

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet valant mise  
en compatibilité n°1 du plan local  
d'urbanisme

Décembre 2024



## COMMUNE DE LA VRAIE-CROIX



## SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Présentation de la commune de LA VRAIE-CROIX.....</b>	<b>6</b>
<b>2. Le projet .....</b>	<b>8</b>
2.1. Localisation du projet .....	8
2.1.1. À l'échelle supra communale .....	8
2.1.2. À l'échelle communale .....	9
2.2. Présentation du projet.....	11
2.2.1. L'entreprise AB Technologies/All In Foods.....	11
2.2.2. La nature du projet .....	15
2.2.3. Les besoins .....	22
2.2.4. La desserte .....	27
2.2.5. Les réseaux.....	28
2.3. Le projet vis-à-vis du PLU en vigueur .....	28
<b>3. L'état initial de l'environnement.....</b>	<b>34</b>
3.1 L'environnement physique .....	34
3.1.1. Le relief .....	34
3.1.2. Le milieu hydrographique.....	36
3.1.3. Les zones inondables .....	37
3.2 L'environnement biologique .....	38
3.2.1 La structure végétale.....	38
3.2.2 Les zones humides.....	39
3.2.4 Les continuités écologiques.....	40
3.3 La gestion des ressources .....	41
3.3.1 La gestion des déchets.....	41
3.3.2 La gestion de l'eau potable.....	42
3.3.3 La gestion des eaux usées.....	42
3.3.4 La gestion des eaux pluviales .....	42
3.4 Le paysage .....	43
3.5 Les pollutions et nuisances.....	43
3.6 Les risques majeurs.....	43
<b>4. Les éventuels impacts sur l'environnement.....</b>	<b>45</b>
<b>5. Motivation du caractère d'intérêt général du projet.....</b>	<b>46</b>
5.1. Dynamisation économique et renforcement du tissu local .....	46

5.2.	Contribution à l'attractivité du territoire.....	46
5.3.	Réduction des impacts environnementaux : un projet durable et responsable.....	47
5.4.	Soutien à l'innovation et aux énergies renouvelables .....	47
5.5.	Modernisation et amélioration des conditions de travail .....	47
5.6.	Impact sur l'activité agricole.....	48
<b>6.</b>	<b>Bilan de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)</b> <b>49</b>	
<b>7.</b>	<b>Mise en compatibilité du PLU avec le projet .....</b>	<b>50</b>
7.1.	Les nouvelles dispositions du PLU issues de sa mise en compatibilité.....	50
7.2.	Tableau des surfaces des zones.....	54

## PRÉAMBULE

La procédure de déclaration de projet est à l'initiative de Questembert Communauté comme le prévoit l'article R.153-15 du code de l'urbanisme. La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité est la procédure la plus adaptée aux évolutions nécessaires du PLU de LA VRAIE-CROIX pour faire évoluer le règlement pour les activités économiques.

- L'article **L.153-54** du Code de l'urbanisme stipule que « *Une opération faisant l'objet [...] d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »*

- L'article **L.153-55** du Code de l'urbanisme indique que « *Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :*

*[...]*

*2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas ».*

- L'article **L.153-57** du Code de l'urbanisme précise que « *A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :*

*[...]*

*2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.*

- L'article **L.153-58** du Code de l'urbanisme stipule que « *La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :*

*[...]*

*2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ».*

- Enfin, l'article **L.153-59** du Code de l'urbanisme indique que « *L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-25 et L.153-26.*

*Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage ».*

Selon les articles L.122-1 et suivants du Code de l'environnement, La réalisation d'une évaluation environnementale est déterminée au « cas par cas ad hoc » suite à la saisine de l'Autorité Environnementale, car la commune de LA VRAIE-CROIX :

- ne comporte pas tout ou partie d'un site Natura 2000 sur son territoire.
- ne constitue pas une commune littorale au sens de l'article L.321-2 du Code de l'Environnement.

Cependant les élus communautaires souhaitent appliquer la démarche « éviter-réduire-compenser » à cette déclaration de projet ; la procédure fera donc l'objet d'une évaluation environnementale.

# **1. Présentation de la commune de LA VRAIE-CROIX**

LA VRAIE-CROIX est située à l'est du département du Morbihan, dans la région Bretagne.



À une quinzaine de kilomètres à l'est de Vannes, le territoire communal s'étend sur 1 663 hectares. Sa population est de 1 474 habitants en 2021.

Les communes limitrophes de LA VRAIE-CROIX sont :

- Larré au nord,
- Questembert à l'est,
- Sulniac au sud.
- Elven à l'ouest.

LA VRAIE-CROIX fait partie de Questembert Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 13 communes pour un total d'environ 24 000 habitants. LA VRAIE-CROIX est un pôle de proximité au sein du bassin de vie des 13 Communes de l'EPCI.

Administrativement, LA VRAIE-CROIX est rattachée au canton de Questembert et à l'arrondissement de Vannes.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 100 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 150 mètres.

Suite à l'annulation du PLUi valant SCoT de Questembert Communauté par décision de la cour administrative d'appel de Nantes du 26 mars 2024, la commune est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 3 mars 2005.

Suite à son approbation, le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- modification n°1 le 6 septembre 2007,
- modification n°2 le 6 mai 2009,
- modification n°3 le 6 février 2017.

## 2. Le projet

L'entreprise agroalimentaire AB Technologies (ABT), et sa filiale All In Foods (AIF), possède 5 sites de production situés en Bretagne et Pays de la Loire. Elle souhaite déménager deux sites de production, actuellement situés à Sulniac et à Trédion, sur un site unique à LA VRAIE-CROIX.

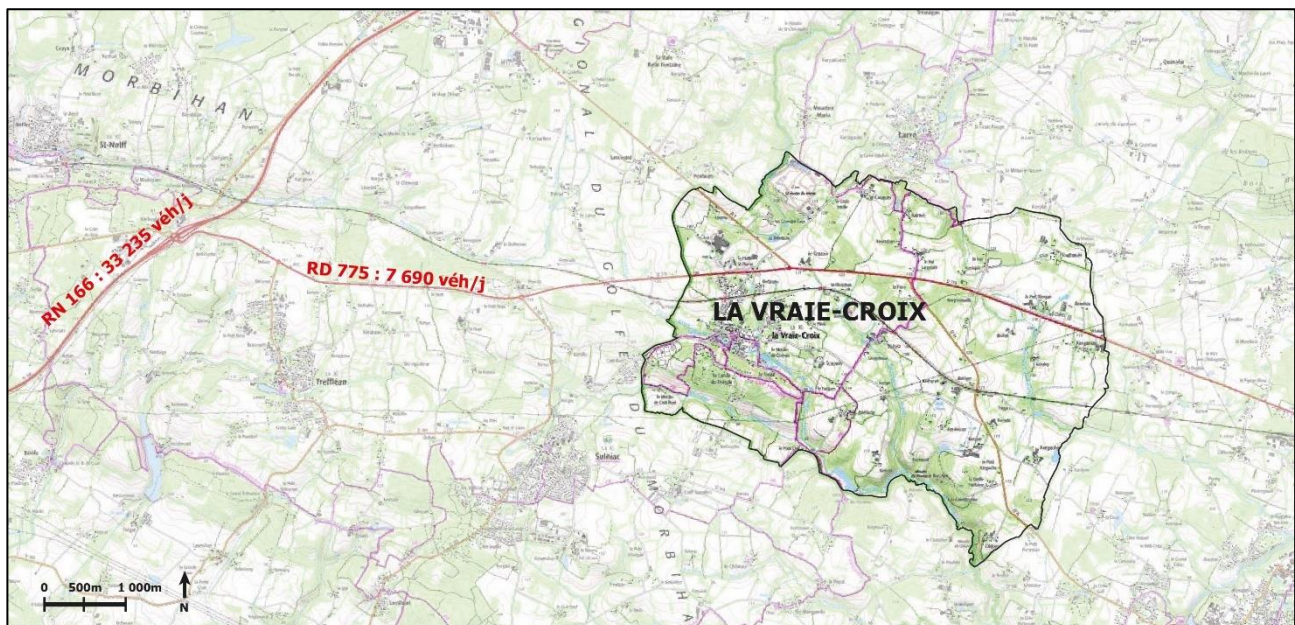
Ce regroupement nécessite 4,8 ha de foncier aménageable dans le PA de La Hutte Saint-Pierre.

Cet agrandissement s'effectuera partiellement sur des zones non constructibles dans le PLU en vigueur (zone agricole). Le PLU doit donc faire l'objet d'un ajustement pour permettre la réalisation de ce projet.

Le projet s'implantera sur les parcelles cadastrées ZR n°3 et 210.

### 2.1. Localisation du projet

#### 2.1.1. À l'échelle supra communale



Localisation du projet à l'échelle supra communale. Source : Département du Morbihan.

LA VRAIE-CROIX est située à 10 minutes en voiture de Questembert (10 kilomètres) et à 20 minutes de Vannes (20 km).

