCoT du Pays Yon et Vie, le PLUi-H a défini les communes d'Aizenay et du Poiré-sur Vie comme les 2 pôles urbains structurants du territoire. Ces 2 communes regroupent la moitié des emplois et plus de 40 % des constructions de nouveaux logements.

La commune du Poiré-sur-Vie est notamment dotée d'entreprises d'envergure tels que Bénéteau, SAGA Mercedes, Atlanroute ou encore Charpentes FOURNIER.

2- PRESENTATION DE L'ENTREPRISE CHARPENTES FOURNIER

Créée en 1968 par Yves FOURNIER, l'entreprise Charpentes FOURNIER est actuellement située au nord du centre urbain du Poiré-sur-Vie.

Après 5 générations au sein de la commune, l'entreprise qui conçoit et fabrique des structures en bois lamellé-collé au sein de son atelier actuel de 300 mètres de long, emploie aujourd'hui une cinquantaine de collaborateurs.



Le site actuel de l'entreprise Charpentes FOURNIER est enclavé au sein d'un espace urbanisé à vocation principale d'habitat dans le centre-bourg du Poiré-sur-Vie avec un accès unique au sud.

Les nuisances sonores actuelles générées par la production limitent le développement de l'entreprise qui souhaiterait évoluer vers une organisation en 2x8, aujourd'hui difficile avec les riverains à proximité. De même, les flux génèrent des nuisances sonores et des difficultés de circulation pour la population voisine. En effet, en plus de flux importants liés à toute entreprise de production, la société a pour particularité de fabriquer de grandes structures conduisant à gérer des convois exceptionnels jusqu'à 20 fois par semaine.

Au vu des difficultés en termes d'accès et de proximité avec les riverains, le site actuel ne permet pas de répondre aux ambitions industrielles de l'entreprise Charpentes FOURNIER.



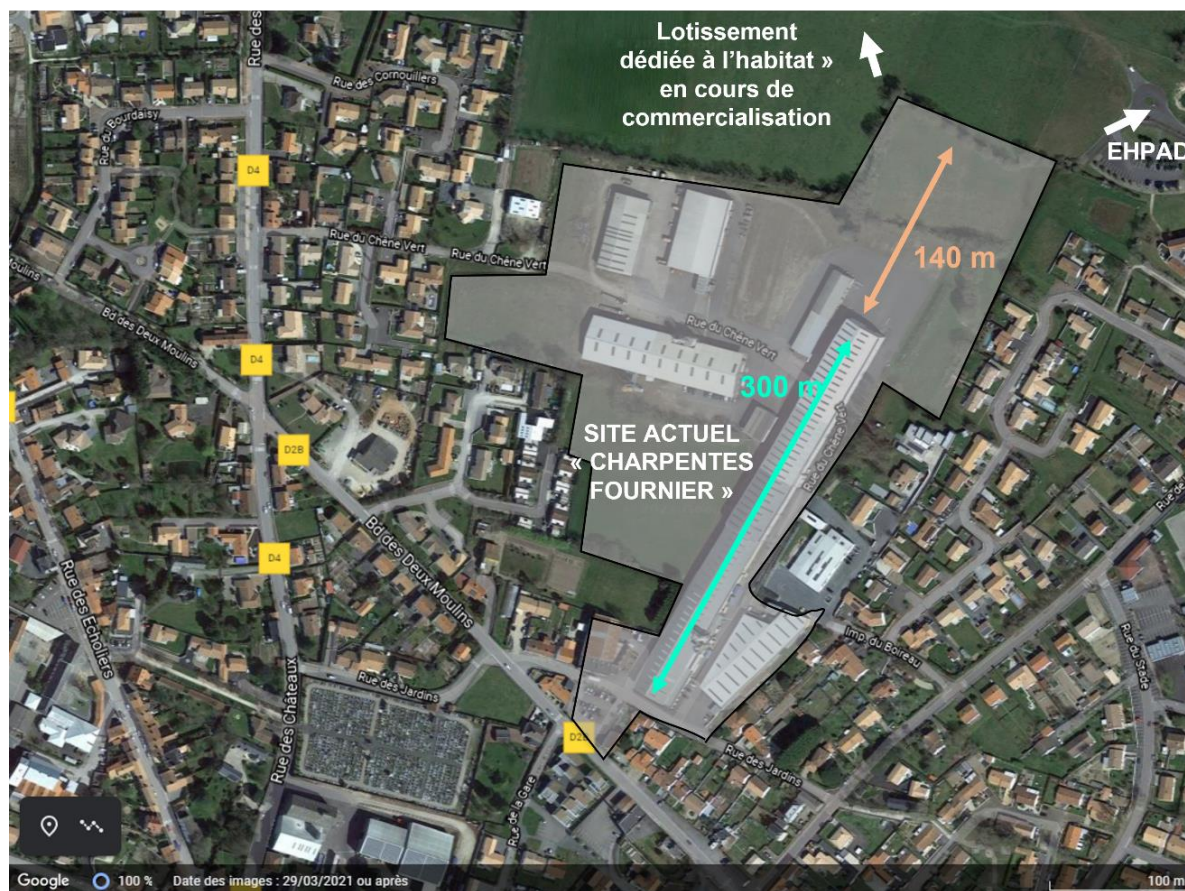
3- PRESENTATION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT DE L'ENTREPRISE

Depuis 2018, l'entreprise Charpentes FOURNIER a intégré le groupe SOPREMA ENTREPRISES. Elle a aujourd'hui pour objectif de se développer pour rester un des leaders français du lamellé-collé.

Après avoir étudié plusieurs scénarii de développement de l'activité, il s'avère que l'outil industriel doit être revu entièrement. A la place du bâtiment actuel de 300 mètres de long, une nouvelle ligne de fabrication de lamellé-collé nécessitant une longueur de 500 mètres de bâtiments minimum doit être aménagée. De plus, il sera nécessaire d'ajouter 100 mètres dans la continuité du bâti notamment pour les manœuvres des convois exceptionnels. Le développement de l'entreprise mènera à la création d'une quarantaine d'emplois afin de répondre aux besoins croissants de la construction bois.

Mener à bien ce projet sur le site actuel s'avère impossible du fait des possibilités foncières. En effet, le foncier disponible au nord du site ne permet qu'une extension de 140 mètres, au lieu des 300 mètres requis pour le bâtiment et la superficie dédiée au manœuvre.

De plus, la proximité des habitations existantes et à venir et les accès limités aux sites via le centre-ville sont un vrai frein au développement de la société.



Par ailleurs, la société SOPREMA, a obtenu un permis de construire pour implanter l'agence VENDEE du groupe dans la zone d'activité économique de La Croix des Chaumes au Poiré-sur-Vie. Dans la continuité, Charpentes FOURNIER souhaite déplacer l'ensemble de ses activités existantes ainsi que sa nouvelle ligne de production dans la même zone (synergie groupe, locaux en commun, ...).

Ce déplacement mettrait à la fois, fin aux nuisances pour les habitations existantes aux alentours du site actuel et permettrait de répondre, en termes de gestion à son futur projet de croissance : possible mise en place des 2x8, amélioration et sécurisation des flux et des accès...

L'entreprise Charpentes FOURNIER souhaite construire un véritable démonstrateur des savoirs-faires développés par le groupe SOPREMA en matière environnementale (transition énergétique, RE2020, gestion de l'eau, ...).



