

# Révision allégée n°3 du Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi- H)

Evolution du zonage pour le projet de développement  
de l'entreprise « DIPRA-HERMOUET » au Poiré-sur-Vie



## Notice explicative

Décembre 2025

|  | Prescription | Approbation | Exécutoire |
|--|--------------|-------------|------------|
| Elaboration  | 21.03.2016   | 22.02.2021  | 23.03.2021 |
| Mise à jour n°01 et 02                               |              | 01.04.2021  | 01.04.2021 |
| Mise à jour n°03                                     |              | 16.04.2021  | 16.04.2021 |
| Mise à jour n°04                                     |              | 07.06.2021  | 07.06.2021 |
| Mise à jour n°05                                     |              | 20.09.2021  | 20.09.2021 |
| Mise à jour n°06                                     |              | 28.02.2023  | 28.02.2023 |
| Mise en compatibilité par déclaration de projet n°01 |              | 20.03.2023  | 23.04.2023 |
| Mise à jour n°07                                     |              | 22.05.2023  | 24.05.2023 |
| Modification n°01                                    | 19.05.2022   | 20.11.2023  | 23.12.2023 |
| Modification n°02                                    | 19.05.2022   | 20.11.2023  | 23.12.2023 |
| Modification n°03                                    | 16.06.2022   | 20.11.2023  | 23.12.2023 |
| Révision allégée n°01                                | 11.07.2022   | 23.09.2024  | 27.10.2024 |
| Révision allégée n°02                                | 25.09.2023   | 23.09.2024  | 27.10.2024 |
| Mise à jour n°08                                     | 22.11.2021   | 29.09.2024  | 02.10.2024 |
| Mise à jour n°09                                     |              | 16.04.2025  | 17.04.2025 |
| Modification n°04                                    | 20.03.2025   |             |            |
| Modification simplifiée n°01                         | 17.07.2025   |             |            |
| Révision allégée n°03                                | 24.11.2025   |             |            |
| Révision allégée n°04                                | 24.11.2025   |             |            |
| Révision allégée n°05                                | 15.12.2025   |             |            |



*La présente notice détaille ci-après les évolutions du PLUi-H concernant le règlement graphique au vu du projet de révision allégée n°3. 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

|   |    |
|---|----|
| 1. Présentation du territoire.....  | 6  |
| 2. Contexte de la procédure.....  | 8  |
| 2.1. Choix et objectif de la procédure .....  | 8  |
| 2.2. Modalités .....  | 9  |
| 2.3. Situation et présentation du groupe DIPRA-HERMOUET au Poiré-sur-Vie .....                        | 10 |
| 2.3.1. Fusion de deux entreprises historiques : un groupe en développement, de nouveaux besoins ..... | 10 |
| 2.3.2. Un site historique à l'étroit et aujourd'hui en zone résidentielle .....                       | 12 |
| 2.3.3. Un nouveau site plus adapté au développement du groupe .....                                   | 13 |
| 2.4. Extrait du zonage du PLUi-H en vigueur .....   | 15 |
| 2.5. Activités agricoles et espaces naturels du site de La Gendronnière au Poiré-sur-Vie              | 16 |
| 3. Incidences du projet.....  | 19 |
| 3.1. Besoin et projet « ANCRAGE » de relocalisation et développement de l'outil de production .....   | 19 |
| 3.2. Synthèse de l'évolution du PLUi-H .....  | 24 |
| 3.2.1. Extraits du zonage du PLUi-H avant/après.....  | 24 |
| 3.2.2. Tableau des surfaces avant/après.....  | 27 |
| 3.3. Impact sur l'activité agricole et les espaces naturels.....                                      | 28 |
| 4. Conclusions : un projet à impacts positifs pour l'entreprise, les habitants et le territoire       | 28 |
| 5. Annexes .....  | 30 |

## 1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

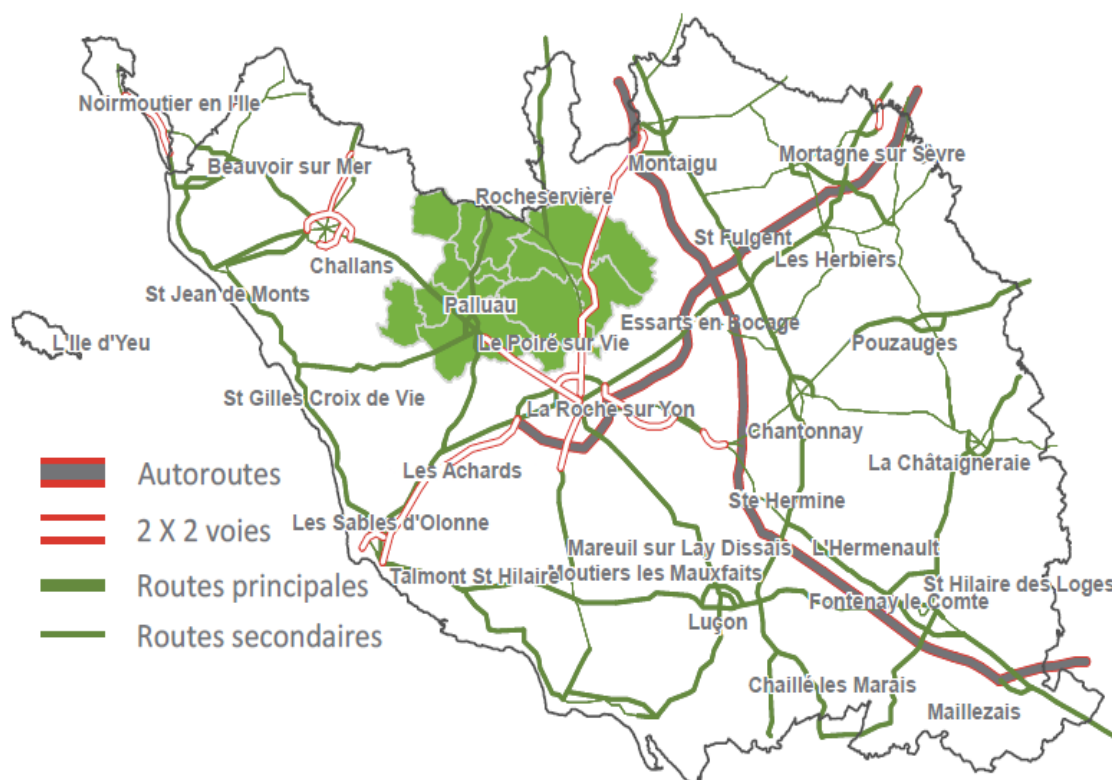
La communauté de communes Vie et Boulogne (CCVB) se situe au cœur du département de la Vendée. Au carrefour entre Nantes, La Roche-sur-Yon et Challans, elle bénéficie d'un tissu économique très dynamique. Elle réunit 15 communes : Aizenay, Apremont, Beaufou, Bellevigny, Falleron, Grand'Landes, La Chapelle-Palluaux, La Genétouze, Le Poiré-sur-Vie, Les Lucs-sur-Boulogne, Maché, Palluaux, Saint-Denis-la-Chevassse, Saint-Étienne-du-Bois et Saint-Paul-Mont-Penit, sur 490 km<sup>2</sup> pour 46 344 habitants (INSEE 2022).



*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 territoriale (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.



*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 DIPRA-HERMOUET au Poiré-sur-Vie, spécialisée dans le négoce de céréales, la fabrication d'aliments pour animaux et la distribution de carburants. **L'entreprise souhaite déplacer ses activités existantes en centre-ville, non compatibles avec le secteur, vers son site existant situé dans la zone d'activité de La Gendronnière au Poiré-sur-Vie. L'actuelle délimitation du zonage urbain à vocation économique, dit « UE » dans cette zone, avait été déterminée en fonction du site de production lors de l'élaboration du PLUi-H en 2021. Aujourd'hui, au vu des projets de l'entreprise et de l'emprise actuelle du site, il est nécessaire d'agrandir la zone « UE ».**

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 zone agricole 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'afin de respecter l'enveloppe de consommation de 131 ha dédiée aux activités économiques définie dans le PADD, une réduction d'espace dédié à l'activité économique vers une zone agricole sera réalisée. En effet, une compensation est prévue en termes de consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers aux Lucs-sur-Boulogne.