L'accessibilité du PA de La Hutte Saint-Pierre est la suivante :

ACCÈS	
<b>Routier</b>	Accès direct sur la RD 775. Accès à l'axe Vannes Ploërmel (RN 166) à 5 km, via la RD 775
<b>Ferroviaire</b>	Gare de Vannes - lignes TGV : 20 minutes / 20 km
<b>Aéroportuaire</b>	Aérodrome Vannes-Meucon (vols privés et d'affaire) : 20 minutes / 20 km Aéroport de Lorient : 1h15 minutes / 90 km
<b>Maritime</b>	Port de Vannes : 20 minutes / 20 km

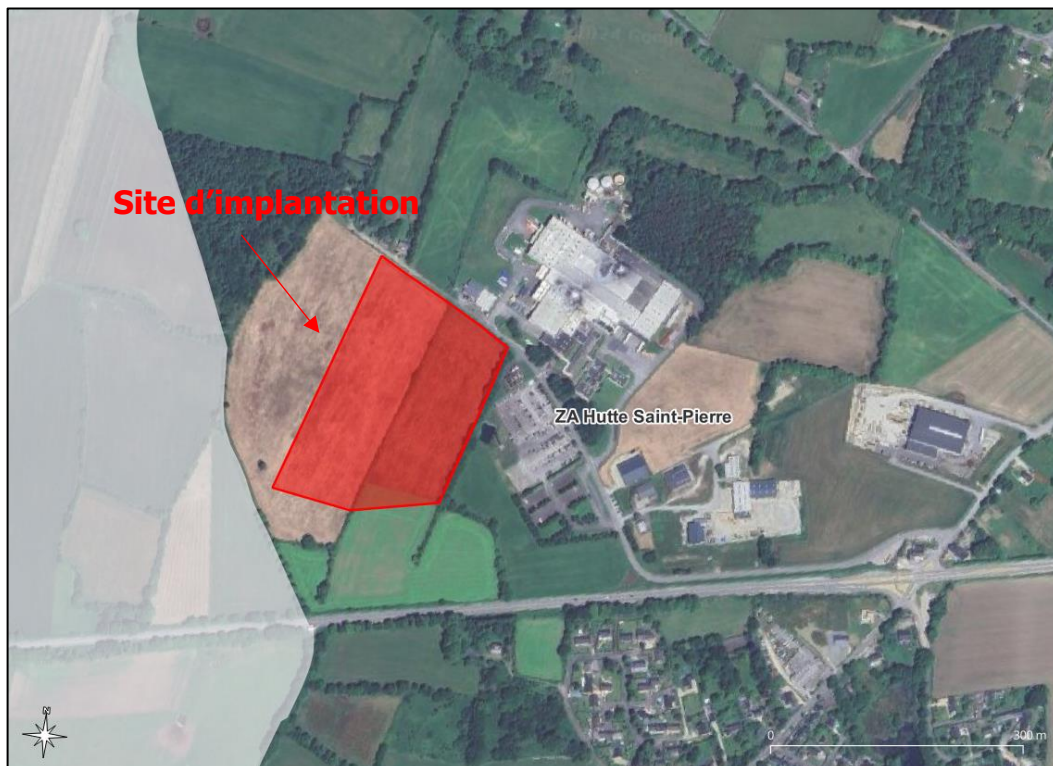


### 2.1.2. À l'échelle communale

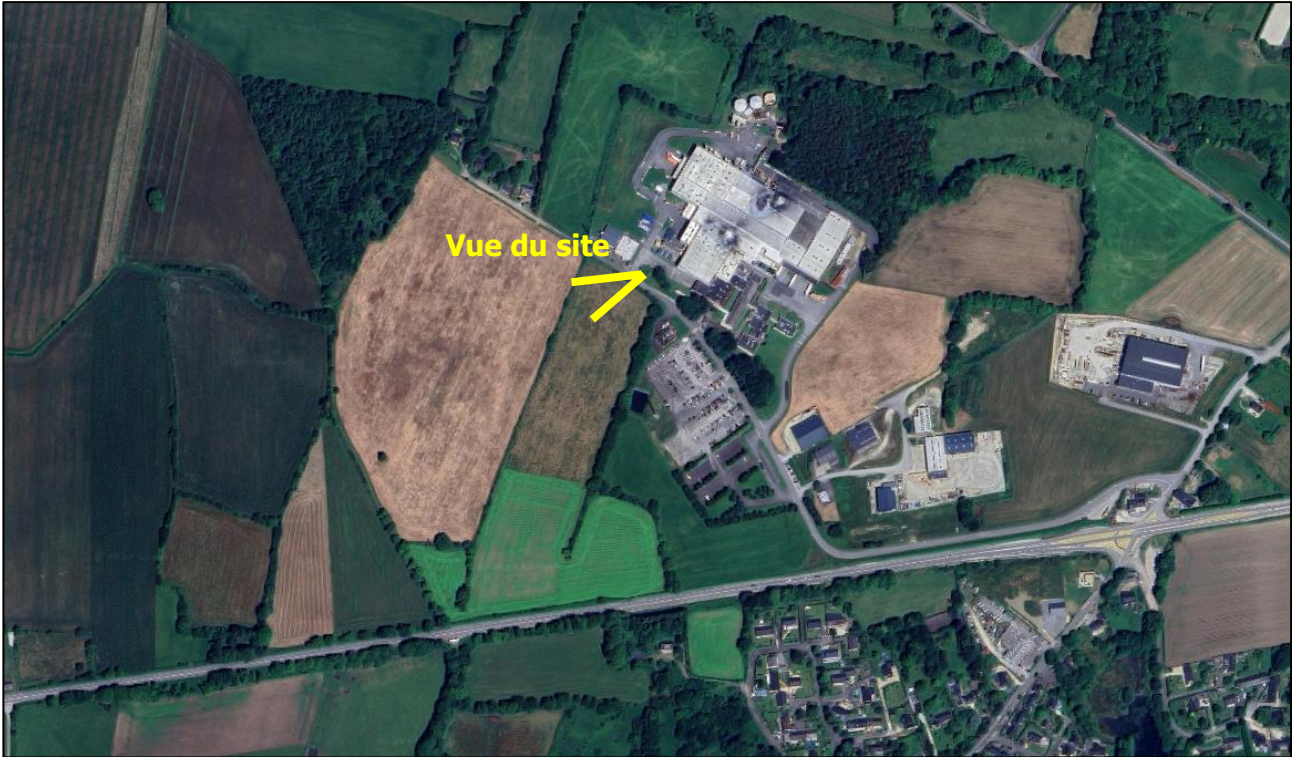
Le périmètre d'étude se situe dans le parc d'activités de La Hutte Saint-Pierre à LA VRAIE-CROIX. Le parc d'activités est idéalement situé au nord du bourg, avec un accès direct à la RD 775. Le périmètre d'étude est situé à l'ouest du parc d'activités.



*Localisation du site d'implantation d'AB Technologies et All In Foods à LA VRAIE-CROIX.*



*Zoom sur le site d'implantation d'AB Technologies et All In Foods*



*Vue du site depuis la voie au nord*

## 2.2. Présentation du projet

### 2.2.1. L'entreprise AB Technologies/All In Foods

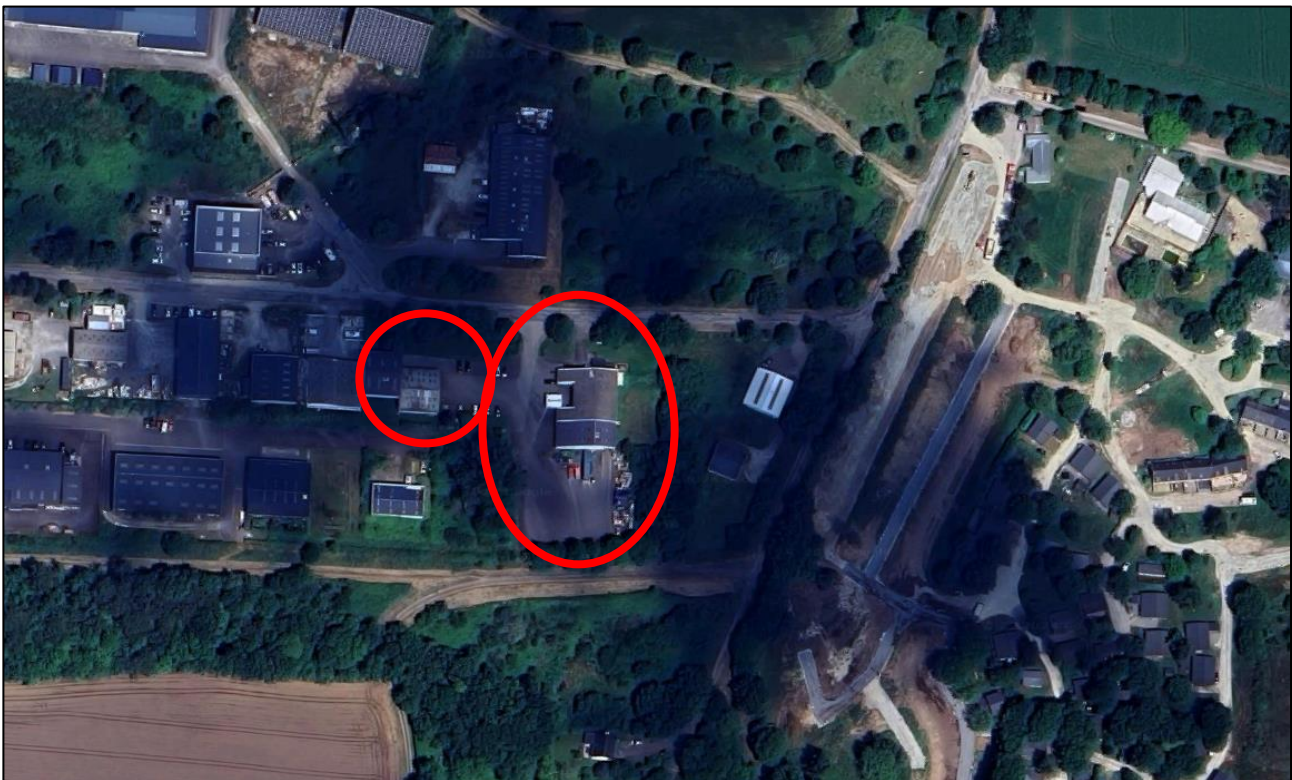
L'entreprise AB Technologies (ABT) et sa filiale All In Foods (AIF) sont des spécialistes en solutions fromagères (d'origines animales et végétales comprenant une gamme Bio et une gamme végan) destinées à des prestataires aussi bien locaux (une quinzaine de clients dans la Morbihan) qu'internationaux (une partie conséquente du chiffre d'affaires est réalisée à l'international).

All In Foods est une filiale d'AB Technologies qui livre ses solutions à AB Technologie mais possède également sa propre clientèle.

Le siège social de l'entreprise est situé à Sulniac dans la ZA de Kervendras.

L'entreprise emploie actuellement plus de 40 personnes (36 emplois chez ABT et 7 emplois chez AIF) sur deux sites situés dans la ZA de Kervendras à Sulniac (56) et impasse de Venise à Trédion (56).