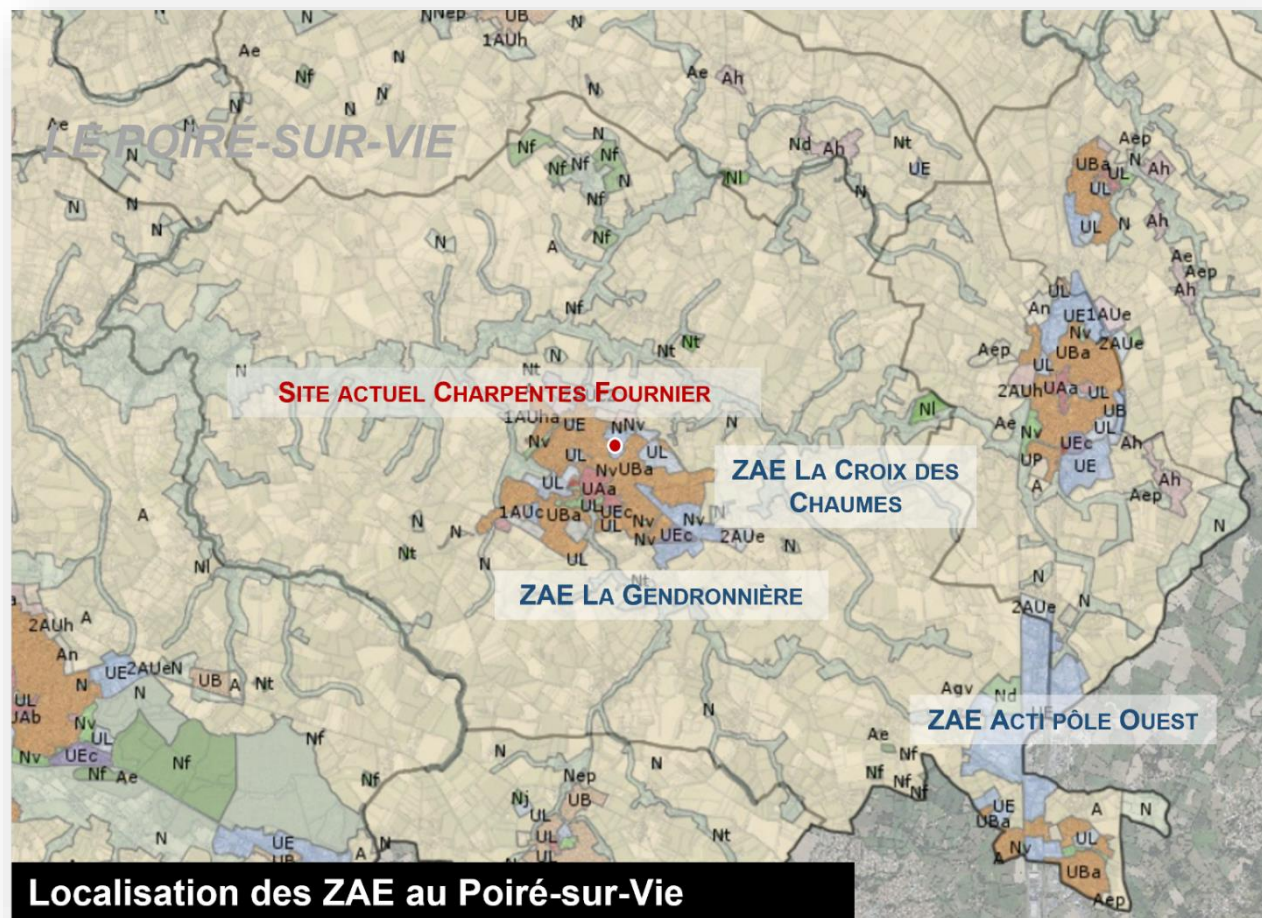
La construction « verte » est un sujet important pour Charpentes FOURNIER qui souhaite investir dans l'avenir de l'entreprise tout en faisant un geste concret pour l'environnement. Les différents bâtiments (industriel, bureaux...) seront conçus de manière à limiter la consommation d'énergie et leur impact sur l'environnement et intégreront des panneaux photovoltaïques, de la végétalisation, ou encore des matériaux biosourcés.

La sobriété des matériaux utilisés (recyclables, renouvelables) associée à la performance énergétique des bâtiments s'inscrit dans les valeurs de Charpentes FOURNIER en offrant aux collaborateurs une atmosphère de travail à la pointe (confort, bien-être, ...) et en participant à l'effort collectif environnemental pour les générations futures.

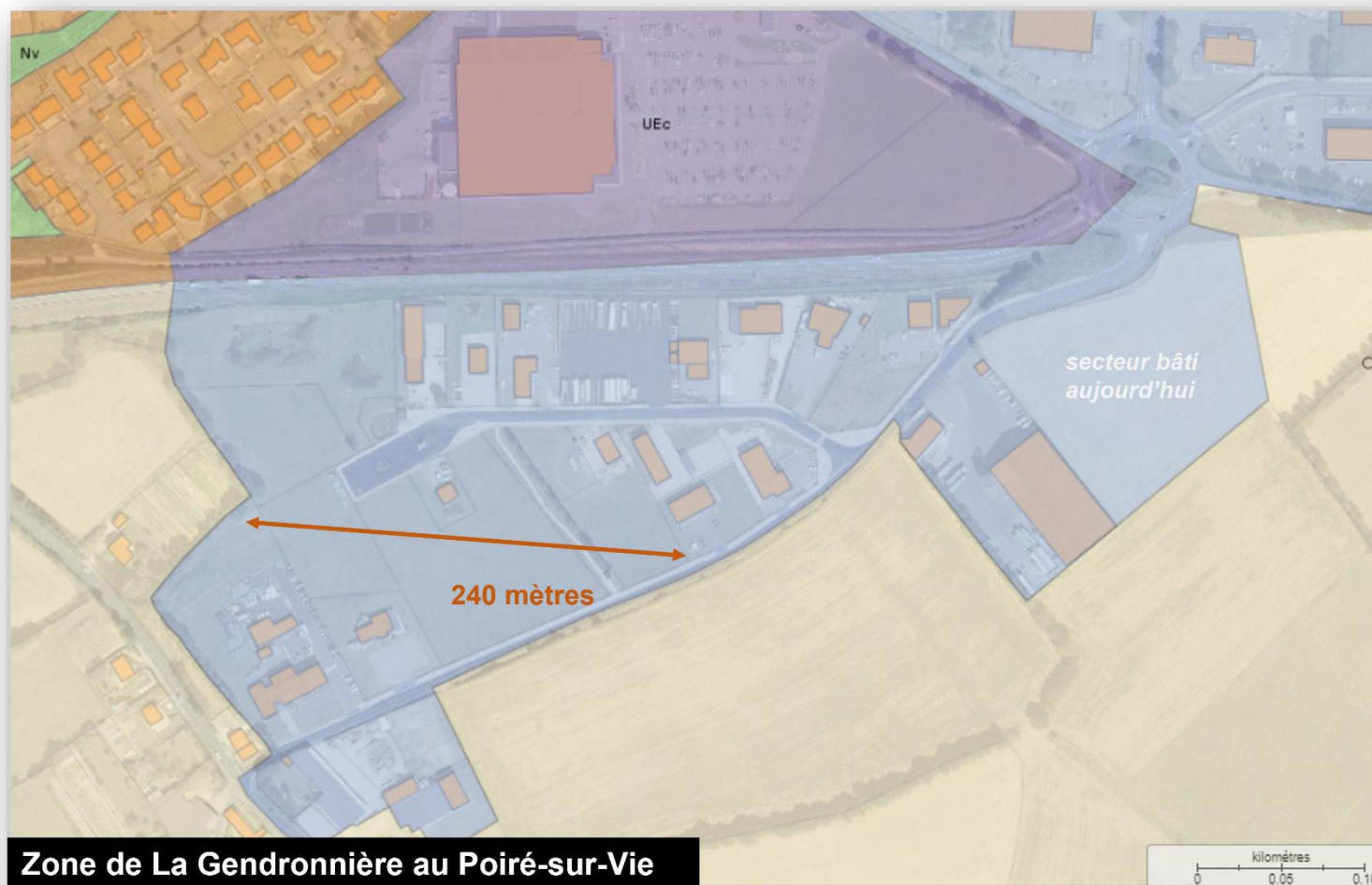
4- CHOIX DU NOUVEAU SITE DANS LE SECTEUR DE LA CROIX DES CHAUMES AU POIRE-SUR-VIE

Historiquement implantée au Poiré-sur-Vie, l'entreprise souhaite continuer son activité sur la commune, notamment pour ses salariés. Pour rappel, les spécificités de production de l'entreprise nécessitent 600 mètres linéaires de foncier disponible minimum (500 mètres pour le bâtiment, 100 mètres pour la manœuvre des convois exceptionnels et un périmètre de sécurité (zone tampon)).