**Ainsi, les objectifs poursuivis par la révision allégée n°3 du PLUi-H de Vie et Boulogne sont de :**

- **permettre le déplacement de l'activité existante en centre-ville vers une zone économique plus adaptée au type d'activité ;**
- **répondre aux besoins de l'entreprise existante pour lui permettre son développement ;**
- **respecter la consommation d'espace prévue par le PADD du PLUi-H.**

## 2.2. Modalités

Par délibération en date du 24 novembre 2025, le conseil communautaire a prescrit la révision allégée n°3 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, les modalités de concertation suivantes sont mises en place du 12 janvier 2026 au 16 février 2026 :

- sont disponibles au siège de la communauté de communes :
  - o un registre destiné à recueillir les observations du public ;
  - o le projet de notice de présentation et les pièces modifiées seront laissés à disposition du public. Ces derniers seront également consultables de manière dématérialisée sur le site internet de la communauté de communes à l'adresse suivante : [www.vie-et-boulogne.fr](http://www.vie-et-boulogne.fr)
- la population pourra également adresser ses remarques, soit :
  - o par courriel, à l'adresse : [pluih@vieetboulogne.fr](mailto:pluih@vieetboulogne.fr)
  - o 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.

Les modalités de cette concertation seront publiées au moins 8 jours avant le début de celle-ci :

- dans les annonces légales d'un journal diffusé dans le département ;
- sur les panneaux d'affichage, de par la délibération de prescription au siège de la communauté de communes et dans les 15 mairies composant la communauté de communes.

Par ailleurs, le projet de révision allégée n°3 :

- 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, moins de 2 hectares sont concernés sur le document couvrant 49 000 ha, soit 0,04 ‰.

Aussi, conformément à l'article R104-11 du code de l'environnement, 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°3 du PLUi-H en tenant compte des avis émis, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur.

## 2.3. Situation et présentation du groupe DIPRA-HERMOUET au Poiré-sur-Vie

### 2.3.1. Fusion de deux entreprises historiques : un groupe en développement, de nouveaux besoins

La société HERMOUET a été fondée en 1955, à Beaulieu-sous-la-Roche (85), dans le domaine du négoce agricole. La société est une actrice importante dans la collecte de céréales et l'agrofourniture, principalement sur la façade atlantique.

La société DIPRA a été fondée en 1935 à La Ferrière (85), avant de s'installer en 1965 au Poiré-sur-Vie. En 1982, la société se transforme en SAS DIPRA. Elle produit désormais une gamme de « MASH », mélanges de céréales et oléo protéagineux, bruts et transformés, destinés à divers types d'élevage. DIPRA est également distributeur de carburants auprès d'une clientèle professionnelle et de particuliers.

La société financière DIPRA a été créée en 1997 et gère les deux sociétés qui se sont unies en 2008. L'intégration complète dans des bureaux communs en 2021 dans la zone d'activité économique de La Gendronnière au Poiré-sur-Vie témoigne de la complémentarité entre les activités de DIPRA et HERMOUET.

HERMOUET avec la collecte et le négoce de céréales, distribution de semences, engrais et produits de protection des plantes, et DIPRA, spécialisée dans la nutrition animale et la distribution de carburants, forment désormais un ensemble cohérent qui permet aux deux sociétés de répondre aux besoins des agriculteurs et éleveurs tout en optimisant leurs ressources.

**Dans un contexte de recherche de performance industrielle, de sobriété environnementale et d'amélioration des conditions de travail, le groupe porte aujourd'hui un projet de relocalisation et de développement de ses activités industrielles, nommé « ANCRAGE ». Ce projet vise à transférer l'activité actuellement implantée en centre-ville du Poiré-sur-Vie vers le site de la zone d'activité économique (ZAE) de La Gendronnière, où le groupe dispose déjà de ses bureaux et d'une partie de ses installations.**



Plan de localisation des deux sites actuels

En 1997, l'entreprise comptait 10 salariés, les effectifs du groupe sont depuis passés à 64 salariés en 2025. Une dynamique de croissance que le projet de rapatriement des activités sur le site de La Gendronnière a pour ambition de poursuivre et développer.



*Nouveau site DIPRA-HERMOUET - ZAE La Gendronnière - Le Poiré-sur-Vie*

Le projet de transfert poursuit plusieurs objectifs convergents :

- **moderniser l'outil industriel** avec des équipements plus performants, moins énergivores et répondant aux standards actuels en matière de sécurité et d'environnement ;
- **optimiser la logistique** en supprimant les flux internes de matières entre le site du centre-ville et celui de La Gendronnière, réduisant ainsi les nuisances et les émissions de CO<sub>2</sub> ;
- **améliorer la qualité de vie des riverains** du site historique en supprimant les nuisances sonores, olfactives et le trafic lié à l'activité industrielle en cœur du centre-ville ;
- **accompagner la croissance de l'entreprise** en doublant les capacités de production de flocons et de produits extrudés pour répondre à une demande croissante ;
- **soutenir la dynamique économique locale**, en favorisant l'emploi et la valorisation des productions agricoles du territoire.

### 2.3.2. Un site historique à l'étroit en zone résidentielle

Le site historique de l'entreprise DIPRA est situé en centre-ville du Poiré-sur-Vie à 250 mètres de la place centrale dans un secteur résidentiel. Ses activités oscillent de 7h00 à 18h00, 5 à 6 jours par semaine, selon l'activité.

Vieillissant et sans possibilité d'extension, le site ne peut pas accueillir le projet de rassemblement des activités du groupe. De plus, l'activité actuelle génère des nuisances sonores, olfactives et de trafic importantes pour les habitants. Le transfert du site permettra de les supprimer.



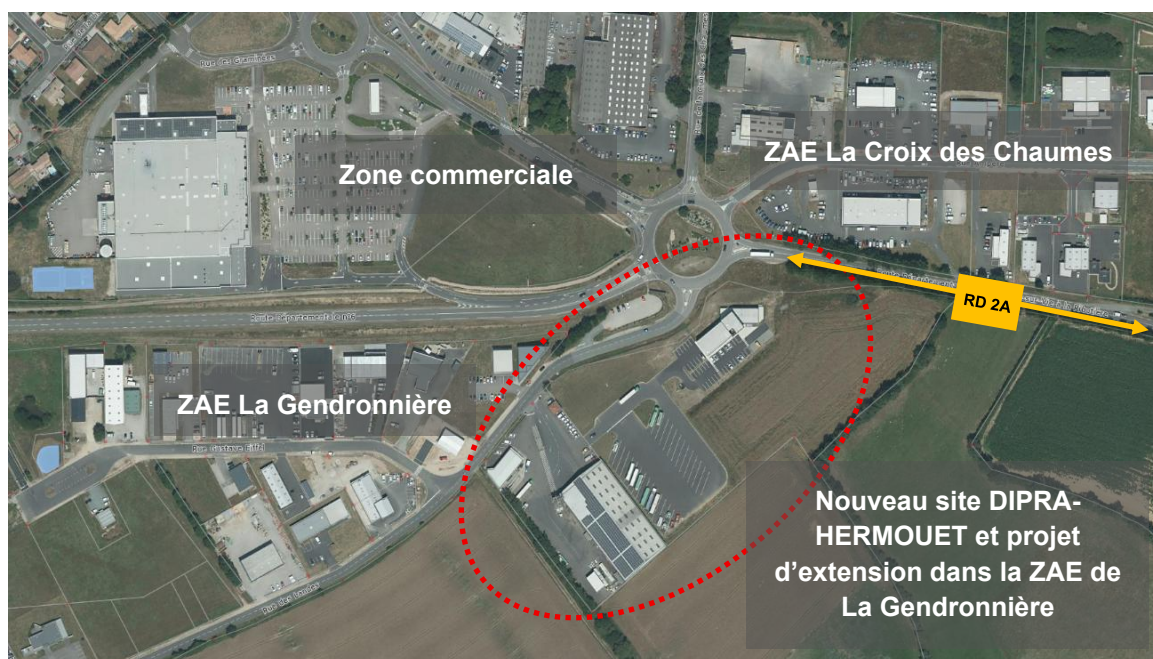
Plan de situation du futur ex-site du centre-ville