#### Site de Sulniac



*Site de Sulniac, ZA de Kervendras.*

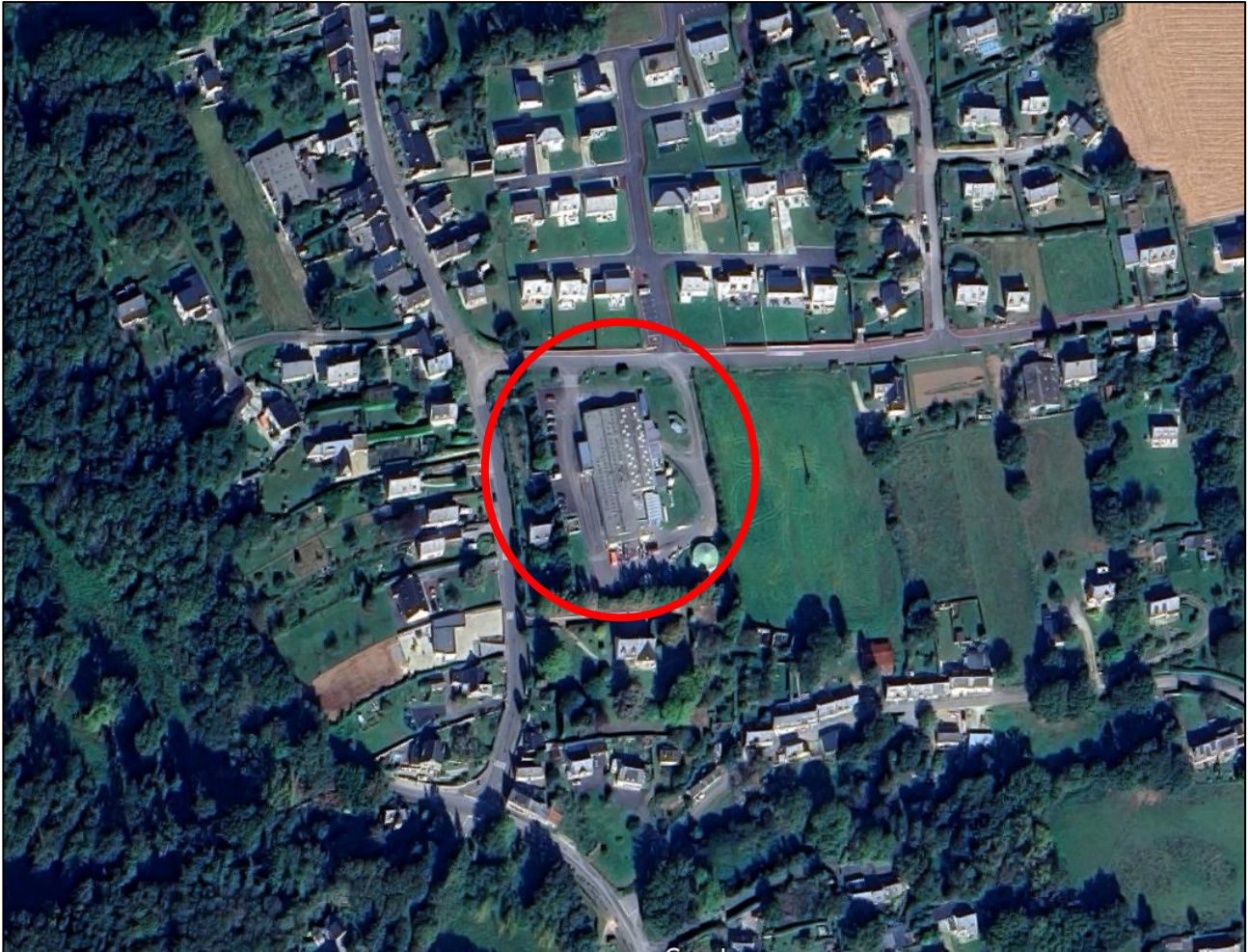


*Bâtiment est du site de Sulniac.*



*Bâtiment ouest du site de Sulniac.*

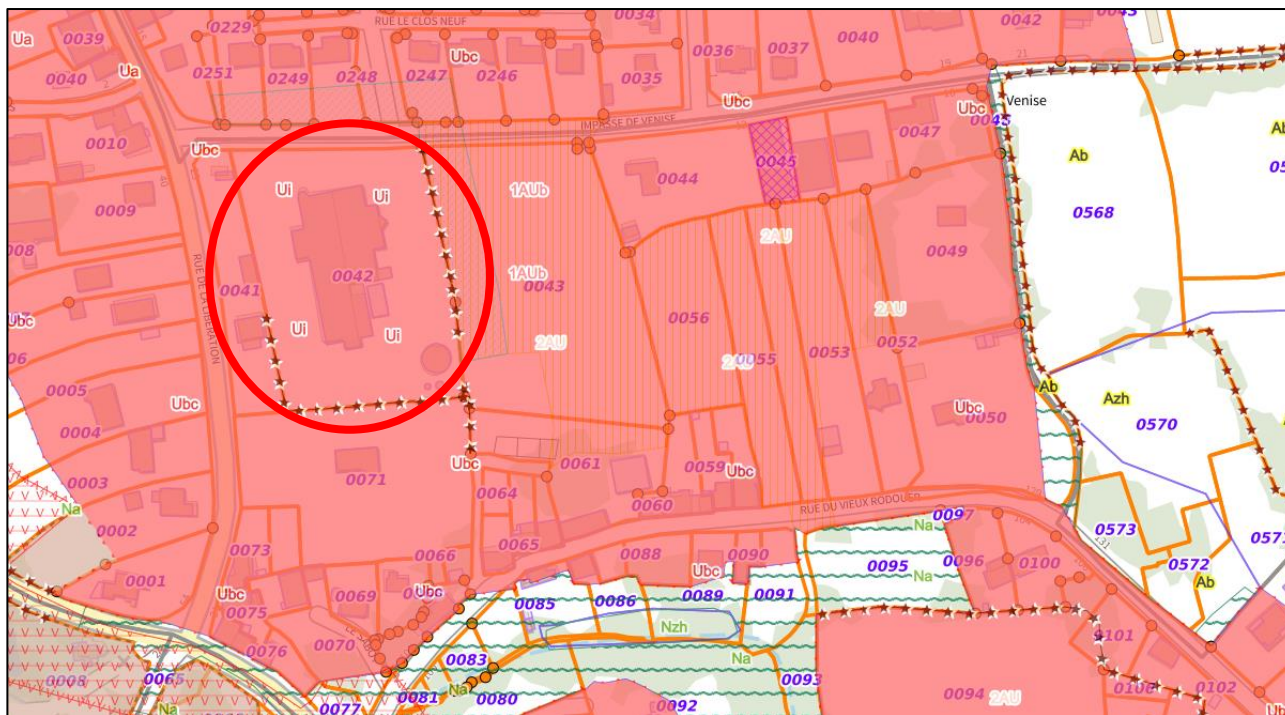
**Site de Trédion**



*Site de Trédion, 2 impasse de Venise.*

Le PLU de Trédion classe la parcelle d'ABT/AIF en zone Ui (activités économiques) mais les parcelles environnantes sont à caractère résidentiel (Ua et Ubc). À l'ouest, des projets urbains sont programmés par des zones 1AUb (habitat) et 2AU.

Le déménagement d'ABT/AIF peut permettre de mobiliser cette parcelle pour de l'habitat, dans un secteur à dominante résidentiel, sans consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. Il permettra également de réduire les nuisances inhérentes à une activité agroalimentaire à proximité des secteurs résidentiels (nuisances sonores, circulation de poids lourds, ...).



*Extrait du PLU de Trédion, Géoportail de l'urbanisme*

### 2.2.2. La nature du projet

L'entreprise AB Technologies souhaite se développer, ainsi que sa filiale AIF, pour pérenniser ses activités. Or les deux sites de Sulniac et Trédion arrivent à saturation et rencontrent plusieurs contraintes :

- les usines actuelles de Sulniac et Trédion sont vieillissantes et les mises aux normes deviendront de plus en plus difficiles à appliquer. Aujourd'hui elles sont aux normes mais d'éventuelles évolutions normatives deviendraient difficiles à appliquer ;
- le manque de place dans les bâtiments actuels bloque le développement et l'accueil de nouveaux salariés ; par conséquent les recrutements sont entravés ;
- actuellement, certains salariés sont amenés à naviguer entre les deux sites éloignés d'une quinzaine de kilomètres. Cette organisation pose des problèmes logistiques et des contraintes de qualité de l'environnement au travail pour les salariés.

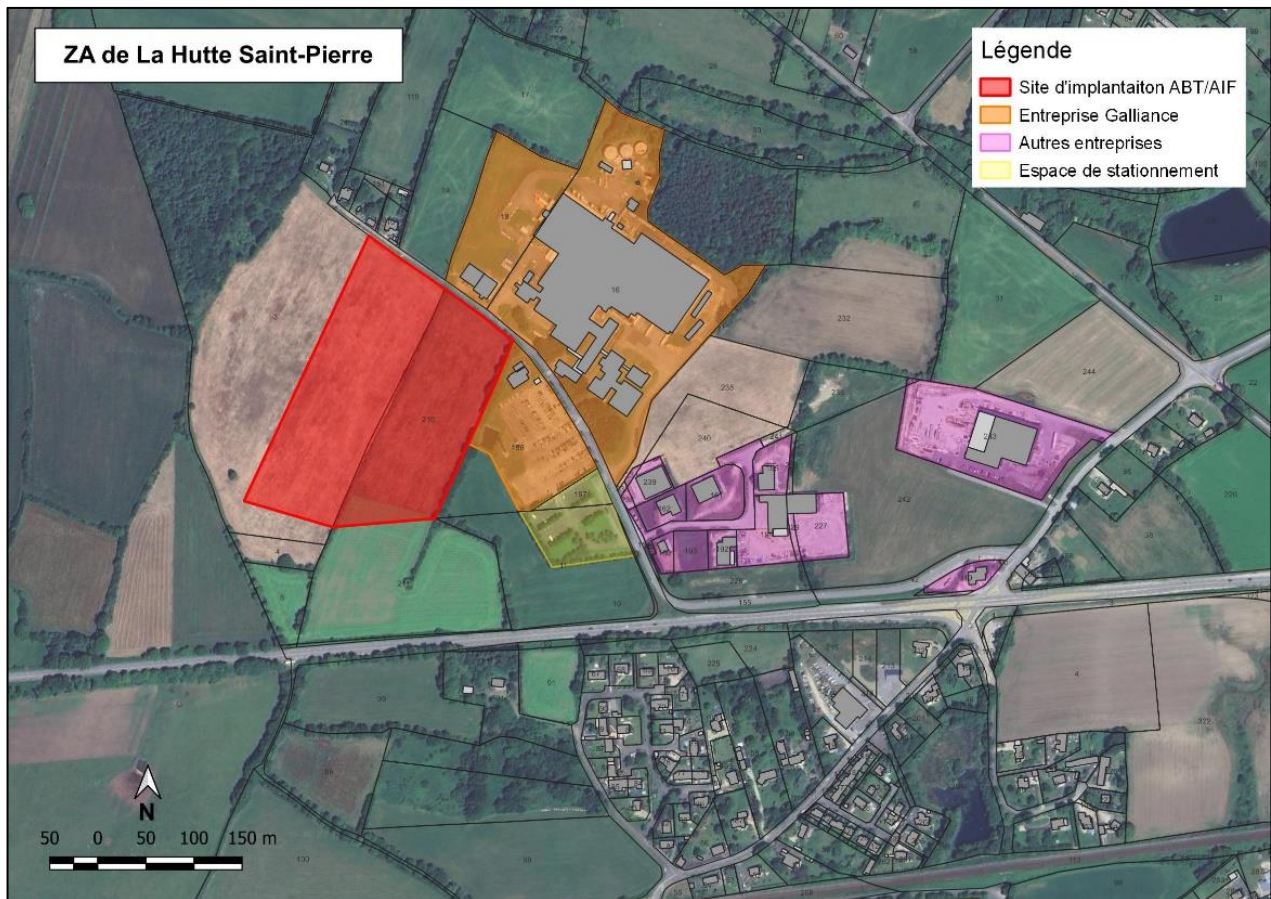
Les extensions des bâtiments n'étant pas envisageables sur les sites actuels par manque de place, vétusté des bâtiments et volonté de réunir les deux sites sur un site unique, l'entreprise AB Technologie a choisi le site présenté précédemment dans le PA de La Hutte Saint-Pierre à LA VRAIE-CROIX.