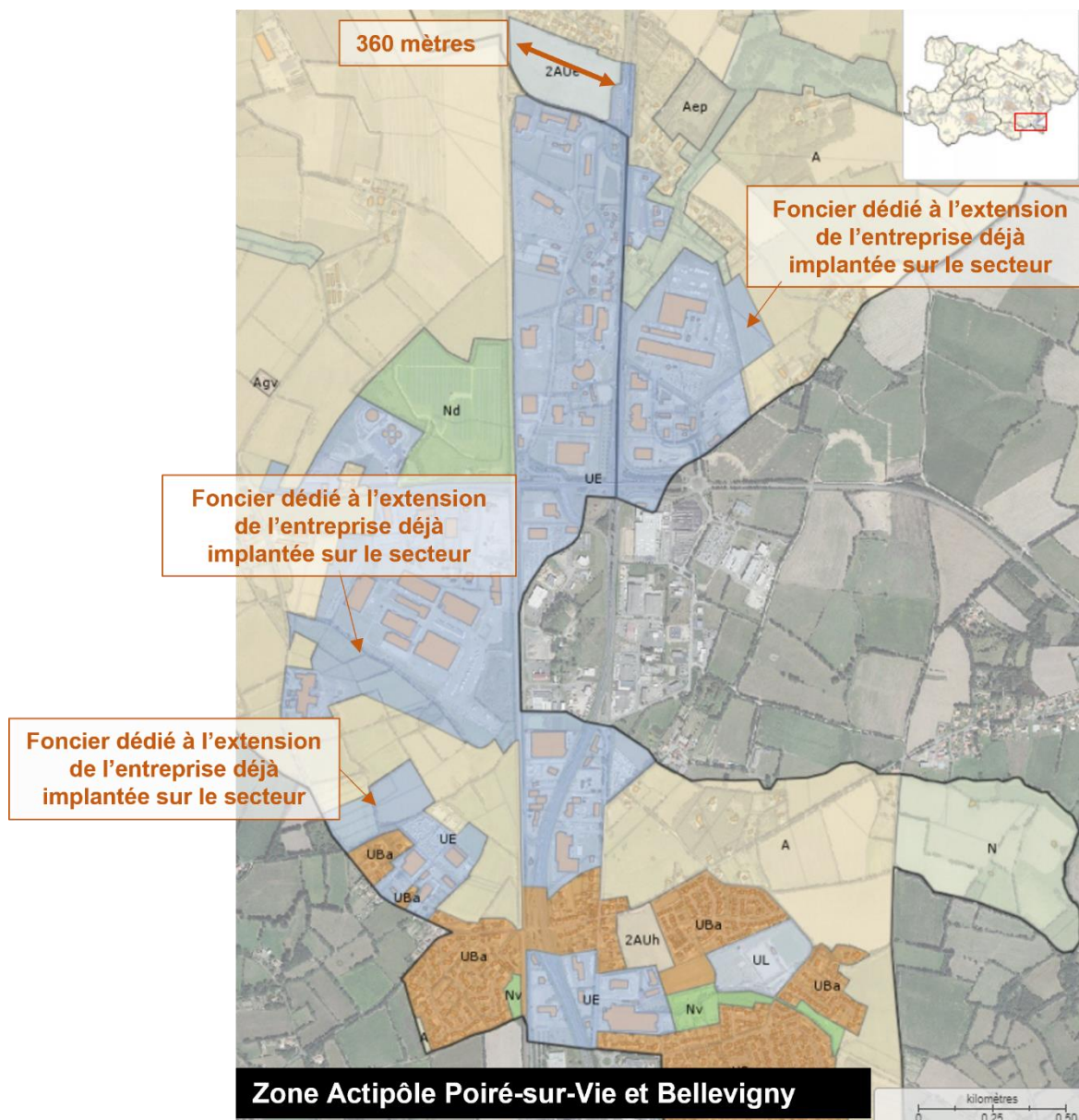
L'ensemble des secteurs pouvant accueillir des activités économiques au Poiré-sur-Vie a été étudié mais aucun ne permet actuellement d'accueillir le projet de l'entreprise « Charpentes FOURNIER/SOPREMA ».

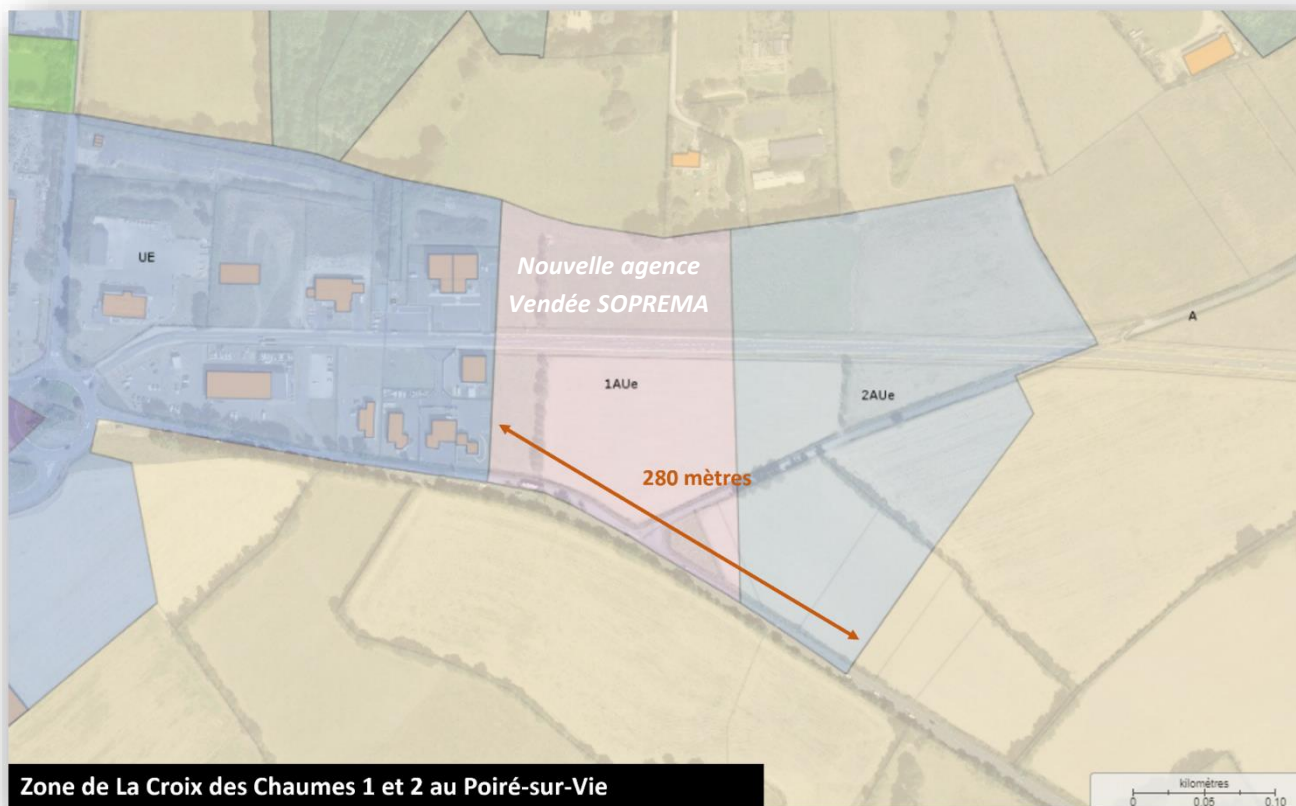


La ZAE de La Gendronnière n'a pas de disponibilité foncière suffisante pour accueillir le projet de l'entreprise Charpentes FOURNIER.



La ZAE Actipôle n'a pas de disponibilité foncière suffisante pour accueillir le projet de l'entreprise Charpentes FOURNIER.





Le zonage actuel du PLUi-H de la ZAE La Croix des Chaumes ne permet pas actuellement d'accueillir le projet de l'entreprise Charpentes FOURNIER.

Toutefois, au vu de l'existence de la nouvelle agence Vendée de la société SOPREMA dans la zone nord du site et des possibilités foncières qu'offre la ZAE de La Croix des Chaumes, celle-ci semble le secteur le plus propice pour accueillir le nouveau projet de la société, notamment du fait de sa situation le long de la RD 2 à proximité de l'axe La Roche-sur-Yon / Nantes.