Localisation du futur ex-site du centre-ville

### 2.3.3. Un nouveau site plus adapté au développement du groupe

Le site actuel de La Gendronnière permettra de répondre aux objectifs du projet « ANCRAGE ». En effet, sa localisation dans une zone d'activité éloignée de riverains et à proximité d'un axe structurant, la route départementale 2A qui relie Le Poiré-sur-Vie à La Roche-sur-Yon ainsi que les possibilités foncières en font le site idéal.



*Plan de situation du site actuel en projet de développement*

Le site de La Gendronnière est actuellement organisé avec une séparation claire des fonctions : production, stockage, bureaux, circulation poids lourds et véhicules légers.



*Organisation du site actuel de DIPRA-HERMOUET à La Gendronnière*


Le stationnement poids-lourds actuel est calibré pour assurer la fluidité des rotations, en particulier lors des pics d'activité agricole, mais aussi pour permettre le stationnement des camions en période d'inactivité, particulièrement la nuit et le weekend.



Les photos ci-après témoignent de l'occupation des parkings en journée. Ces aires de stationnement sont particulièrement mobilisées la nuit pour le stockage des poids lourds.



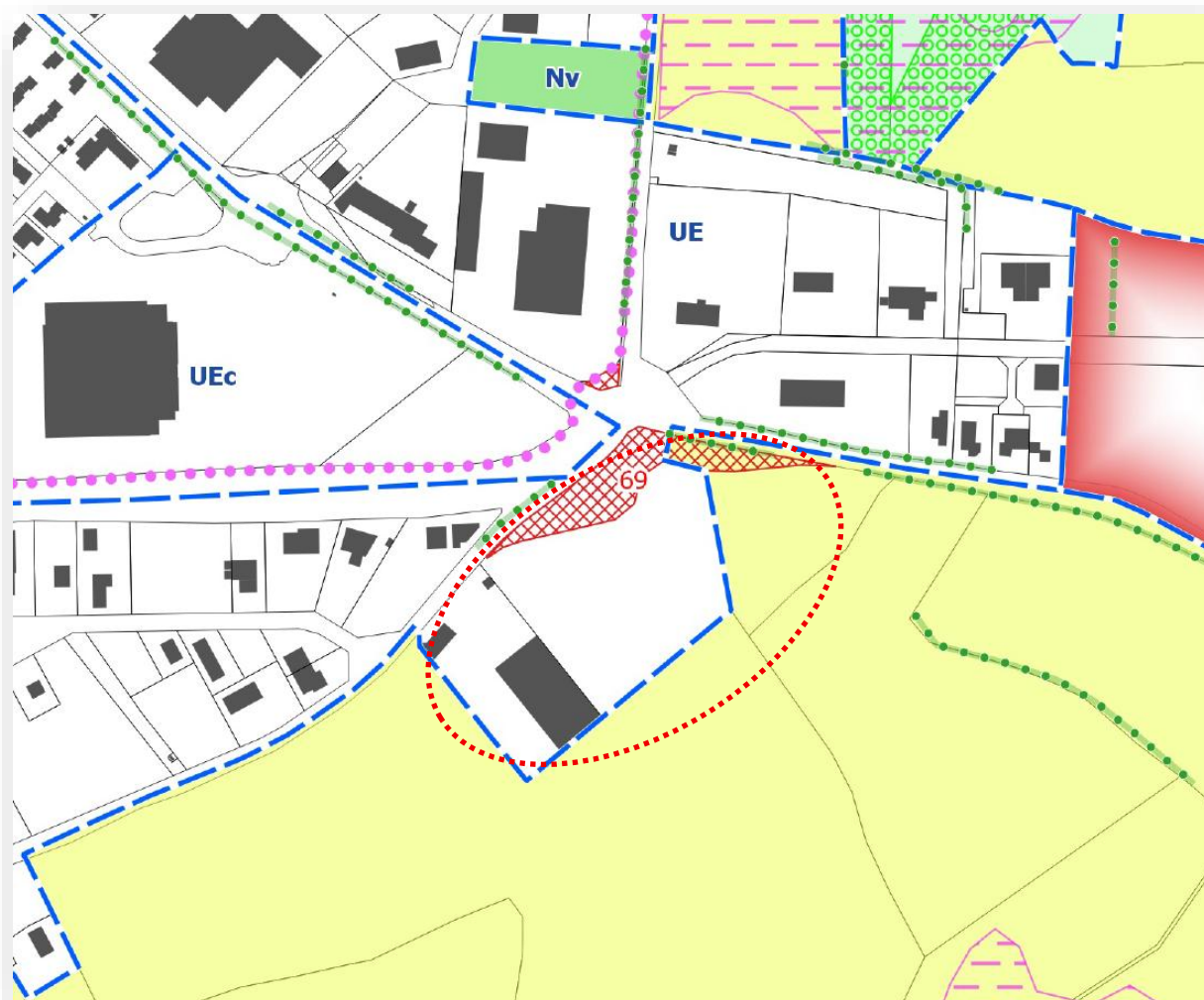
Le site actuel de La Gendronnière peut accueillir une partie des futures activités, sans créer de nuisances pour les habitants. Toutefois, le projet nécessite une évolution du zonage du PLUi-H. En effet, une partie du secteur de projet est actuellement à vocation agricole.

## 2.4. Extrait du zonage du PLUi-H en vigueur

Le zonage du PLUi-H en vigueur concernant le secteur de projet  est aujourd'hui :

- à vocation économique, dit « UE »,
- à vocation agricole, dit « A »,
- concerné par une haie à protéger, 
- concerné par l'emplacement réservé n°69  ayant pour objet « l'aménagement du carrefour de la zone d'activité de la Gendronnière » et pour destinataire le conseil départemental de la Vendée.

A noter qu'il est prévu de supprimer l'emplacement réservé n°69 par la modification n°4 en cours ainsi que de corriger le tracé des haies existantes (cf 3.2.1 Extrait du zonage avant/après).



