

COMMUNE DE LA CHAIZE-LE-VICOMTE DEPARTEMENT DE LA VENDEE

Procédure de déclaration de projet em- portant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU P.L.U. Demande d'examen au cas par cas

CONTEXTE DE LA PROCÉDURE

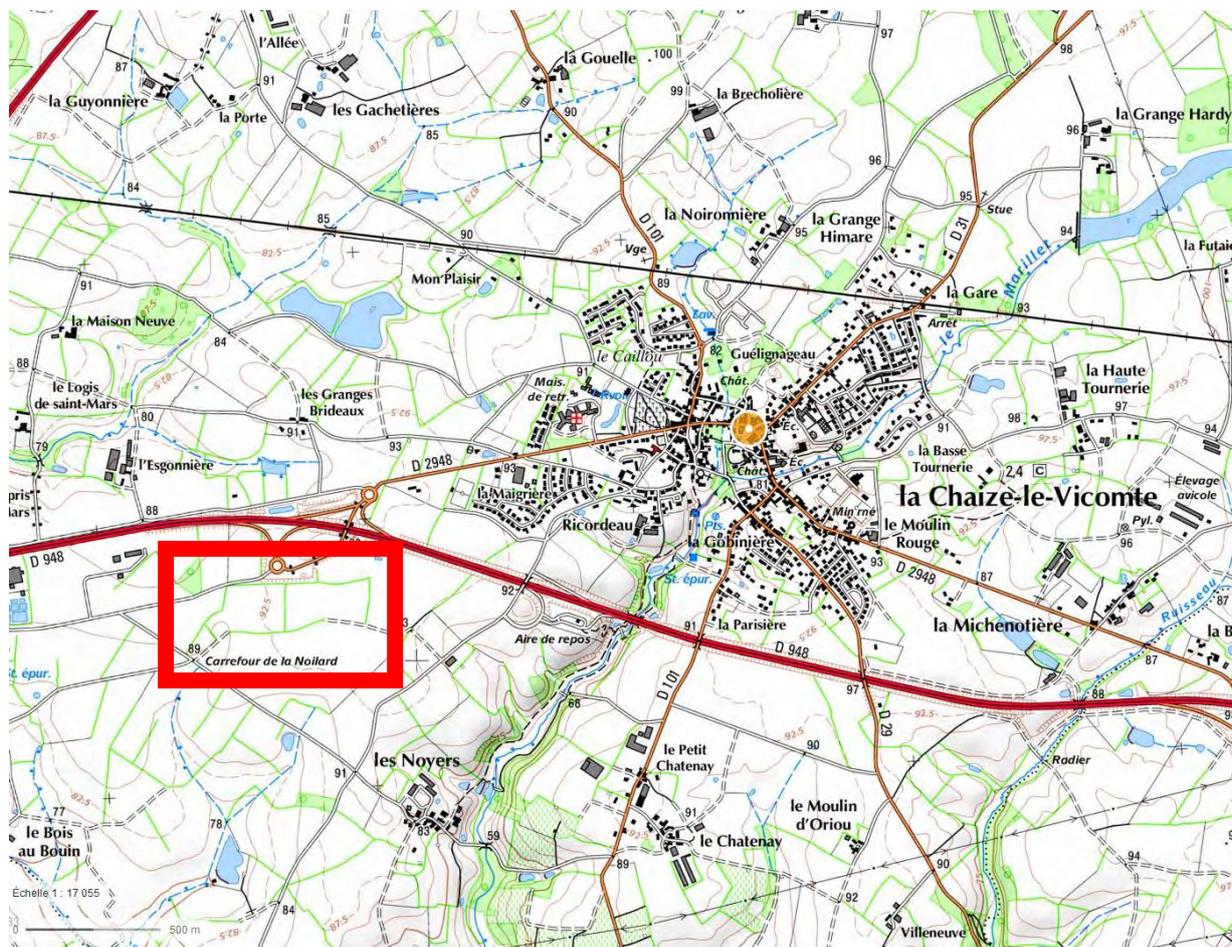
L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de la Chaize-le-Vicomte a été approuvée par le Conseil Municipal le 14 mars 2006. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution, entre 2008 et 2016, dans le cadre de modification, modification simplifiée et révision simplifiée.

La Commune de la Chaize-le-Vicomte souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, pour accueillir l'entreprise SA La Boulangère. Cette évolution est envisagée dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

En effet, les terrains concernés par le projet sont aujourd'hui occupés par des terres agricoles, en lisière Est de la zone d'activité de la Folie. La réalisation du projet de l'entreprise La Boulangère nécessite une évolution du plan de zonage du PLU pour permettre une inscription des terrains d'assiette en zone 1AUe.

Selon le règlement écrit, la zone 1AUe est réservée à l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux. Peu ou pas équipée, son aménagement doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

DESCRIPTION DU SITE DE PROJET



Source : Géoportail

Le projet doit se développer sur la frange Est de la zone d'activité de la Folie, le long de la RD 948, porte d'entrée de l'agglomération de la Roche-sur-Yon.