5- DISPOSITIONS DU PLUi-H DANS LE SECTEUR DE LA CROIX DES CHAUMES

Actuellement, au PLUi-H approuvé le 22 février 2021, le secteur de projet est concerné par :

- Une zone à urbaniser à vocation économique à court terme, dite « 1AUe », couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Une zone à urbaniser à vocation économique à moyen-long terme, dite « 2AUe » ;
- Une zone agricole, dite « A » ;
- Des haies à protéger.

Aussi, le secteur ne peut pas accueillir ledit projet en l'état actuel du PLUi-H.



Extrait 2 - PLUi-H - Règlement graphique

Au PLUi-H, pour accueillir le projet de déplacement et de développement de l'entreprise Charpentes FOURNIER, la zone 1AUe devra être étendue sur une partie de la zone 2AUe et de la zone A.

Le nord de la zone 2AUe actuelle sera reclassée en zone A pour une surface équivalente.

6- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE DE LA CROIX DES CHAUMES

Le site de La Croix des Chaumes 2 se situe en continuité de la Zone d'Activité Economique de La Croix des Chaumes 1, le long de la route départementale D2 qui relie Le Poiré-sur-Vie et La Roche-sur-Yon.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H de Vie et Boulogne, approuvé le 21 février 2021, un diagnostic du territoire, notamment sur l'état initial de l'environnement et son volet agricole a été réalisé. Les éléments suivants sont issus de cette étude.

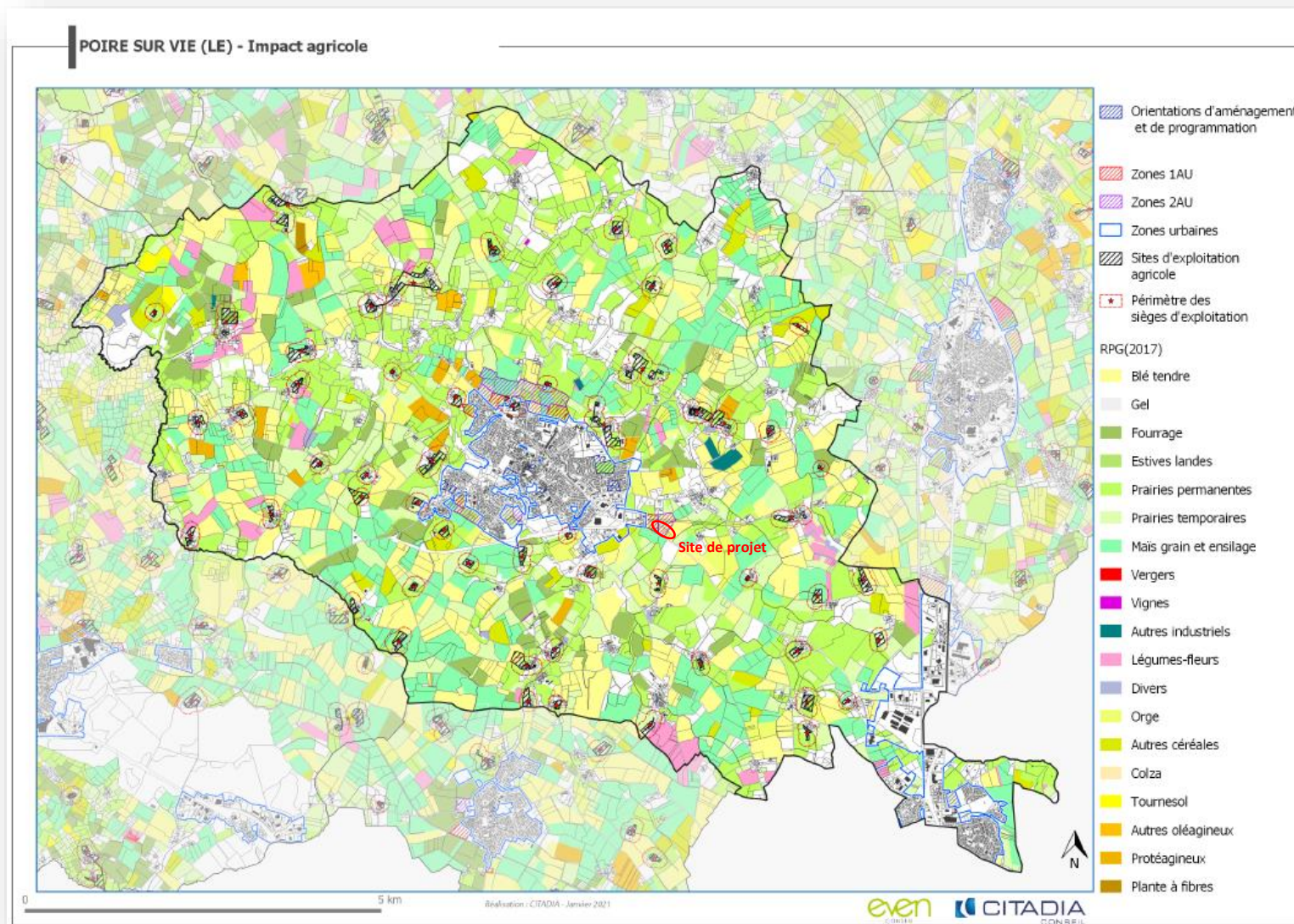


Le secteur de La Croix des Chaumes 2 est actuellement à usage agricole (culture).

Il n'y a pas de site d'exploitation à proximité immédiate, le plus proche étant à environ 500 mètres.

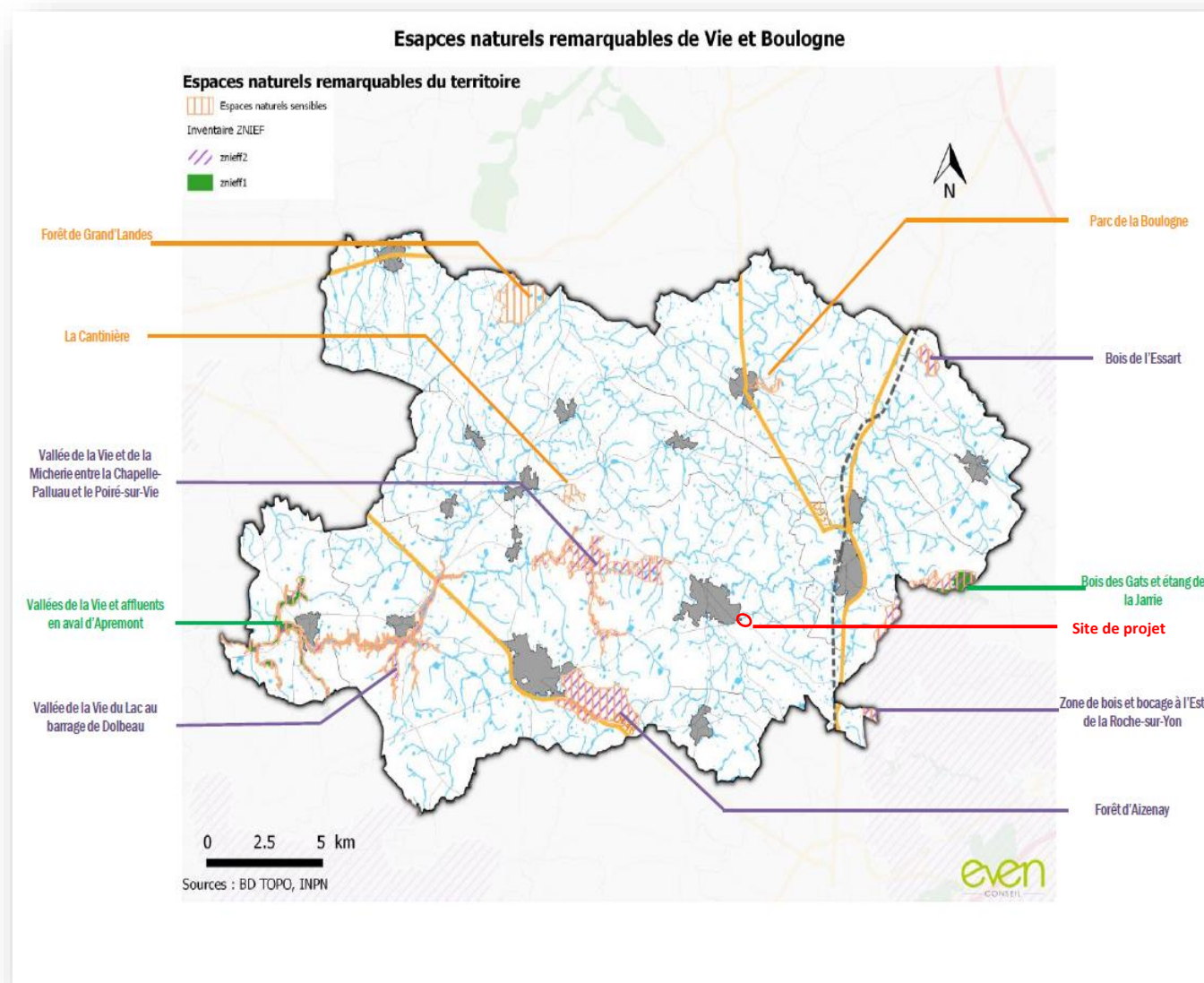
L'impact agricole sera équivalent à celui évalué lors de l'élaboration du PLUi-H approuvé le 22 février 2021.