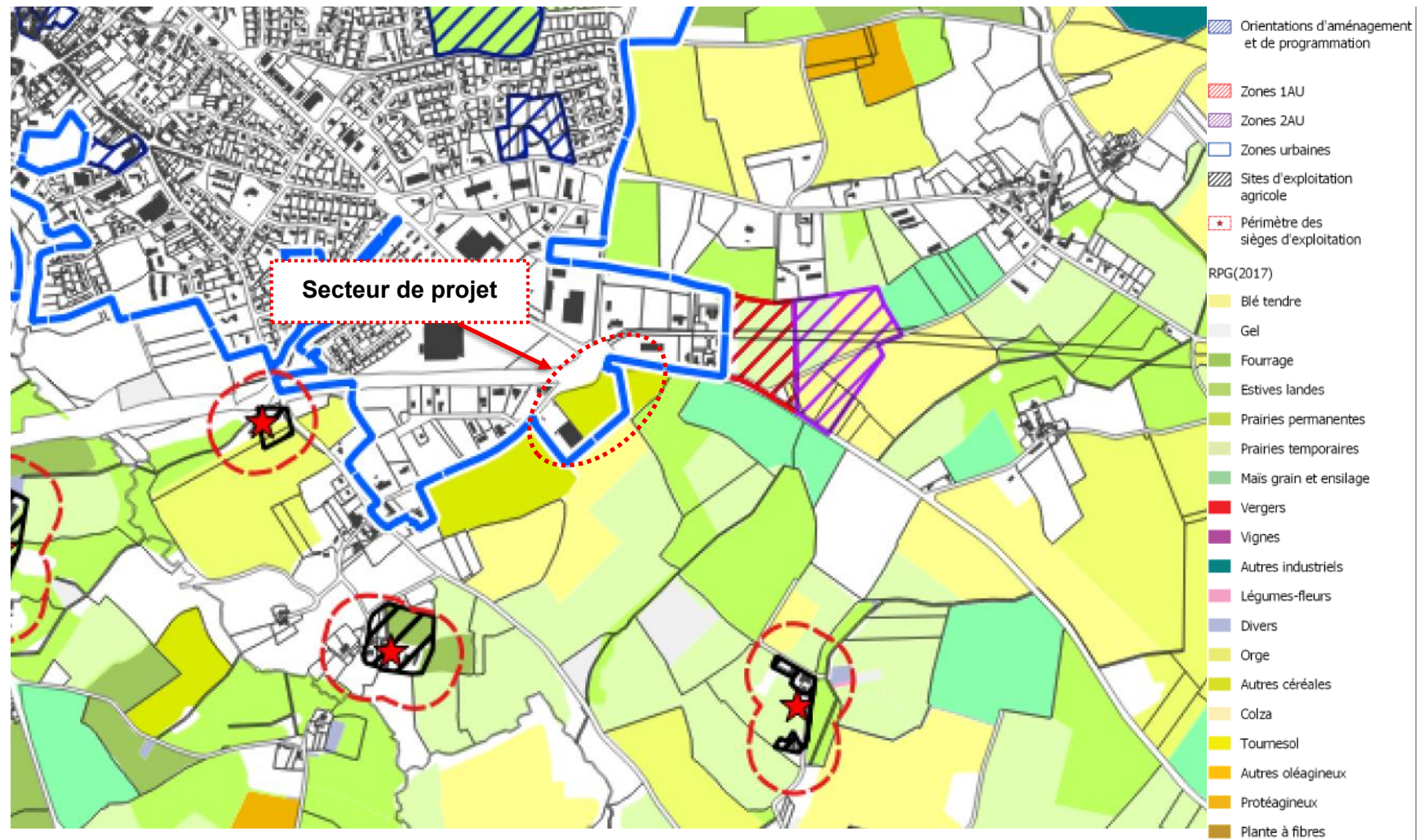
Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

## 2.5. Activités agricoles et espaces naturels du site de La Gendronnière au Poiré-sur-Vie

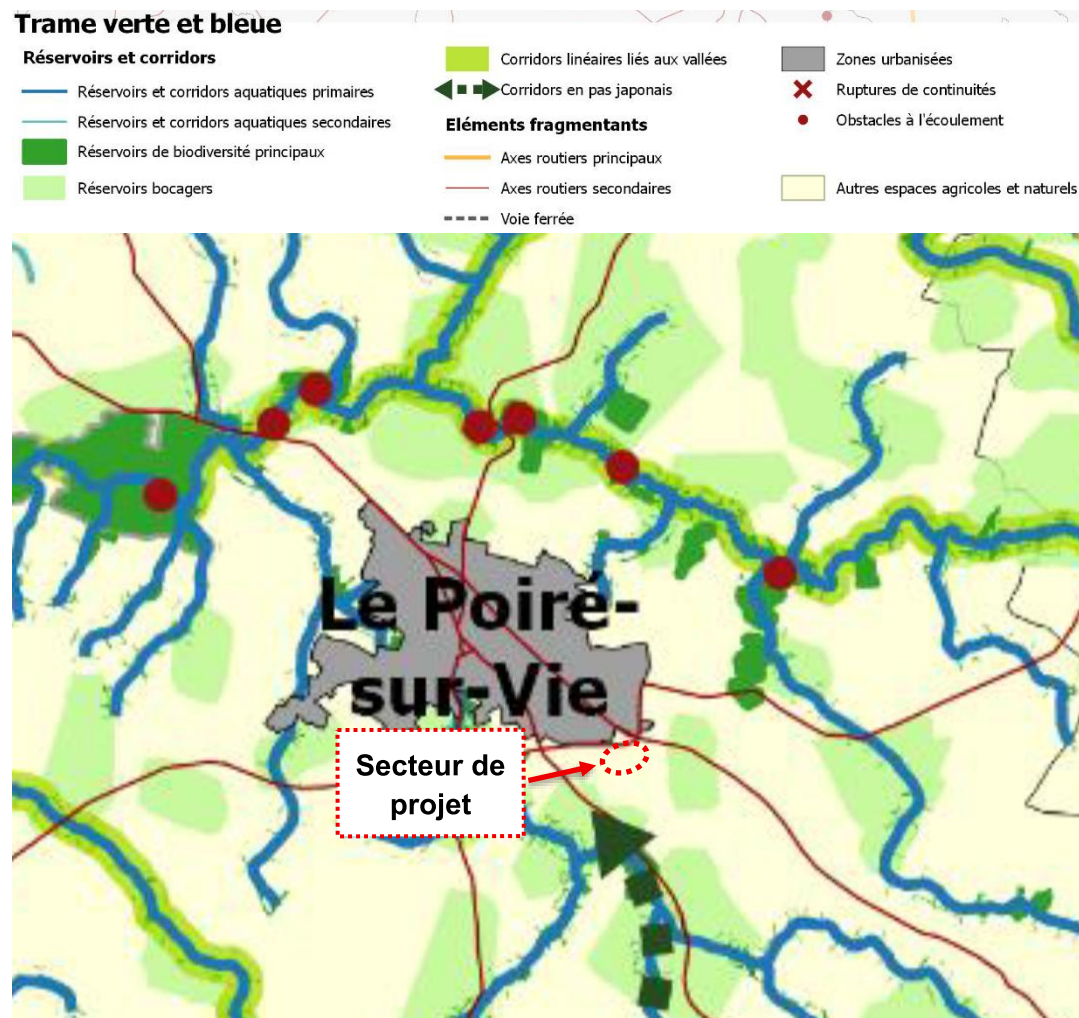
Le site est composé en partie d'un secteur bâti et non bâti à usage agricole.

Le tome 5 du rapport de présentation du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 fait apparaître des espaces occupés par une activité agricole céréalière sur le site de projet et aux alentours (cf. extrait ci-dessous).

A noter que la parcelle YT 112 concernée par le projet, appartient à la SAS DIPRA et n'est pas concerné par un bail agricole.



Le secteur ne fait pas partie de la trame verte et bleue identifié au PLUi-H (cf. extrait ci-contre).



Extrait de la carte "Trame verte et bleue" - Rapport de présentation - Tome 3 - Etat initial de l'environnement - p35

Un diagnostic environnemental a été réalisé portant notamment sur les zones humides (cf. annexes).

Il ressort que les haies sont riches en espèces et qu'il n'y a pas de zones humides sur le secteur de projet.



*Extrait du diagnostic environnemental réalisé sur le site de projet de 2025*

### 3. INCIDENCES DU PROJET

#### 3.1. **Besoin et projet « ANCRAGE » de relocalisation et développement de l'outil de production**

Le projet « ANCRAGE » vise au **déplacement du site historique en centre-ville de l'entreprise DIPRA** vers le site existant de La Gendronnière afin de permettre à l'entreprise de continuer son développement via **la construction d'une unité de collecte, stockage et de transformation de céréales et oléo protéagineux par extrusion, laminage et floconnage**.