L'implantation se fera sur les parcelles cadastrées ZR n° 3 et 210. Ces parcelles sont des propriétés de Questembert Communauté pour le développement du PA. La parcelle ZR 210 (2,1 ha) sera entièrement aménagée et la parcelle ZR 3 sera partiellement aménagée sur 2,7 ha. À terme ce seront donc 4,8 ha qui seront aménagés. Le projet se fera en deux temps :

- Dans un premier temps, AB Technologies s'implantera sur la parcelle ZR 210. Ce premier aménagement occupera 2,16 ha (selon la finalisation du plan de masse avec le cabinet de maîtrise d'œuvre).
- Dans ce même temps la voie réservée aux services de secours, matérialisée entre les bâtiments d'ABT et d'AIF et visible en jaune sur le plan de masse provisoire en page 15, sera créée sur la parcelle ZR 3. Elle restera la propriété de Questembert Communauté et occupera environ 0,42 ha.
- Dans un second temps (2028-2032), All In Foods s'implantera sur l'emprise restante (2,22 ha environ) selon le plan de masse finalisé.

Le contrat de vente des terrains entre Questembert Communauté et ABT/AIF inclut une clause de préférence actant la vente en deux temps et permettant de réserver l'emprise foncière restante à l'entreprise sous réserve qu'elle justifie du besoin de foncier le moment venu. Cependant, la déclaration de projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'un seul tenant car l'entreprise a besoin de visibilité pour prévoir le déménagement de ses deux sites de production, et de s'assurer que le foncier sera disponible et urbanisable le moment venu (horizon 2027-2028) pour la seconde cession foncière.

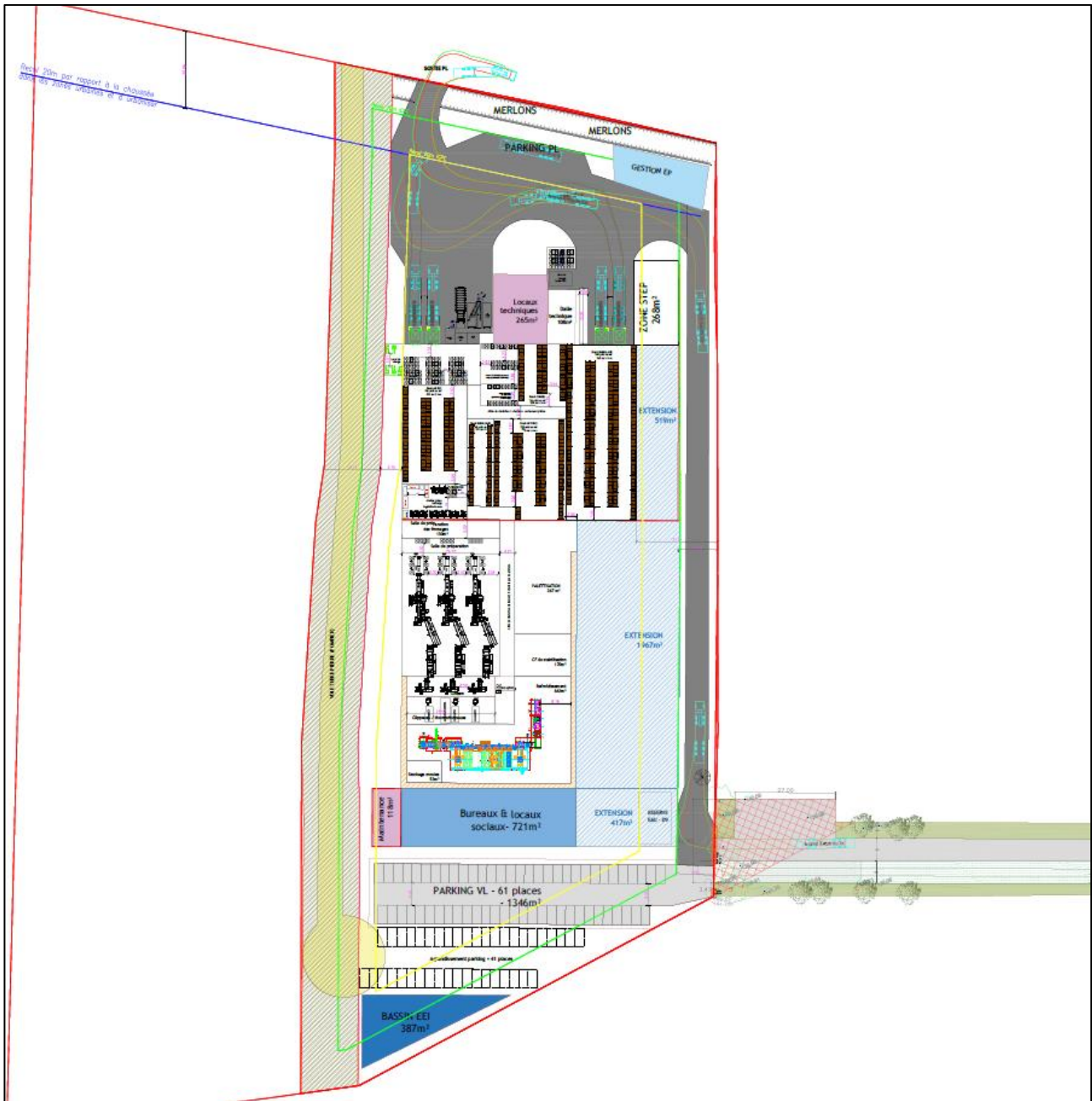
Une clause contractuelle permet à Questembert communauté de conserver la maîtrise foncière de la parcelle ZR 3 ; si ABT/AIF ne lève pas la clause, la parcelle restera la propriété de Questembert communauté qui pourra la commercialiser pour une autre entreprise ou la reclasser en zone agricole lors de l'élaboration du PLUi.



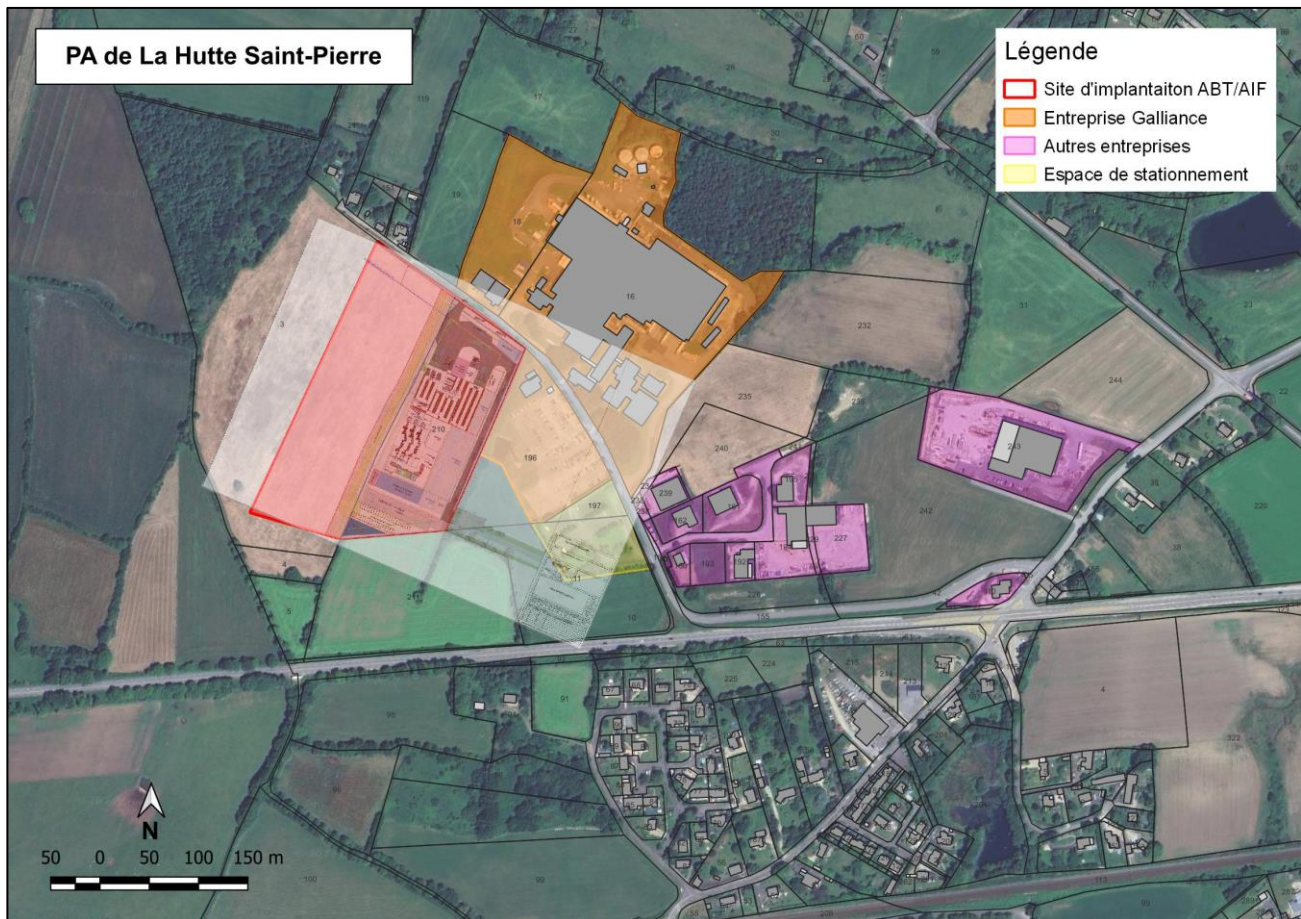
*PA de La Hutte Saint-Pierre*

Ci-dessous le plan de masse provisoire détaillé (en date d'octobre 2024) pour l'implantation de l'usine ABT/AIF sur la parcelle ZR 210 et partiellement sur la parcelle ZR 3.