Au PLUi-H, la zone agricole sera compensée à surface égale par un échange de zone à urbaniser sur le secteur de La Croix des Chaumes.



Extrait 3 - PLUi-H - Rapport de Présentation - Tome 5 Justification des Choix - Impact agricole

Le secteur de La Croix des Chaumes 2 n'est pas concerné par un espace naturel remarquable.



Extrait 4 - PLUi-H - Rapport de Présentation - Etat Initial de l'Environnement

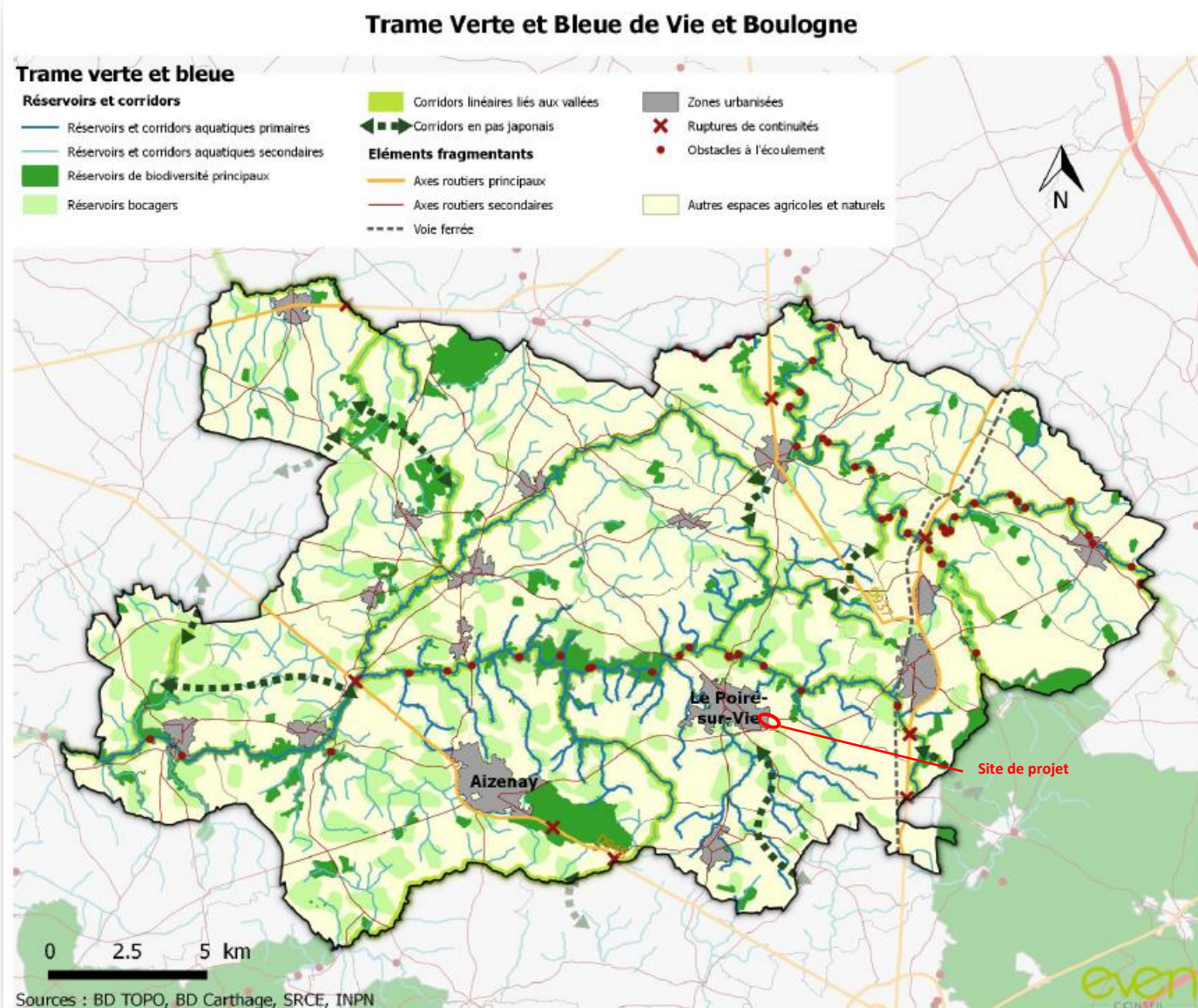
Le secteur de La Croix des Chaumes 2 n'est pas situé dans la trame verte et bleue.

Il est identifié comme un autre espace agricole et naturel.

Toutefois, il se situe à proximité d'un réservoir bocager. **L'aménagement du site devra prendre en compte le réservoir à proximité existant.**

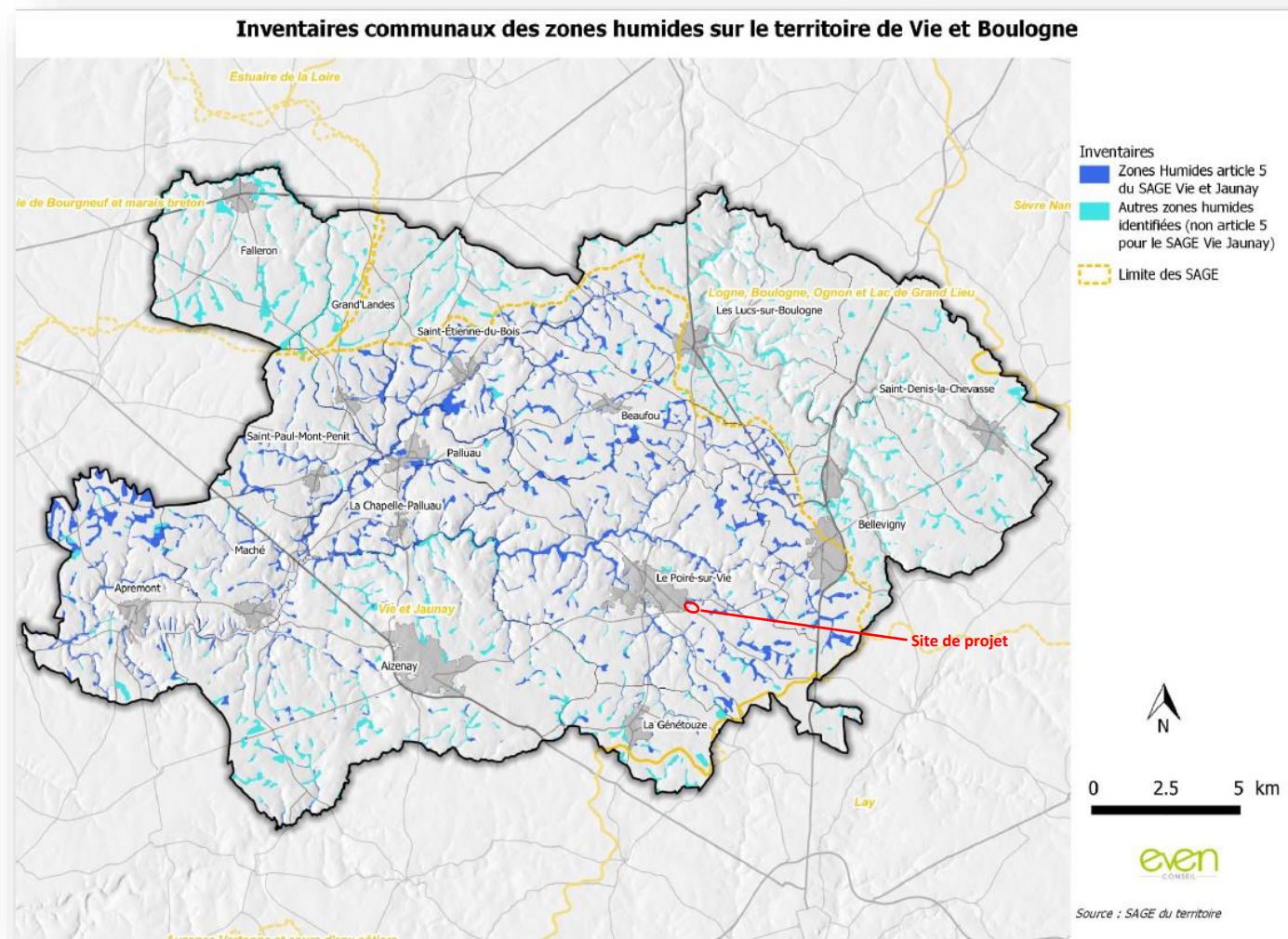
Au PLUi-H, la proximité avec le réservoir bocager sera gérée par :