En plus du transfert d'activité existante, il s'agit également d'un projet d'expansion, avec une capacité de production de flocons et de produits extrudés doublée à terme, un outil de production modernisé et une organisation repensée pour une meilleure compétitivité, sobriété environnementale ainsi qu'une amélioration du bien-être de la population et des collaborateurs de l'entreprise.

L'extension du site actuel pour l'implantation des nouvelles installations est la plus adéquate car contiguë au bâtiment existant dans lequel les mélanges de matières destinées à l'alimentation animale sont réalisés. L'ambition de l'entreprise est d'augmenter la capacité de floconnage et d'extrusion, pour répondre à une demande en hausse. Un doublement de la production est envisagé au terme de 5 années (projection initiale).

Ce projet permettrait également de rationaliser le processus industriel, de réduire la consommation énergétique et de rendre la production plus efficace en rapprochant les activités de stockage et transformation des céréales et oléo-protéagineux de l'activité de composition des aliments par mélange (MASH), actuellement séparées.

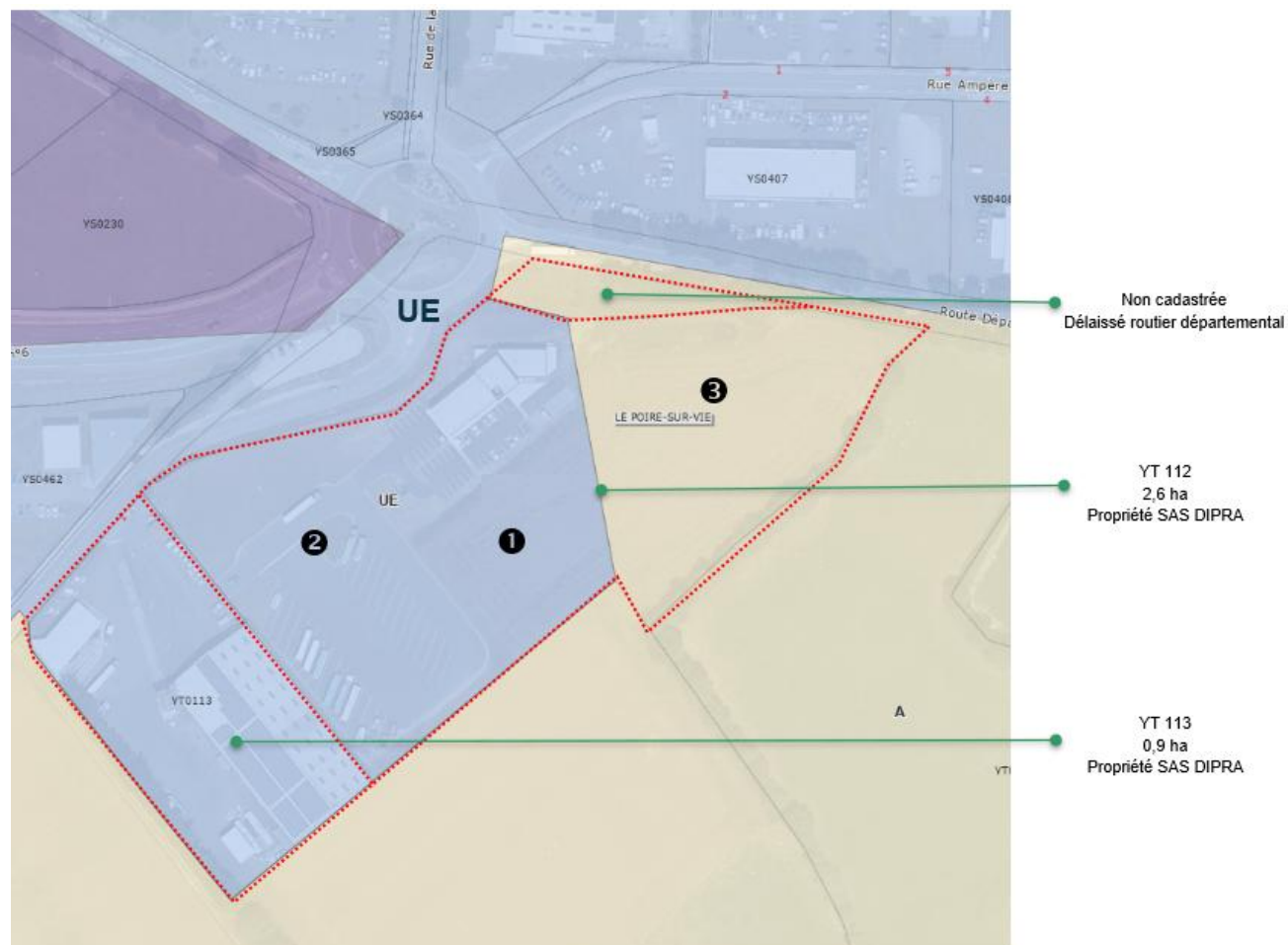
En synthèse, le projet de transfert poursuit plusieurs objectifs convergents :

- **moderniser l'outil industriel** avec des équipements plus performants, moins énergivores et répondant aux standards actuels en matière de sécurité et d'environnement ;
- **optimiser la logistique** en supprimant les flux internes de matières entre le site du Bourg et celui de la Gendronnière, réduisant ainsi les nuisances et les émissions de CO<sub>2</sub> ;
- **améliorer la qualité de vie des riverains** du site historique en supprimant les nuisances sonores, olfactives et le trafic lié à l'activité industrielle en cœur de bourg ;
- **accompagner la croissance de l'entreprise** en doublant les capacités de production de flocons et de produits extrudés pour répondre à une demande croissante ;
- **soutenir la dynamique économique locale**, en favorisant l'emploi et la valorisation des productions agricoles du territoire.

Afin de réaliser le projet « ANCRAGE », le groupe DIPRA prévoit que le terrain, ❶ d'environ 3 850 m<sup>2</sup> non occupé situé en zone « UE » sur la parcelle YT 112, en face des bureaux actuels, soit destiné à accueillir une partie du nouveau bâtiment de production, les silos céréaliers et la voie de circulation poids lourds.

❷ Une partie du parking dédié aux poids lourds sera également destinée à accueillir la nouvelle installation. Ces parkings seront recréés sur la bande enherbée de 2 000 m<sup>2</sup> située le long de la route de La Gendronnière.

❸ Le reste de la parcelle YT 112 contiguë aux installations existantes de l'entreprise se trouve dans une zone classée agricole, dite « A », nécessitant donc une évolution du zonage vers une vocation économique, dite « UE ».



A noter que le secteur de projet appartient pratiquement en totalité à la SAS DIPRA. Seul un délaissé routier appartient au conseil départemental. Il devrait faire l'objet d'échange en vue du projet de liaison douce le long de la RD2A et afin d'optimiser le site de l'entreprise.

Le projet prévoit (cf plan ci-dessous) un bâtiment principal (floconnage, extrusion, stockage) et plusieurs silos verticaux attenants. Les deux structures seront communicantes et reliées à la structure existante sur le site à date et organisées selon les flux industriels optimaux. Cela garantira une intégration fonctionnelle efficace sur le site. Le futur bâtiment industriel destiné à la production d'aliments doit être implanté en contact direct avec le bâtiment existant, afin de garantir une continuité opérationnelle. Les silos de céréales doivent également être contigus afin d'assurer un approvisionnement en ligne des installations prévues. Le processus de triage, extrusion, laminage et floconnage impose une séquence technique alignée avec les flux de matières, minimisant les ruptures de charge, les manipulations et les trajets intermédiaires. Ce positionnement optimise également l'accès logistique et réduit les nuisances pour les usagers de la voirie. Un projet d'atelier de production de pellets est aussi matérialisé sur le plan.