Plan de masse provisoire en date d'octobre 2024.

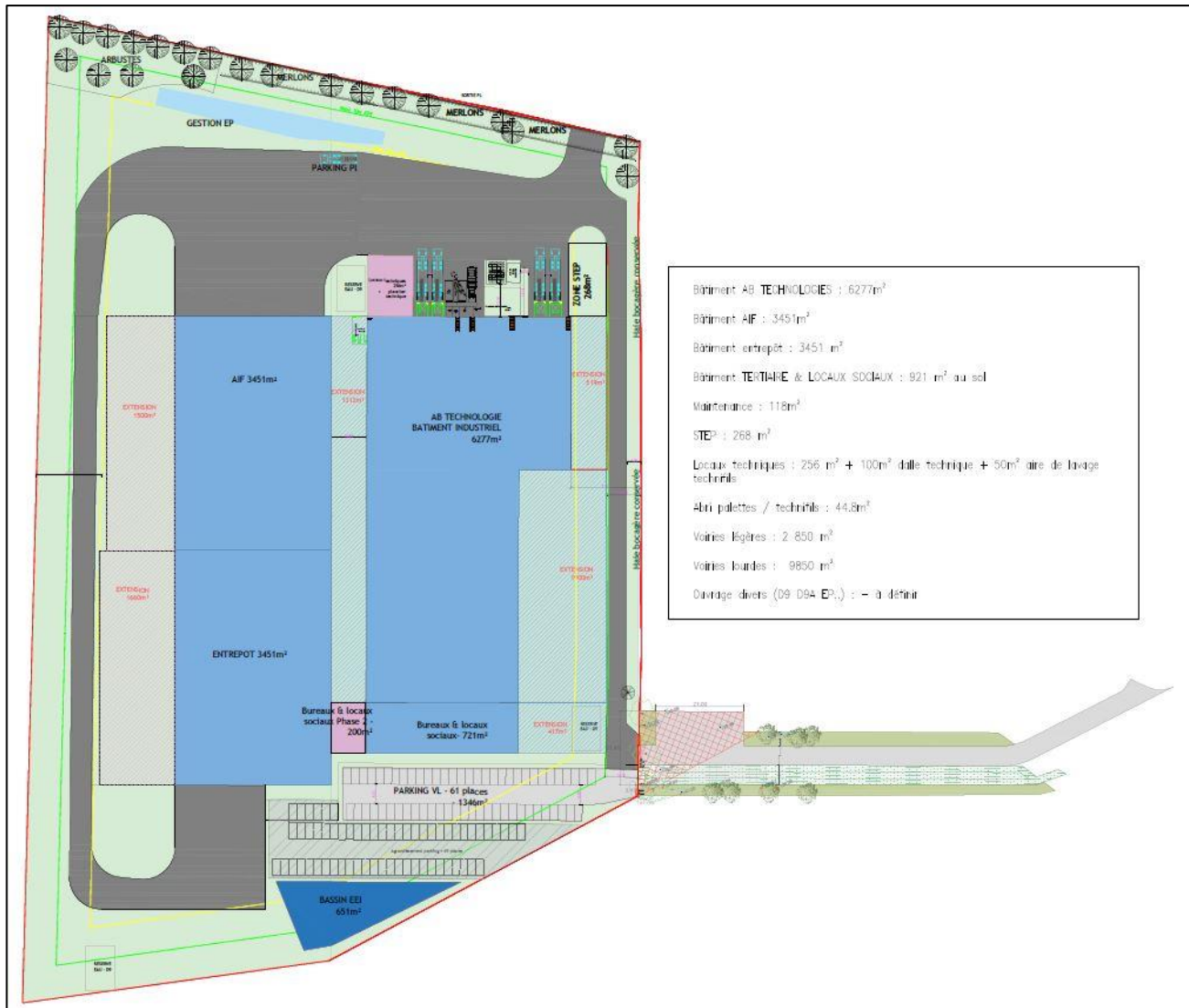


*Plan de masse\* provisoire détaillé projeté dans le PA de La Hutte Saint-Pierre.*

*\*Le plan de masse est une image projetée et géoréférencée sous SIG. Le fond blanc visible ne représente pas l'emprise du projet mais simplement le fond de l'image.*

Ci-dessous le plan de masse complet datant de novembre 2024 matérialisant l'occupation totale du site :

- première phase, présenté ci-dessus, pour AB Technologies,
- seconde phase, à horizon 2027-2028, pour l'implantation d'All In Foods sur la partie ouest du site.

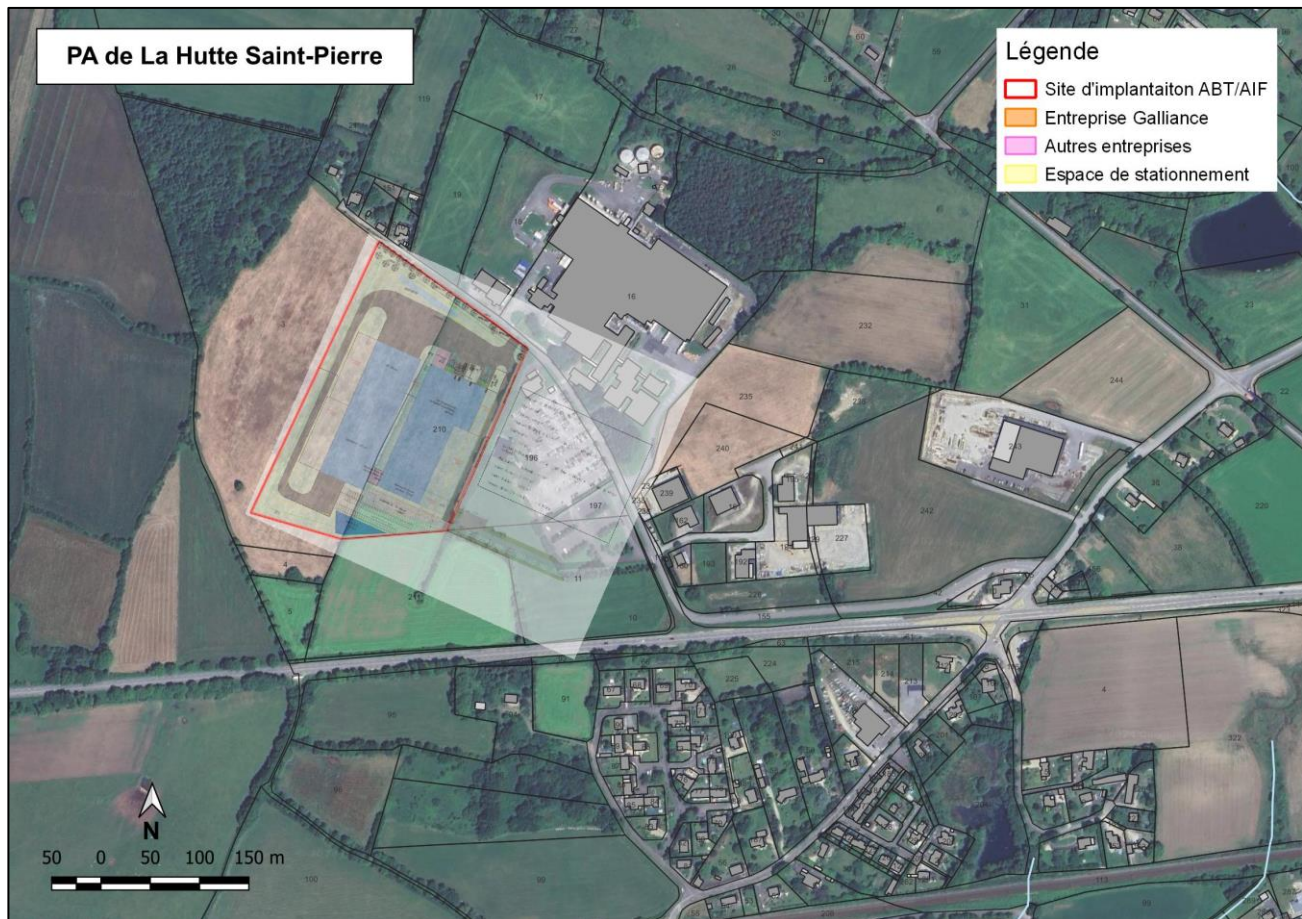


*Plan de masse complet ABT/AIF*

Les quais de chargement sont prévus au nord pour profiter de la légère pente sur la partie sud de la parcelle (voir profil topographique dans l'état initial de l'environnement : « chapitre 3, partie 3.1.1 Le relief »). Permettant de créer les quais de chargement avec une moindre élévation des bâtiments. L'impact dans le paysage est ainsi réduit.

Le projet prévoit deux dessertes : une au nord et une au sud-est. Cette organisation permet de limiter les girations de poids lourds et donc d'optimiser le foncier. Elle permet également la dissociation des flux pour davantage de sécurité : les poids lourds entreront par le nord pour les livraisons et les salariés en véhicules légers entreront par le sud.

La voie d'accès au sud-est sera créée sur le domaine privé de Questembert Communauté et entrera, à terme, dans son domaine public.