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Des prescriptions graphiques protégeant les haies.



Extrait 5 - PLUi-H - Rapport de Présentation - Etat Initial de l'Environnement

Le secteur de La Croix des Chaumes 2 n'est pas concerné par une zone humide répertoriée par le SAGE Vie et Jaunay.



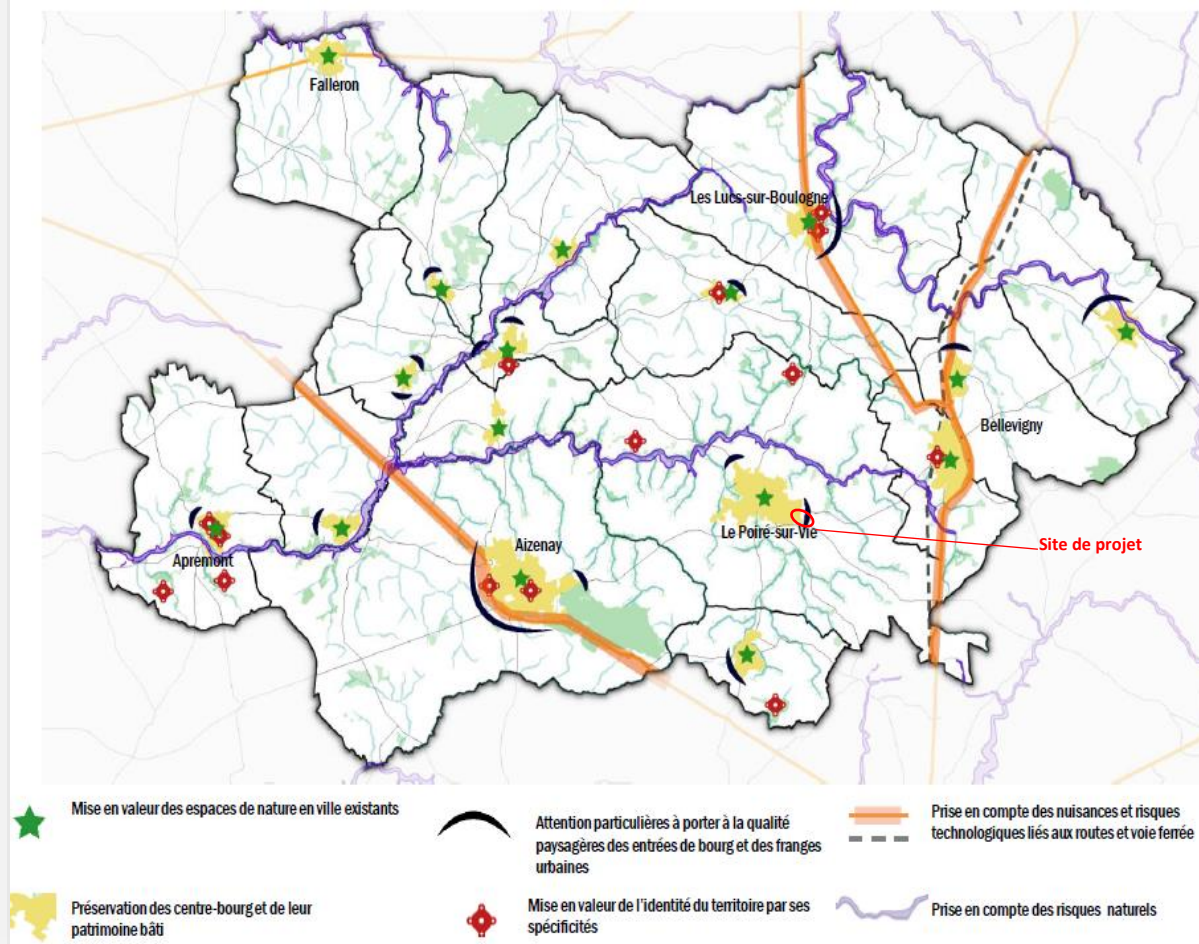
Extrait 6 - PLUi-H - Rapport de Présentation - Etat Initial de l'Environnement

Le secteur de La Croix des Chaumes 2 est situé en entrée de ville.

L'aménagement du site devra être traité de manière à préserver la qualité de l'entrée de ville du Poiré-sur-Vie.

Au PLUi-H, la préservation de la qualité de l'entrée de ville sera assurée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle.

SYNTHÈSE – PATRIMOINE, MILIEUX URBAINS ET CADRE DE VIE



Extrait 7- PLUi-H - Rapport de Présentation - Etat Initial de l'Environnement

La commune du Poiré-sur-Vie est concernée par les risques inondation, mouvement de terrain, sismique, météorologique et transport de matière dangereuse.

VI. Des risques et nuisances connus

Le territoire de la Communauté de communes de Vie et Boulogne est soumis à risques naturels et technologiques majeurs de différentes natures :

- Risque inondation
- Risque mouvement de terrain
- Risque sismique
- Risque feu de forêt
- Risque météorologique
- Risques de rupture de barrage
- Et risques de transport de matières dangereuses.

Les communes du territoire sont impactées par 2 à 6 risques, selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Vendée.

Avec les changements climatiques, ces risques pourront être aggravés. En effet, l'augmentation des températures devrait impacter la qualité de l'air notamment dans les zones les plus urbanisées.