Concernant le processus sur le site, il est envisagé que les matières entrantes soient pesées sur pont bascule et ensuite déchargées au moyen de fosses de réception après prélèvement d'échantillons au moyen de cannes-sondes. Les matières seront ensuite triées et/ou séchées selon le besoin puis stockées dans les silos céréales. Ces matières entreront dans le bâtiment de production directement depuis les cellules de stockage et seront dirigées selon le besoin vers les lignes d'extrusion, de floconnage ou de laminage pour être ensuite stockées dans des cellules verticales ou à plat du bâtiment de composition des MASH et chargement. Ces matières seront ensuite mélangées au moyen de bandes mouvantes approvisionnées par les différentes cellules de façon à conserver la qualité structurelle, nutritionnelle et sanitaire qui font la réputation des produits DIPRA. Les mélanges seront ensuite chargés directement dans les camions de livraison qui quitteront le site par la sortie située le long de la route de La Gendronnière.

Concernant la circulation et la voirie, le projet générera :

- en période de collecte, un trafic qui sera doublé, passant de 60 entrées/sorties véhicules légers (25/30 par jour) et poids lourds par jour à près de 130 véhicules par jour, dont jusqu'à 60 tracteurs par jour en :
  - juillet et août pour la collecte d'été ;
  - octobre et novembre pour la collecte d'automne.
- la suppression des transferts internes actuels vers et depuis le site du centre-ville (jusqu'à 5 par jour).

Dans ce contexte et afin de garantir une sécurité optimale sur le site, une circulation à sens unique de tous les flux de véhicules poids lourds, tracteurs et véhicules légers est prévue, à l'exception du trafic liés au personnel de l'atelier mécanique qui est minimal et qui aura possibilité d'accéder au site par la route de La Gendronnière. Pour réaliser l'accès au site, il sera nécessaire de créer une entrée depuis la route départementale 2A, les discussions avec le département sont en cours mais la réalisation technique est possible et un accord de principe a été donné. Cet accès, serait destiné aux poids lourds et tracteurs pour l'accès au site industriel.

Par ailleurs, des parkings additionnels sont prévus :

- sur le parcours poids-lourds et tracteurs pour stockage des véhicules avant déchargement/chargement,
- mais aussi sur le parcours véhicule léger pour accueillir les personnels supplémentaires de l'outil industriel.

Les parkings du site d'origine qui seront occupés par la nouvelle installation industrielle seront recréés sur la parcelle enherbée au nord, actuellement inoccupée, le long de la route de La Gendronnière. Un marquage au sol est prévu pour l'accès pédestre au site depuis ce parking véhicule léger vers et autour du site industriel afin de sécuriser la circulation piétonnière. Enfin, une sortie du parking véhicule léger spécifique est à l'étude pour accès à la route de La Gendronnière, traversant une zone réservée, propriété du département avec lequel des discussions sont également en cours.

Par ailleurs, en synthèse concernant le volet installation classée pour l'environnement (ICPE), il est prévu :

- un silo vertical pour le stockage de céréales sous rubrique ICPE 2160-2B supérieur à 5 000 m<sup>3</sup> mais inférieur à 15 000 m<sup>3</sup>, soumis à déclaration ;
- un site de première transformation des produits végétaux pour l'alimentation animale sous rubrique ICPE 3642 dont la capacité est inférieure à 300 tonnes par jour, non soumis à déclaration ;
- un stockage de produits agricoles transformés ou non (flocons, extrudés, tourteaux, MASH...) en silos à plat sous rubrique 2160-1B inférieur à 5 000 m<sup>3</sup>, non soumis à déclaration ;

Une prise de contact avec les services de la DREAL est engagée pour anticiper les éventuelles évolutions liées à l'industrialisation du process et à l'automatisation des mélanges.

Enfin, concernant la défense incendie, il est prévu l'installation d'une réserve d'eau dédiée en lien avec le service départemental d'incendie et de secours, complétée par des dispositifs de raccordement existants.



## 3.2. Synthèse de l'évolution du PLUi-H

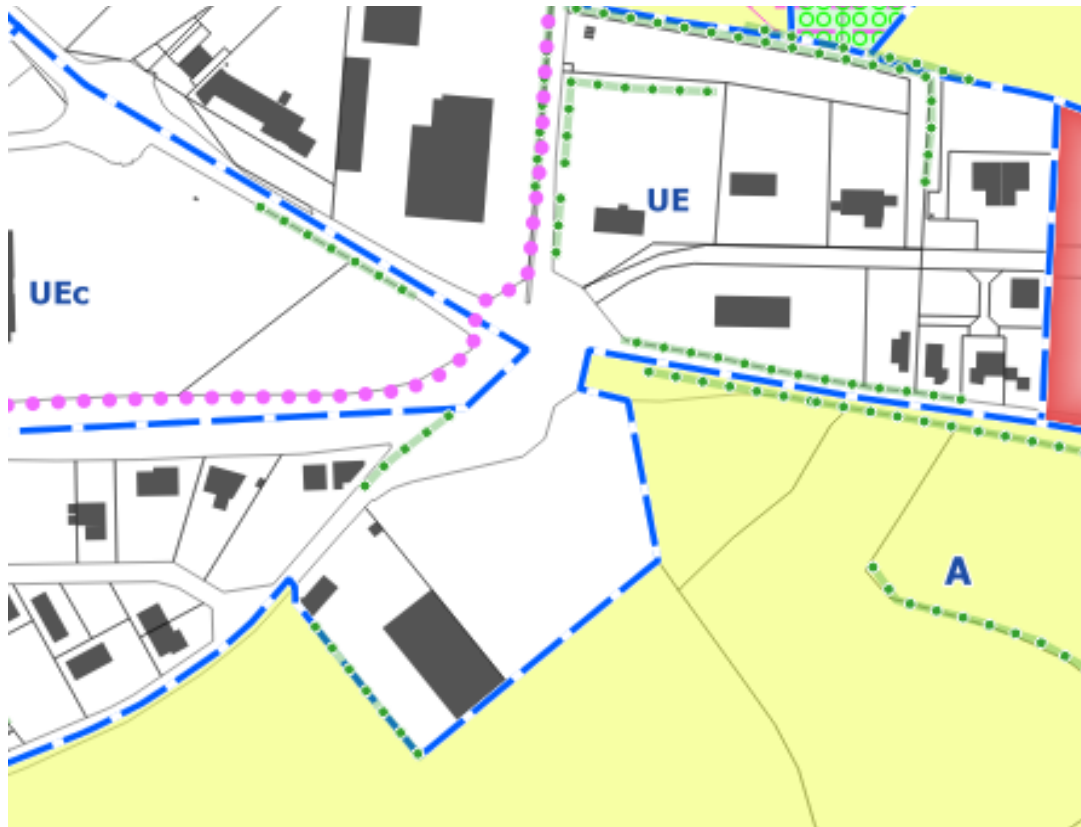
### 3.2.1. Extraits du zonage du PLUi-H avant/après

Ainsi, au vu de l'ensemble de ces éléments, le projet de révision allégée n°3 prévoit l'évolution du zonage comme suit :

- **ajout de haie protégée sur 164 ml dans le secteur de La Gendronnière au Poiré-sur-Vie**
- **agrandissement de la zone à vocation économique, dite « UE » dans le secteur de La Gendronnière au Poiré-sur-Vie à la place de la zone agricole, dite « A » sur 1,17 ha ;**
- **suppression de la zone à vocation économique future, dite « 2AUe » à La Javatière aux Lucs-sur-Boulogne et classement à vocation agricole, dite « A » en compensation sur 1,63 ha.**

A noter qu'afin de respecter l'enveloppe de consommation de 131 ha dédiée aux activités économiques définie dans le PADD, une réduction d'espace dédié à l'activité économique vers une zone agricole est réalisée secteur de La Javatière **aux Lucs-sur-Boulogne ayant pour conséquence une augmentation de la surface agricole totale et donc une baisse potentielle de la consommation d'espaces agricoles, naturelles et forestiers** (cf. 3.2.2 tableau des surfaces avant/après).