*Plan de masse\* complet projeté dans le PA de La Hutte Saint-Pierre.*

*\*Le plan de masse est une image projetée et géoréférencée sous SIG. Le fond blanc visible ne représente pas l'emprise du projet mais simplement le fond de l'image.*

Le choix de ce site est motivé par de nombreux facteurs (certains points listés ci-dessous sont développés en partie 5. *Motivation du caractère d'intérêt général du projet*) :

- Le rapprochement de l'entreprise Galliance, également située dans le PA de La Hutte Saint-Pierre, qui est un client important. Au terme de ce projet, ABT/AIF deviendra le premier fournisseur de solutions fromagères pour Galliance.
- Le rapprochement permettra une diminution significative du trafic poids lourds : réduction des nuisances, diminution des émissions de GES.
- Le rapprochement avec Galliance permettra également des synergies, notamment au niveau du réseau de chaleur de Séché Environnement pour les processus de cuisson et de conservation au froid. Galliance est déjà branchée sur ce réseau et le modèle de production d'ABT/AIF est en cours d'élaboration pour déterminer les besoins du réseau de chaleur.
- L'implantation sur le site de LA VRAIE-CROIX permettra de travailler avec Séché Environnement sur le réseau de chaleur et sur la revalorisation des déchets par l'Écosite de la Croix-Irtelle (site de revalorisation des déchets géré par Séché Environnement) situé 1km au nord du PA de La Hutte Saint-Pierre.
- L'implantation à proximité des deux sites actuels permettra de pérenniser les emplois des salariés qui habitent tous dans un rayon de 30 km autour de Sulniac et Trédion.
- Fusionner les deux sites améliorera également le confort des salariés actuellement amené à naviguer entre les deux usines.

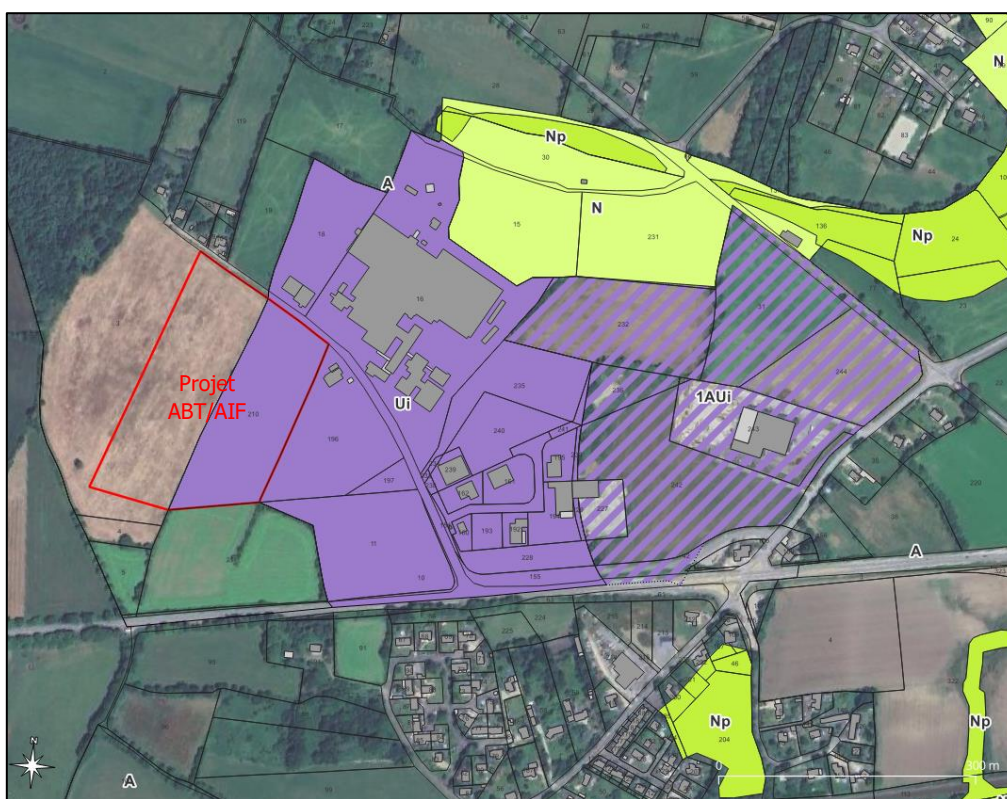
- Toujours dans cette démarche de qualité de vie au travail et dans le cadre de la démarche RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises), le nouveau site permettra la réduction des manutentions lourdes et l'automatisation des process, l'ergonomie des postes, la réduction du bruit, la réduction de l'exposition aux risques spécifiques du process (manipulation des poudres alimentaires, risques de brûlures...) et la cohésion des équipes par le rassemblement des 2 sites.
- À horizon 10 ans, ABT/AIF prévoit de doubler ses effectifs. Il y a actuellement 43 salariés (36 chez ABT et 7 chez AIF) et à terme l'entreprise prévoit un total de 80 personnes (60 chez ABT et 20 chez AIF).
- La volonté de rester ancré localement car l'ensemble des matières premières laitières sont locales.
- La fusion des deux sites ABT et AIF permettra de réaliser des économies d'échelles, d'augmenter la capacité de production (de 8 000 tonnes à 16 000 tonnes annuelles) tout en améliorant l'efficacité énergétique de l'entreprise.
- La fusion permettra la mutualisation des outils de production et la mise en place d'un nouveau process de transformation réduisant significativement les consommations annuelles d'eau et d'électricité (1 500 à 2 000 m<sup>3</sup> d'eau et 2 000 kWh de réductions annuelles), en lien avec les objectifs de l'entreprise de réduire ses émissions de GES.
- L'entreprise souhaite faire de ce nouveau site la vitrine du Groupe ABT/AIF avec des préoccupations paysagères et RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) importantes.
- Dans cette démarche RSE l'entreprise souhaite notamment installer des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments. Les bâtiments actuels ne le permettent pas.
- La nouvelle implantation permettra à l'entreprise de devenir plus résiliente par rapport à la fluctuation des prix de l'énergie en se raccordant que le réseau de chaleur de Séché Environnement et en développant le photovoltaïque sur les bâtiments.
- Le nouveau site permettra l'électrification du parc automobile avec l'installation de plusieurs bornes de recharge, ce que ne permettent pas les sites actuels.

### 2.2.3. Les besoins

Pour le déménagement de ses deux sites et son projet de développement, ABT/AIF nécessite une emprise foncière d'environ 4,8 ha. Cette emprise sera urbanisée en deux temps :

- Dans un premier temps, AB Technologies s'implantera sur la parcelle ZR 210. Ce premier aménagement occupera 2,16 ha (selon la finalisation du plan de masse avec le cabinet de maîtrise d'œuvre).
- Dans ce même temps la voie réservée aux services de secours, matérialisée entre les bâtiments d'ABT et d'AIF et visible en jaune sur le plan de masse provisoire en page 15, sera créée sur la parcelle ZR 3. Elle restera la propriété de Questembert Communauté et occupera environ 0,42 ha.
- Dans un second temps (2028-2032), All In Foods s'implantera sur l'emprise restante (2,22 ha environ) selon le plan de masse finalisé.

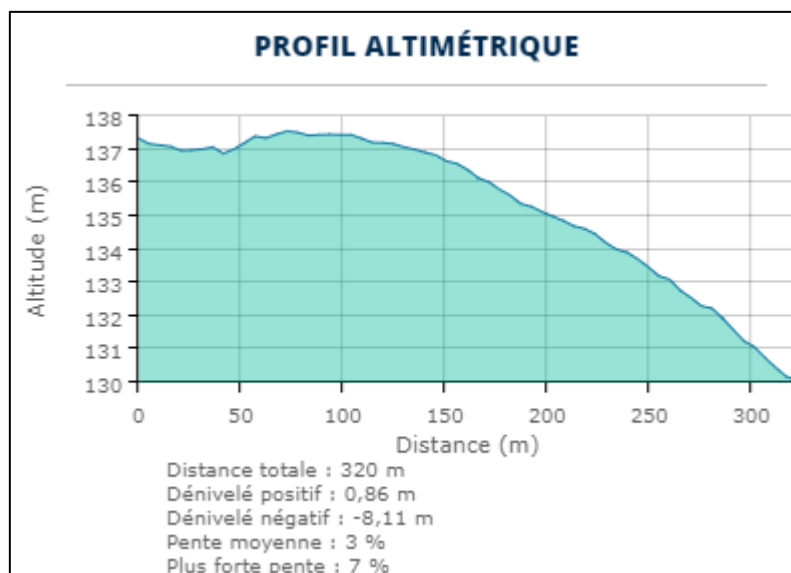
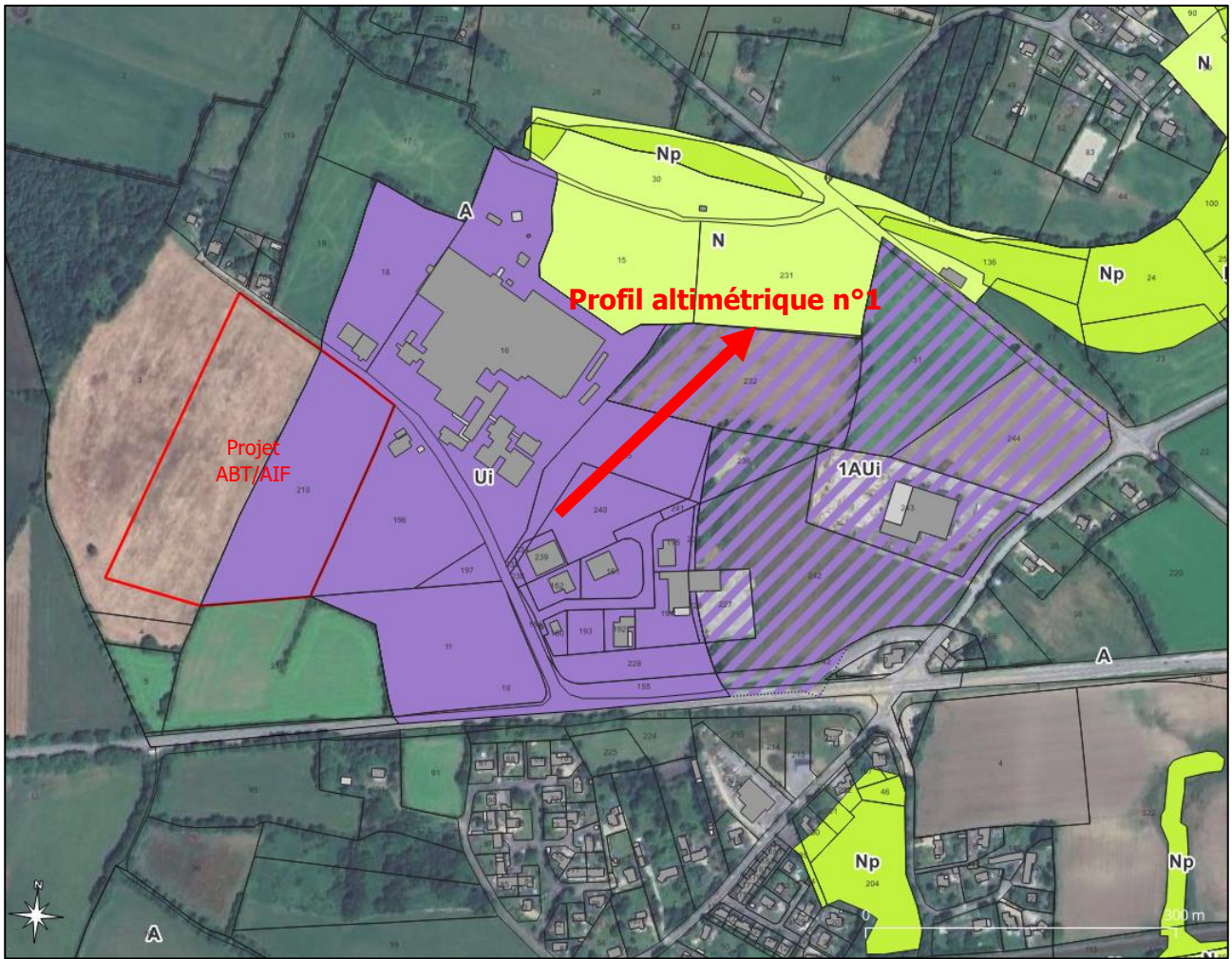
Pour la réalisation de ce projet, 2,7 ha sur la parcelle cadastrée ZR n°3, actuellement classés en zone agricole, doivent être reclassés en zone 1AUi (vocation d'activités économiques).