Ce positionnement stratégique en lien avec les grands axes routiers irriguant l'agglomération yonnaise et ces zones d'activités, en font un site idéal pour recevoir un projet à vocation économique.

Le site de projet s'inscrit dans un contexte bocager composé des éléments suivants :

- Des parcelles de cultures sur la majeure partie du site, accessibles par le flanc Sud depuis un chemin rural,
- Des parcelles en prairies dans la partie Nord du site,
- Une trame bocagère composée de haies buissonnantes, de haies arbustives et de haies arborées, structurant l'ensemble du site.

DESCRIPTION SUCCINCTE DU PROJET

L'implantation d'une nouvelle usine sur le secteur de La Roche-sur-Yon Agglomération doit permettre à l'entreprise « La Boulangère » de s'installer sur un bassin d'emploi offrant une main d'œuvre disponible et qualifiée sur les différents postes à pourvoir (production, expédition, maintenance...) afin d'assurer la réussite économique de ce projet.

La SA La Boulangère, avec un chiffre d'affaires de 300 millions d'Euros en 2016 doit investir près de 30 millions d'Euros, pour déployer son nouveau site de production de fabrication de pains et de brioches sur la zone d'activité de la Folie. Les besoins fonciers sont estimés à environ 10 hectares pour une surface bâtie d'environ 30 000 m² (production et stockage de produits finis).

Le phasage et le développement de ce programme doit s'effectuer en deux temps :

- Etape 1: construction dans un premier temps, en 2018, d'une usine de 15 000 m², qui intégrera deux lignes de production sur un premier foncier d'environ 7 à 8 hectares. L'activité démarrera sur cette unité avec le recrutement de 40 salariés pour atteindre 150 salariés à horizon de 5 ans.
- Etape 2 : extension d'ici à 2020/2021 du site de production avec une surface doublée.

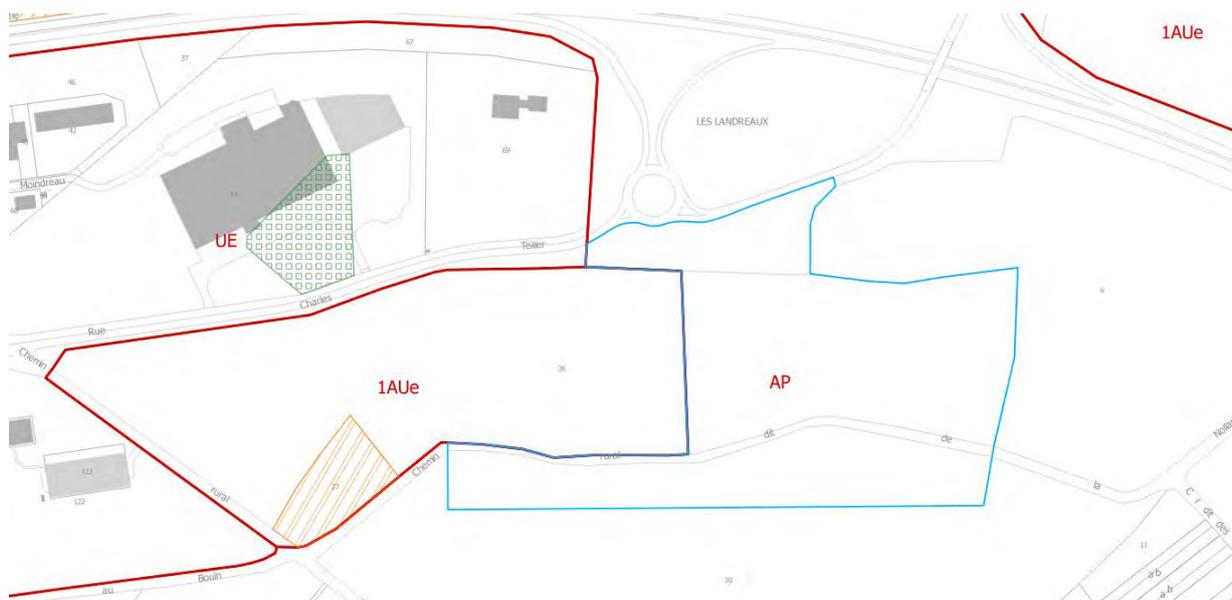
PERIMETRE PREVISIONNEL DU PROJET



Source : Géoportail

Par délibération du Conseil Municipal du 7 juin 2017, la Commune de la Chaize-le-Vicomte a décidé d'engager une déclaration de projet pour permettre notamment, l'installation de l'entreprise SA La Boulangère sur une emprise foncière prévisionnelle d'environ 9.94 ha (périmètre en rouge ci-dessus).

EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR (PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE 1AUe)



Source : cadastre et PLU

L'implantation de l'entreprise nécessite une évolution du zonage du PLU en vigueur, une partie des terrains concernés étant classés en zone Ap (zone agricole dans laquelle les constructions sont interdites).

L'objectif de la déclaration de projet est une inscription des terrains pour partie, en zone 1AUe, représentant une surface d'environ 8,7 ha (en bleu sur le plan précédent). En effet, une partie de l'emprise prévue pour accueillir le projet, est déjà inscrite en zone 1AUe dans le PLU en vigueur.