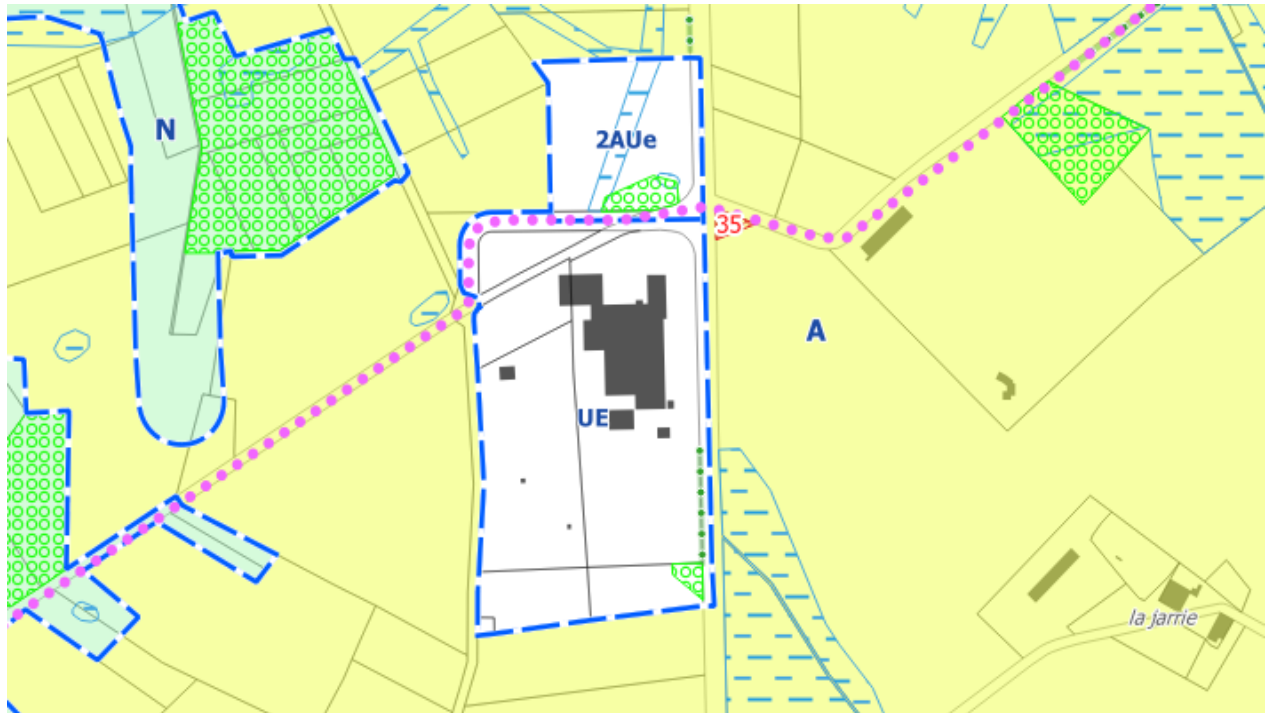
Extrait du règlement graphique actuellement en vigueur  
Secteur La Gendronnière – Le Poiré-sur-Vie



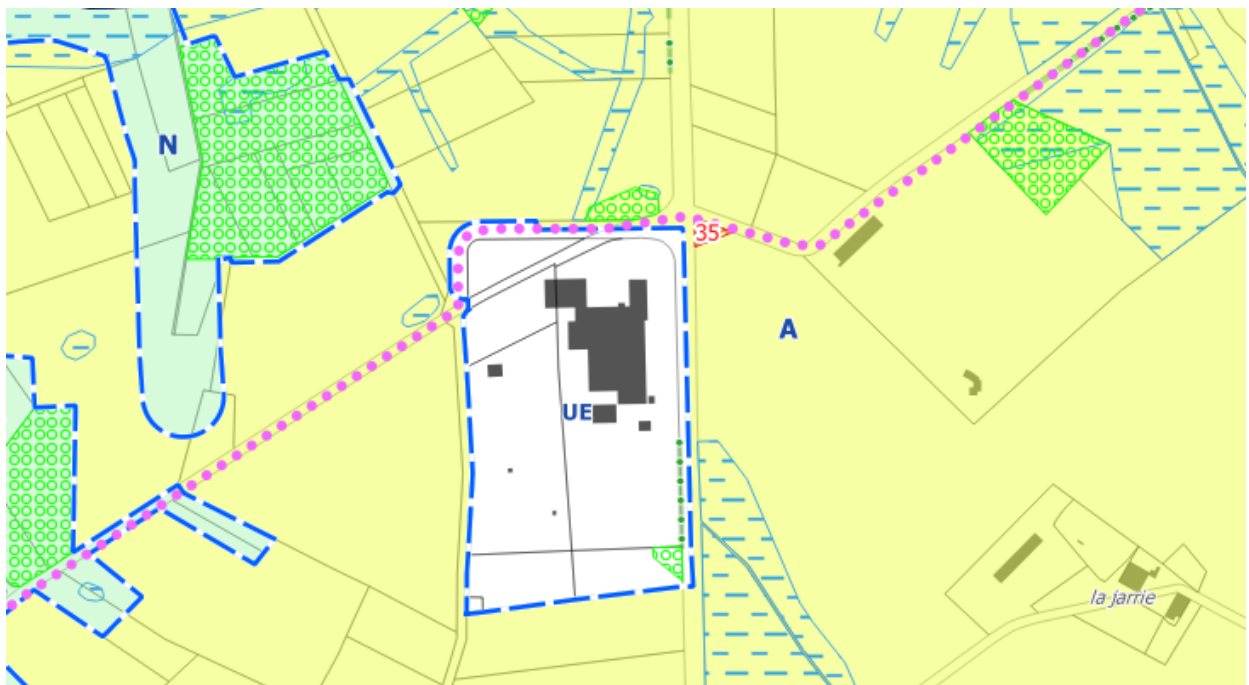
Extrait du projet de règlement graphique après la révision allégée n°3  
Secteur La Gendronnière – Le Poiré-sur-Vie



Extrait du règlement graphique actuellement en vigueur  
Secteur La Javatière - Les Lucs-sur-Boulogne



Extrait du projet de règlement graphique après la révision allégée n°3  
Secteur La Javatière – Les Lucs sur Boulogne



### 3.2.2. Tableau des surfaces avant/après

PLUi-H actuellement en

| PROJET PLUi-H |                 |                         |                  |                |      |
|---------------|-----------------|-------------------------|------------------|----------------|------|
| Zone          | Superficie (ha) | Part du territoire en % |                  |                |      |
| <b>A</b>      | <b>38675,6</b>  |                         | <b>1AU / Auc</b> | <b>94,8</b>    |      |
| A             | 37948,7         | 78%                     | 1AUe             | 12,6           |      |
| Az            | 122,2           |                         | 1AUh             | 33,1           |      |
| Ae            | 20,6            |                         | 1AUha            | 40,7           |      |
| Aep           | 42,0            |                         | 1AUc             | 9,2            |      |
| Af            | 0,2             |                         | <b>2AU / Aus</b> | <b>97,8</b>    |      |
| Agv           | 2,5             |                         | 2AUe             | 32,7           |      |
| Ah            | 116,2           |                         | 2AUh             | 58,8           |      |
| Ahz           | 2,8             |                         | 2AUc             | 7,1            |      |
| Ael           | 399,2           |                         | <b>2AUc2</b>     | <b>43,2</b>    |      |
| An            | 21,3            |                         | <b>U</b>         | <b>2652,8</b>  |      |
| <b>N</b>      | <b>7737,5</b>   |                         |                  | UA             | 70,2 |
| N             | 6544,5          |                         | 16%              | Ulz            | 2,1  |
| Nz            | 105,9           |                         |                  | UAz            | 11,7 |
| Nf            | 630,0           | UAa                     |                  | 79,5           |      |
| Nc            | 79,8            | UAb                     |                  | 21,9           |      |
| NCa           | 12,4            | UAd                     |                  | 3,1            |      |
| Nd            | 25,0            | UB                      |                  | 597,7          |      |
| Ned           | 99,6            | Ubz                     |                  | 30,4           |      |
| Nepz          | 1,3             | UBa                     |                  | 917,7          |      |
| Nep           | 16,8            | UE                      |                  | 655,0          |      |
| Nj            | 3,3             | UEc                     |                  | 33,8           |      |
| NI            | 37,9            | UL                      |                  | 213,2          |      |
| Ntz           | 7,2             | UP                      |                  | 16,6           |      |
| Nt            | 43,4            | <b>Total général</b>    |                  | <b>49301,7</b> |      |
| Nel           | 16,7            |                         |                  | <b>100%</b>    |      |
| Nv            | 113,6           |                         |                  |                |      |