*Projet ABT/AIF au regard du zonage du PLU en vigueur*

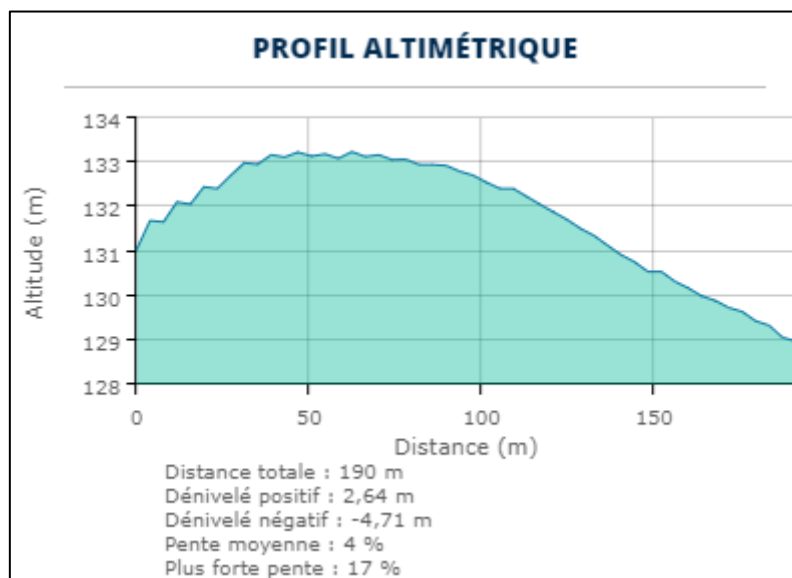
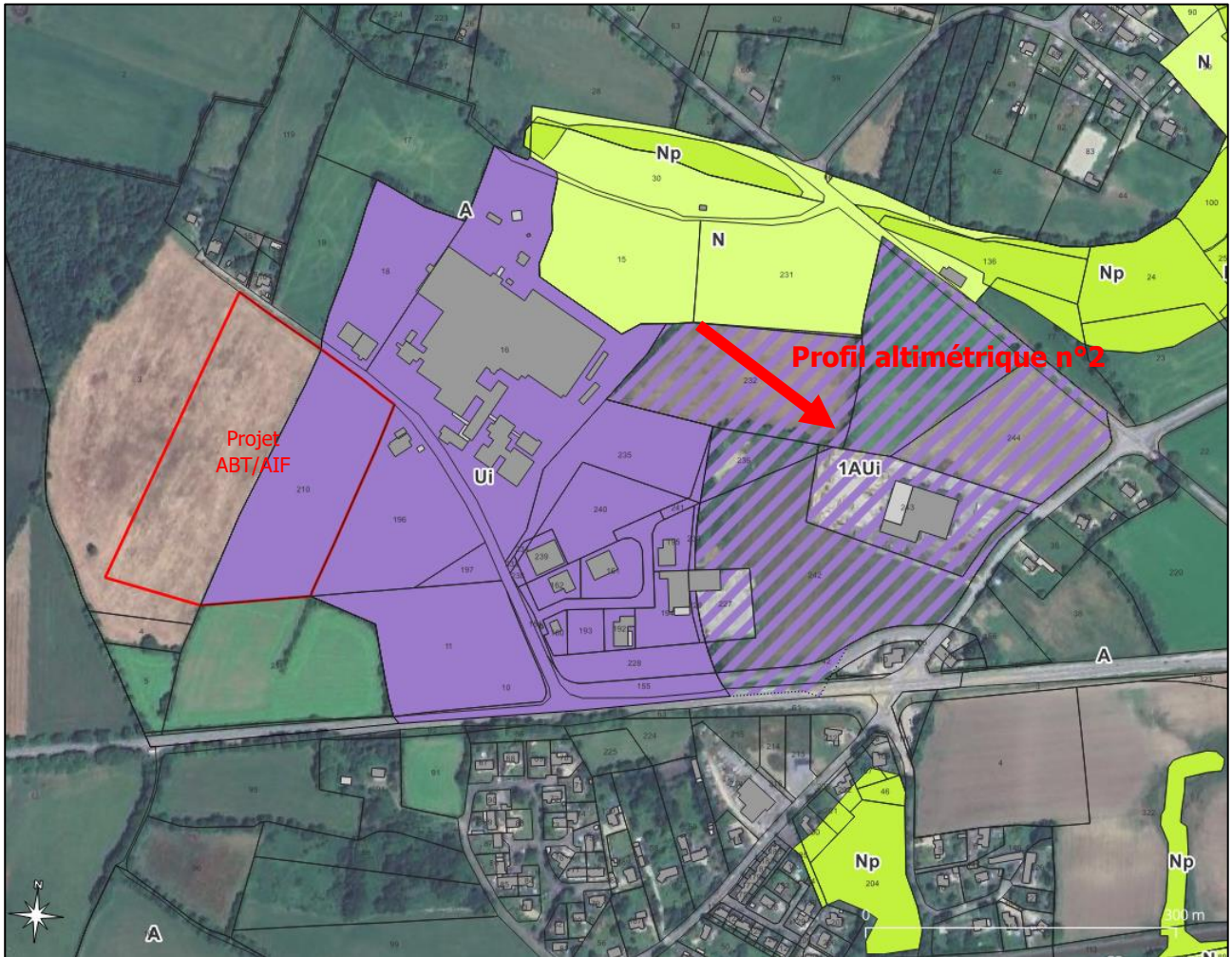
Au regard de la configuration et de la morphologie des parcelles libres et constructibles dans la PLU en vigueur, il semble difficile d'y implanter le projet dans les zones Ui et AUi (vocation économique). ABT/AIF nécessite une emprise foncière de 4,8 ha d'un seul tenant, or les disponibilités foncières actuelle du parc d'activités ne le permettent pas sans entraves physiques (haies, talus, topographie trop marquée, ...). En outre, ABT/AIF souhaite mutualiser plusieurs équipements : défense incendie, locaux sociaux, stationnements, outils de production, ... Ce qui n'est possible que sur un site d'un seul tenant.