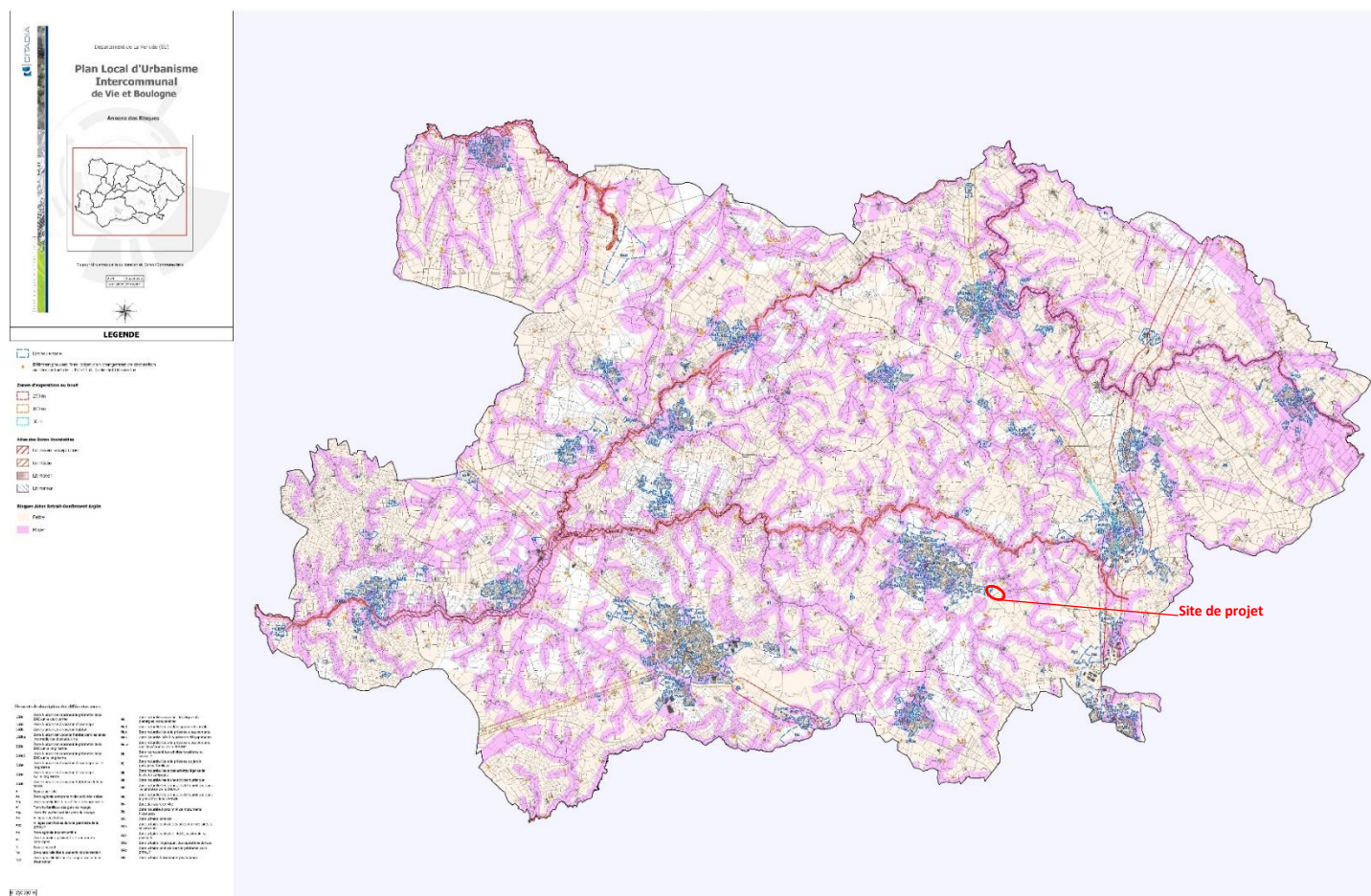
Par exemple, la modification des précipitations au cours de l'année et notamment l'augmentation des précipitations hivernales, ainsi que la disparition du bocage pourrait aggraver les risques d'inondation déjà connus sur le territoire. (cf. chapitre 3 I.A.)

	Risques inondation	Risques mouvement de terrain	Risque sismique	Risque feu de forêt	Risque météorologique	Risque rupture de barrage	Risque TMD
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-Etienne-du-Bois							
Saint-Paul-Mont-Penit							

Risques naturels et technologiques sur le territoire de Vie et Boulogne (Source : DDRM Vendée)

Extrait 8 - Rapport de Présentation - Etat Initial de l'Environnement

Il est précisé que le secteur de La Croix des Chaumes 2 **est concerné par le risque mouvement de terrain (faible).**



7- PRESENTATION DU PROJET SUR LE SITE DE LA CROIX DES CHAUMES

La zone de La Croix des Chaumes 2 au Poiré-sur Vie pourra accueillir, après évolution du document d'urbanisme, l'ensemble du projet de la société tel que présenté schématiquement ci-contre.

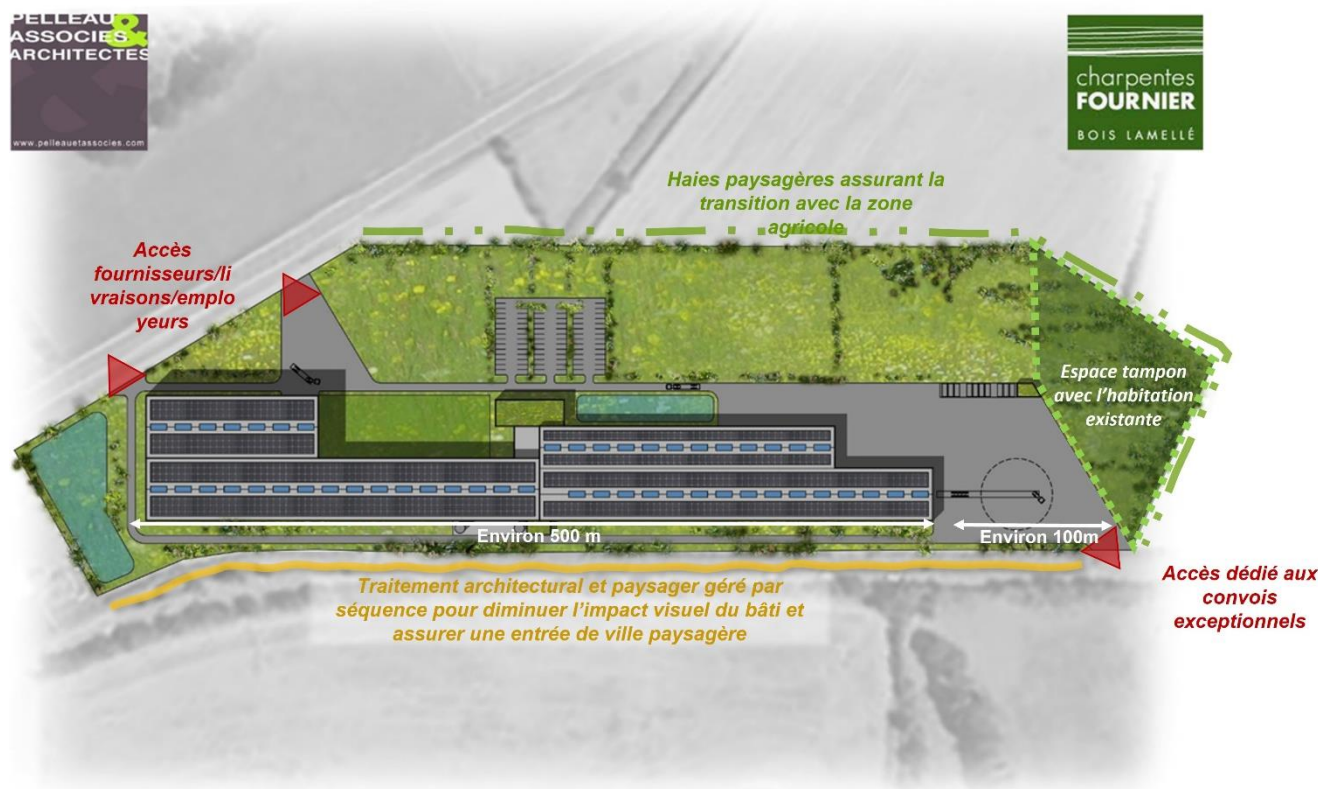
Un bâtiment d'environ 500 mètres de long sera implanté pour recevoir les nouvelles lignes de production. Dans la continuité, un espace de manœuvre suffisant pour les convois exceptionnels sera aménagé d'une longueur d'environ 100 mètres.

Plusieurs accès seront aménagés, dont un au Sud, spécialement pour les convois exceptionnels sur la RD 2. Au Nord du projet, un double accès permettra de sécuriser les flux liés à la production, livraison, salariés, etc.

Un traitement paysager et architectural spécifique sera réalisé au Sud du projet afin d'intégrer au mieux le projet le long de la RD. Un travail par séquence permettra de valoriser l'entrée de ville en limitant l'impact de la longueur du bâti.

Les franges en limite de zone agricole au nord du projet seront quant à elles, traitées de manière végétale principalement.

Enfin, un espace « tampon » à l'Est du projet sera réalisé afin de ne pas générer de nuisances pour l'habitation existante à proximité.



8- LE DEPLACEMENT DE CHARPENTES FOURNIER : UN PROJET D'INTERET GENERAL

Le projet de déplacement de l'entreprise Charpentes FOURNIER présente plusieurs intérêts pour le territoire de Vie et Boulogne.