PLUi-H - Projet de révision allégée n°3

| Zone     | superficie (ha) | part du territoire en % |              |                |      |
|----------|-----------------|-------------------------|--------------|----------------|------|
| <b>A</b> | <b>38676,0</b>  |                         | <b>1AU</b>   | <b>94,8</b>    |      |
| A        | 37949,2         | 78%                     | 1AUe         | 12,5           |      |
| Az       | 122,2           |                         | 1AUh         | 33,1           |      |
| Ae       | 20,6            |                         | 1AUha        | 40,7           |      |
| Aep      | 42              |                         | 1AUc         | 9,2            |      |
| Af       | 0,2             |                         | <b>2AU</b>   | <b>96,17</b>   |      |
| Agv      | 2,5             |                         | 2AUe         | 31,07          |      |
| Ah       | 116,2           |                         | 2AUh         | 58,8           |      |
| Ahz      | 2,8             |                         | 2AUc         | 7,1            |      |
| Ah       | 116,2           |                         | <b>2AUc2</b> | <b>43,2</b>    |      |
| Ael      | 399,2           |                         | <b>U</b>     | <b>2653,97</b> |      |
| An       | 21,3            |                         | UA           | 70,2           |      |
| <b>N</b> | <b>7737,6</b>   |                         |              | UAz            | 11,7 |
| N        | 6544,5          |                         | 16%          | UAa            | 79,5 |
| Nz       | 105,9           | UAb                     |              | 21,9           |      |
| Nf       | 630,2           | UAd                     |              | 3,1            |      |
| Nc       | 79,8            | UB                      |              | 597,7          |      |
| Nca      | 12,4            | Ubz                     |              | 30,4           |      |
| Nd       | 25              | UBa                     |              | 917,7          |      |
| Ned      | 99,6            | UE                      |              | 656,17         |      |
| Nepz     | 1,3             | UEc                     |              | 33,8           |      |
| Nepz     | 16,8            | UL                      |              | 213,2          |      |
| Nj       | 3,3             | Ulz                     |              | 2,1            |      |
| NI       | 37,9            | UP                      |              | 16,6           |      |
| Ntz      | 7,2             | <b>Total</b>            |              | <b>49301,7</b> |      |
| Nt       | 43,4            | <b>général</b>          |              | <b>100%</b>    |      |
| Nel      | 16,7            |                         |              |                |      |
| Nv       | 113,6           |                         |              |                |      |

### 3.3. Impact sur l'activité agricole et les espaces naturels

Afin de respecter l'enveloppe de consommation de 131 ha dédiée aux activités économiques définie dans le PADD, une réduction d'espace dédié à l'activité économique vers une zone agricole est réalisée dans le secteur de La Javatière aux Lucs-sur-Boulogne ayant pour conséquence une augmentation de la surface agricole totale et donc une baisse potentielle de la consommation d'espaces agricoles, naturelles et forestiers (cf. 3.2.2 tableau des surfaces avant/apres).

De plus, la parcelle YT 112 impactée par l'évolution du zonage appartient à la SAS DIPRA. Elle n'est pas concernée par un bail agricole.

⇒ **Le projet de révision allégée n°3 n'a pas d'impact supplémentaire sur l'activité agricole par rapport à ceux prévus par le PLUi-H initial.**

En plus de la haie protégée au nord dans le secteur de La Gendronnière au Poiré-sur-Vie, la haie existante à l'est du projet est conservée dans le cadre du projet d'aménagement et protégée au PLUi-H.

De plus, la zone « 2AUe », secteur La Javatière, aux Lucs-sur-Boulogne qui bascule en zone agricole est concernée par une zone humide et un boisement à protéger. La suppression de son potentiel urbanisable pérennise la conservation de deux éléments d'intérêt environnemental.

⇒ **Le projet de révision allégée n°3 n'a pas d'impact sur la consommation des espaces naturels.**

## 4. CONCLUSIONS : UN PROJET A IMPACTS POSITIFS POUR L'ENTREPRISE, LES HABITANTS ET LE TERRITOIRE

- Pour l'entreprise, les bénéfices de ce projet sont :
  - la **modernisation de l'outil de production** : meilleure performance technique, automatisation accrue, réduction des pannes et des arrêts ;
  - l'**augmentation des capacités de production et de stockage** : doublement des volumes, meilleure gestion des pics saisonniers ;
  - l'**optimisation des flux logistiques** : réduction des coûts de transport internes liés à l'arrêt de transports entre les 2 sites, actuellement réalisés au moyen de brouettage par tracteurs et poids lourds, amélioration de la gestion des flux entrants et sortants ;
  - l'**amélioration de la sécurité et des conditions de travail** : mise en conformité avec les dernières normes, meilleure ergonomie pour les équipes ;
  - l'**amélioration de la rentabilité opérationnelle** : économies d'échelle, dilution des coûts fixes sur des volumes plus importants ;
  - la **capacité à capter de nouveaux marchés** : extension de la gamme de produits, réponse à la demande croissante des clients ;
  - le **renforcement de la compétitivité prix** : coûts unitaires réduits, meilleure résistance face à la concurrence ;

- **l'amélioration de la performance énergétique et environnementale** (démarche RSE) de l'entreprise par la mise en place d'outils plus performants, la réduction des transports intermédiaires de marchandises et la mise en place de zones de biodiversité dans la périphérie immédiate des installations.
- Pour les habitants, les bénéfices sont :
  - **l'arrêt du trafic routier** lié au brouettage des matières destinées à la transformation vers le site historique de DIPRA et retour des produits transformés vers le site de la Gendronnière ;
  - **l'élimination des nuisances sonores** liées à la production et au transport ainsi que des nuisances olfactives dans le centre-ville ;
  - **l'élimination des émissions de poussières de céréales**, bien que faibles, seront également à compter parmi les bénéfices liés au transfert de l'activité vers la ZAE de la Gendronnière.
- **Pour le territoire, les bénéfices sont :**
  - un **foncier disponible dans le centre-ville pour développer une zone résidentielle** idéalement situé à proximité immédiate du centre de la ville du Poiré-sur-Vie. La modification n°4 du PLUi-H actuellement en cours prévoit la création d'une orientation d'aménagement et de programmation dédiée à ce secteur ; le zonage est déjà à vocation d'habitat mixte, dit « UB » ;
  - **l'augmentation de l'activité de l'entreprise** impliquerait à terme l'embauche de 3 à 5 personnes supplémentaires afin de soutenir le surplus d'activité lié à l'augmentation de la capacité de production ;
  - la **réduction des émissions de CO2** liées à l'élimination des transferts entre sites de l'entreprise et à la baisse d'importation de produits agricoles exogènes : soja, tourteaux, remplacés par une production locale ;
  - **l'amélioration de la biodiversité** sur les espaces non utilisés du site ou l'entreprise entend mettre en place des zones vertes ;
  - la **baisse de la consommation énergétique et des rejets de CO2** à la tonne grâce à la mise en place d'équipement plus modernes, sobres et efficaces.

## 5. ANNEXES