Il s'agit tout d'abord de permettre le déplacement et le développement d'une entreprise aboutissant à la création d'environ **40 emplois** à court/moyen terme sur le territoire bénéficiant ainsi à la population. La Communauté de communes est actuellement en cours d'acquisition des terrains nécessaires à l'accueil de l'entreprise dans la zone d'activité économique de La Croix des Chaumes au Poiré-sur-Vie.

Au vu de la configuration du site actuel, enclavé au sein d'un tissu pavillonnaire, le déplacement de l'activité permettra d'endiguer les problèmes des nuisances sonores liés à la production et aux flux et ainsi d'améliorer le **cadre de vie** des habitants à proximité de l'entreprise.

Le déplacement de l'entreprise représente un réel potentiel en termes de **projet urbain pour la Communauté de communes Vie et Boulogne et la commune du Poiré-sur-Vie**. A ce stade, il est envisagé une opération mixte avec à moyen/long terme de l'habitat, des équipements publics et des activités compatibles avec l'habitat telles que des activités de services principalement, voire des activités artisanales compatibles (cf schéma de principe ci-dessous).

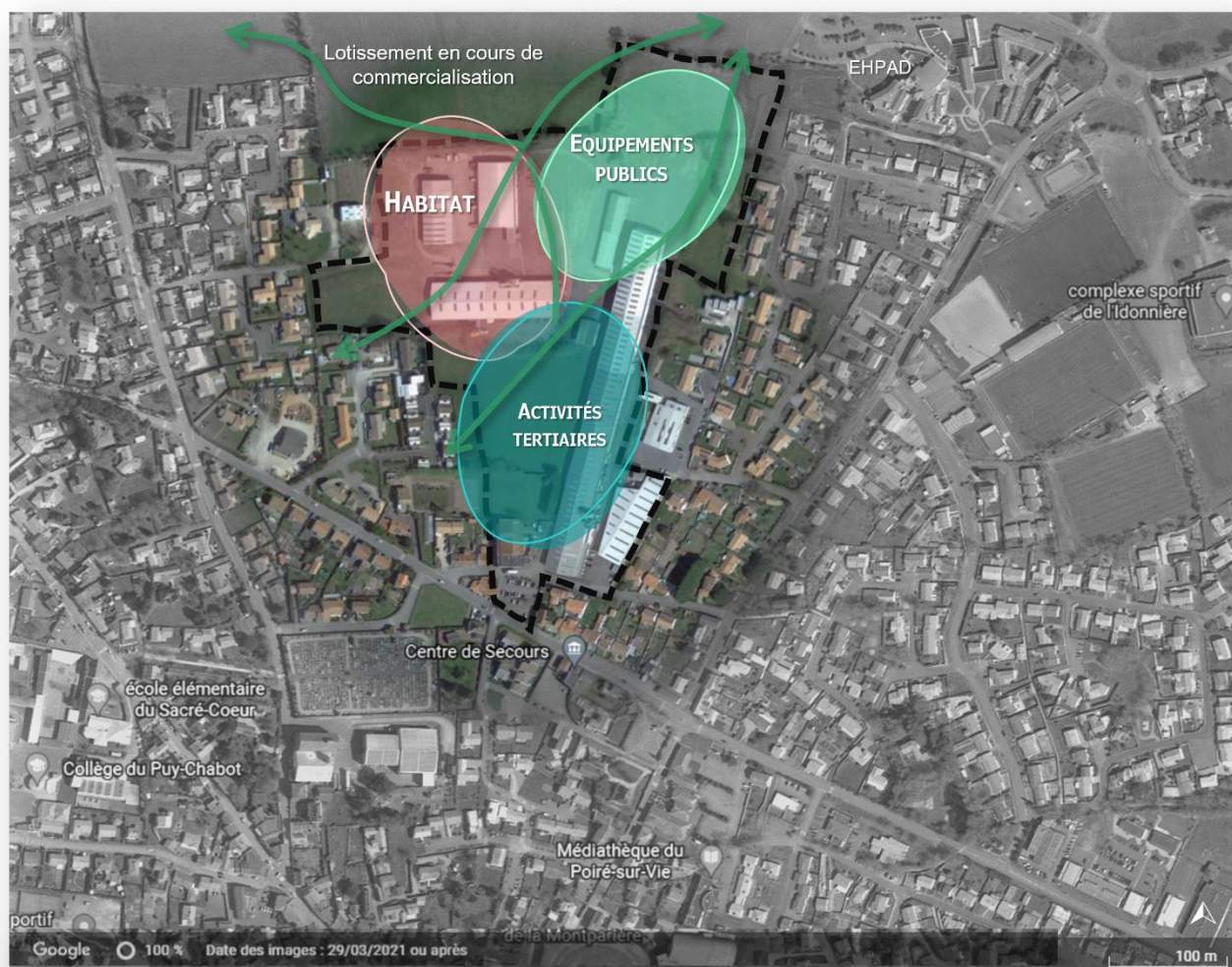


Schéma 1 - Principe d'aménagement du futur ex-site de l'entreprise Charpentes Fournier

Avant l'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H, une convention tripartite entre la Communauté de communes, la commune du Poiré-sur-Vie et l'entreprise Charpentes FOURNIER du groupe SOPREMA Entreprise déterminera les modalités d'acquisition foncière du site par la ou les collectivités à l'entreprise pour la réalisation dudit projet urbain.

Enfin, la programmation urbaine du futur ex-site de l'entreprise sera déterminée en concertation avec les habitants du territoire et particulièrement les riverains à proximité.

Aussi, considérant que le projet de déplacement et de développement de l'entreprise Charpentes FOURNIER est d'intérêt général pour le territoire de Vie et Boulogne et ses habitants, une procédure de déclaration de projet au titre de l'article L.300-6 relative à l'évolution de la Zone d'Activité Economique (ZAE) de La Croix des Chaumes au Poiré-sur-Vie est menée par le Président de la CCVB. Celle-ci permet ainsi de mettre en compatibilité les dispositions du PLUi-H afin de pouvoir accueillir ledit projet.

9- LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi-H DE VIE ET BOULOGNE

Pour rappel, le zonage actuel du PLUi-H ne permet pas la réalisation du projet. En effet, il se situe sur plusieurs zones :

- à urbaniser dédiée à l'économie à court terme, dite « 1AUe »,
- à urbaniser dédiée à l'économie à long terme, dite « 2AUe »,
- agricole, dite « A ».

Les zones 2AUe et A ne peuvent pas accueillir actuellement d'activité économique de ce type.

Aussi, il est nécessaire de faire évoluer le zonage vers un unique secteur « 1AUe » et de modifier l'Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) du PLUi-H associée au secteur de La Croix des Chaumes.

La zone « 1AUe » sera agrandie de 5,4 ha à la place de la zone « 2AUe » et « A ». Afin de ne pas générer de consommation d'espace agricole supplémentaire et de respecter l'enveloppe maximale dédiée à l'économie de 131 ha inscrite au PADD, une compensation de la surface sera réalisée dans le même secteur, c'est-à-dire que la zone « 2AUe » sera classée en zone agricole sur 5,4 ha.

De plus, certaines haies protégées seront supprimées et d'autres ajoutées au règlement graphique afin de permettre la construction du bâtiment. Le linéaire de haies protégées diminue de 500 mètres. Il reste au total de 1605 km après la mise en compatibilité du PLUi-H. A noter qu'un traitement paysager est également demandé dans le projet d'OAP afin de préserver l'entrée de ville du Poiré-sur-Vie, d'assurer la transition paysagère avec les espaces agricoles et de créer un espace tampon avec l'habitation à proximité.

Les pièces du document d'urbanisme à faire évoluer, dont le règlement graphique et les OAP, sont détaillées dans le dossier de mise en compatibilité.

Pour mener à bien la procédure, l'autorité environnementale sera saisie à un stade précoce pour un examen au cas par cas qui déterminera si une évaluation environnementale du projet est nécessaire.

Par la suite, un examen conjoint sera réalisé avec les personnes publiques associées avant l'enquête publique, régit par les articles L.123-1 et suivants et R.123-2 et suivants du code de l'environnement qui permettra d'étudier les éventuelles observations du public.

Enfin, le Conseil communautaire pourra approuver la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H éventuellement modifiée suite aux avis des Personnes Publiques Associées et observations émises au cours de l'enquête publique.