**Profil altimétrique n°1**



*Profil altimétrique n°1 vis-à-vis du zonage du PLU en vigueur.*

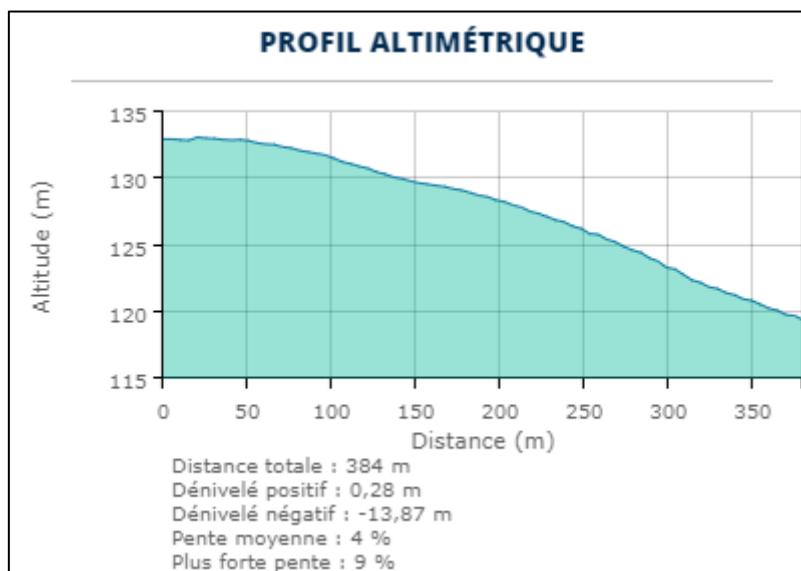
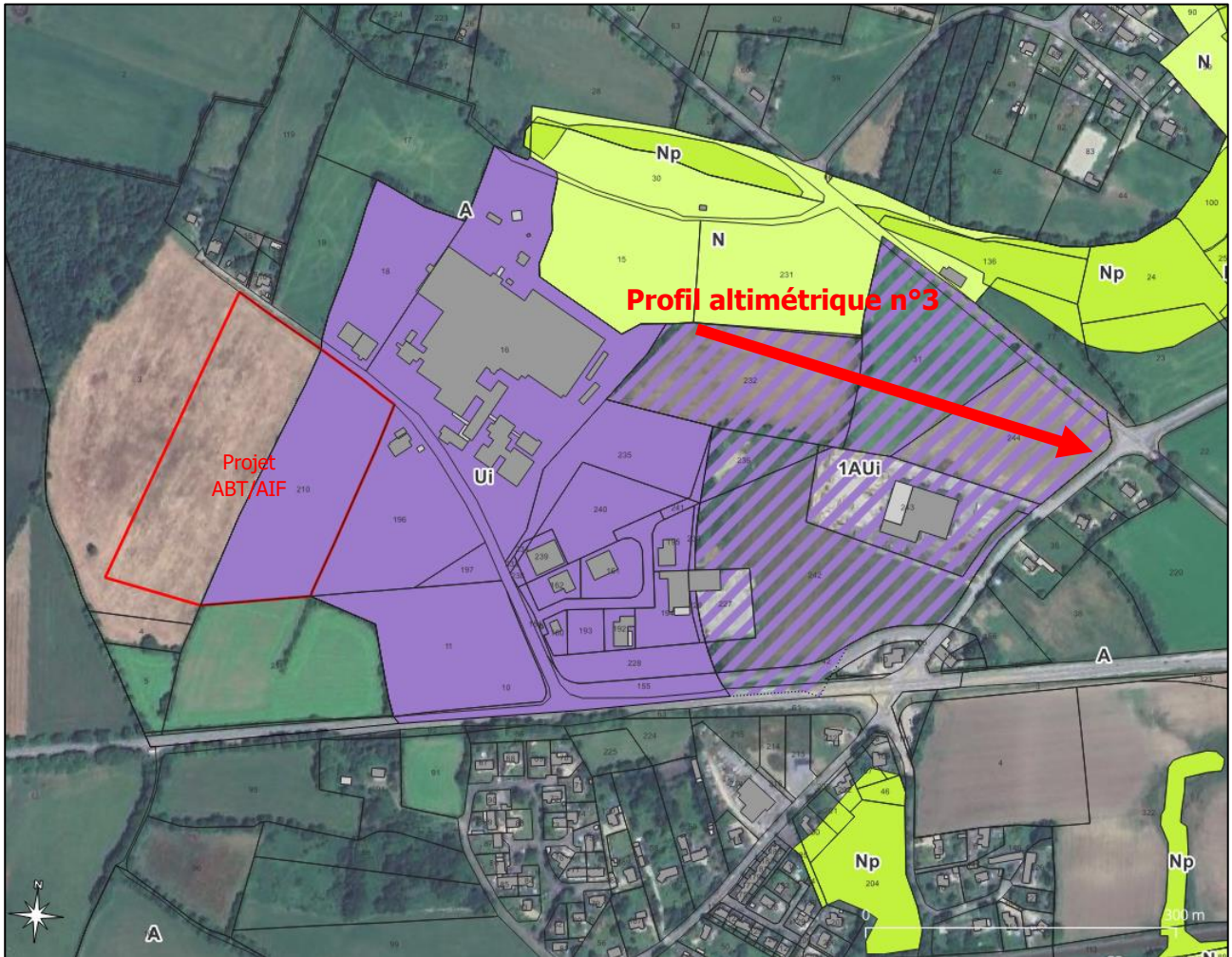
**Profil altimétrique n°2**



*Profil altimétrique n°2 vis-à-vis du zonage du PLU en vigueur.*

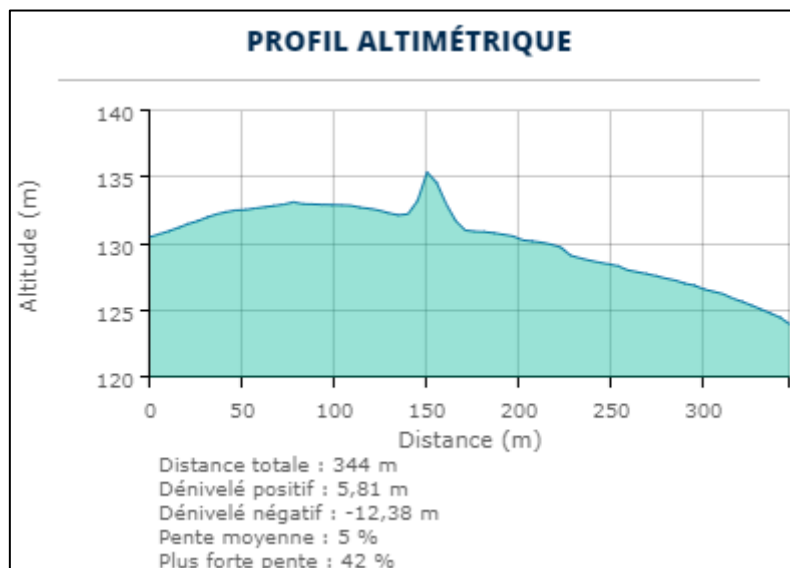
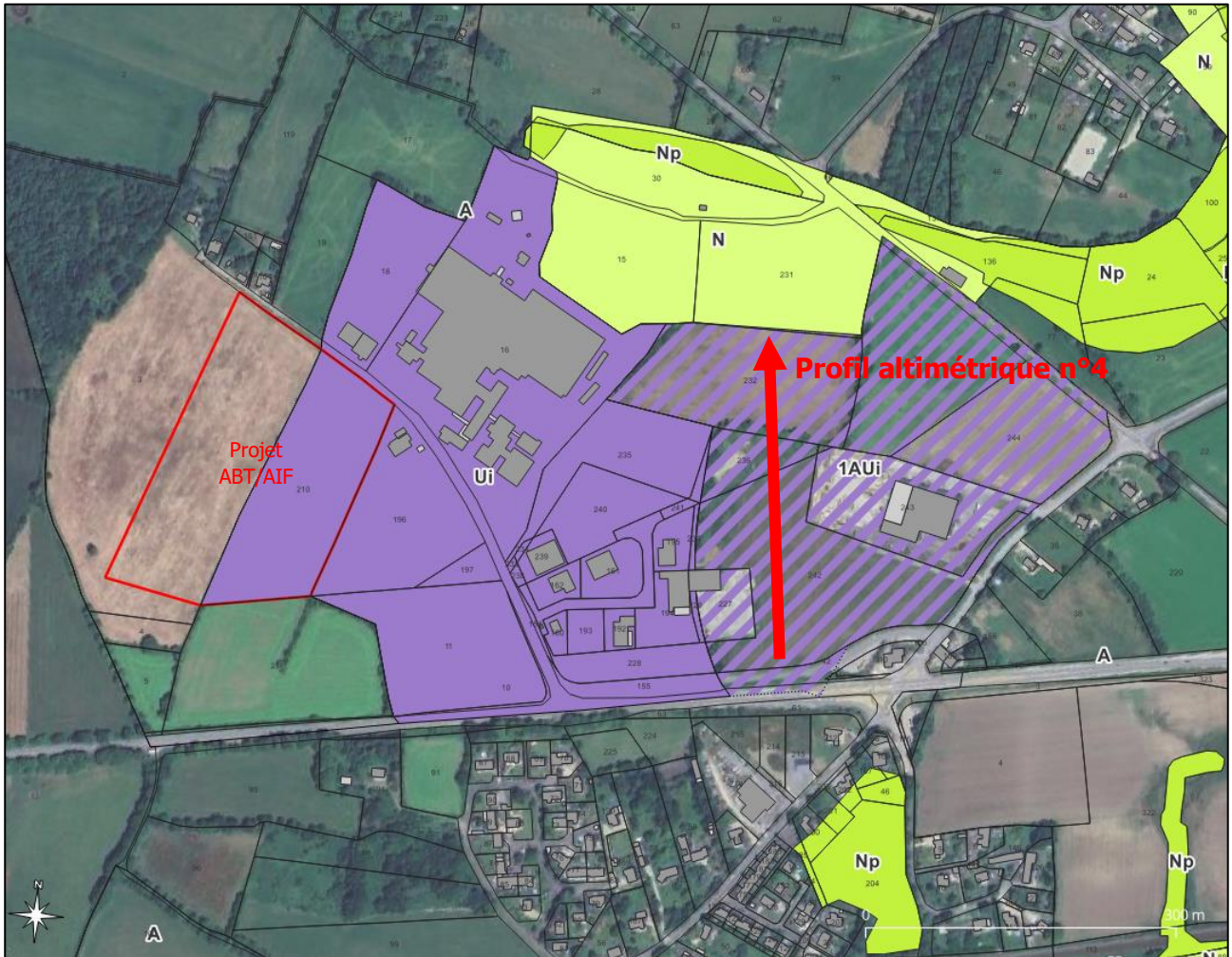


**Profil altimétrique n°3**



*Profil altimétrique n°3 vis-à-vis du zonage du PLU en vigueur.*

**Profil altimétrique n°4**



*Profil altimétrique n°4 vis-à-vis du zonage du PLU en vigueur.*

## 2.2.4. La desserte

### L'accès routier

L'accès au site se fera par la voie de desserte de la PA de La Hutte Saint-Pierre. Cet accès permet :

- Les accès poids lourds,
- Les accès véhicules légers pour les salariés,
- un accès réglementaire pour les secours.
- une bonne visibilité et un accès direct sur la RD 775.



*Voie de desserte actuelle du PA.*

La voie de desserte existante du parc d'activités permettra donc de créer une entrée nord, au niveau de l'entreprise Galliance, et une entrée sud sur le domaine privé communautaire afin de faciliter la circulation des poids lourds et limiter les aires de retournement consommatrices de foncier. L'accès sud permettra également une meilleure séparation des flux de circulation poids lourd et véhicules légers (cf. plan de masse p. 19).

## **2.2.5. Les réseaux**

### **Eau potable**

Par les différents usages existants, le site est déjà raccordé au réseau d'eau potable.

### **Eaux usées**

Généralant des eaux usées, le site est raccordable au réseau d'assainissement collectif et à la station de traitement des eaux usées de LA VRAIE-CROIX (17 167 équivalents habitants). Les eaux traitées sont rejetées dans le ruisseau de La Vraie-Croix. Selon le bilan annuel 2023 de la SAUR (25 relevés effectués sur l'année), la station fonctionne à des taux de charges moyens de 66% (hydraulique) 51% (organique DBO5) et 47% (organique DCO).

Le projet de l'entreprise ABT/AIF prévoit également la création d'une station de prétraitement qui permettra de diminuer par trois la charge organique (DBO5) rejetée dans le réseau d'assainissement collectif.

Une convention signée entre ABT/AIF et le SIAEP de La Région de Questembert encadre les rejets de l'entreprise pour ne pas surcharger la station de traitement des eaux usées de LA VRAIE-CROIX, tant du point de vue hydraulique qu'organique.

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront gérées sur l'unité foncière. Ces eaux s'écouleront en direction du sud vers le ruisseau de La Vraie-Croix.

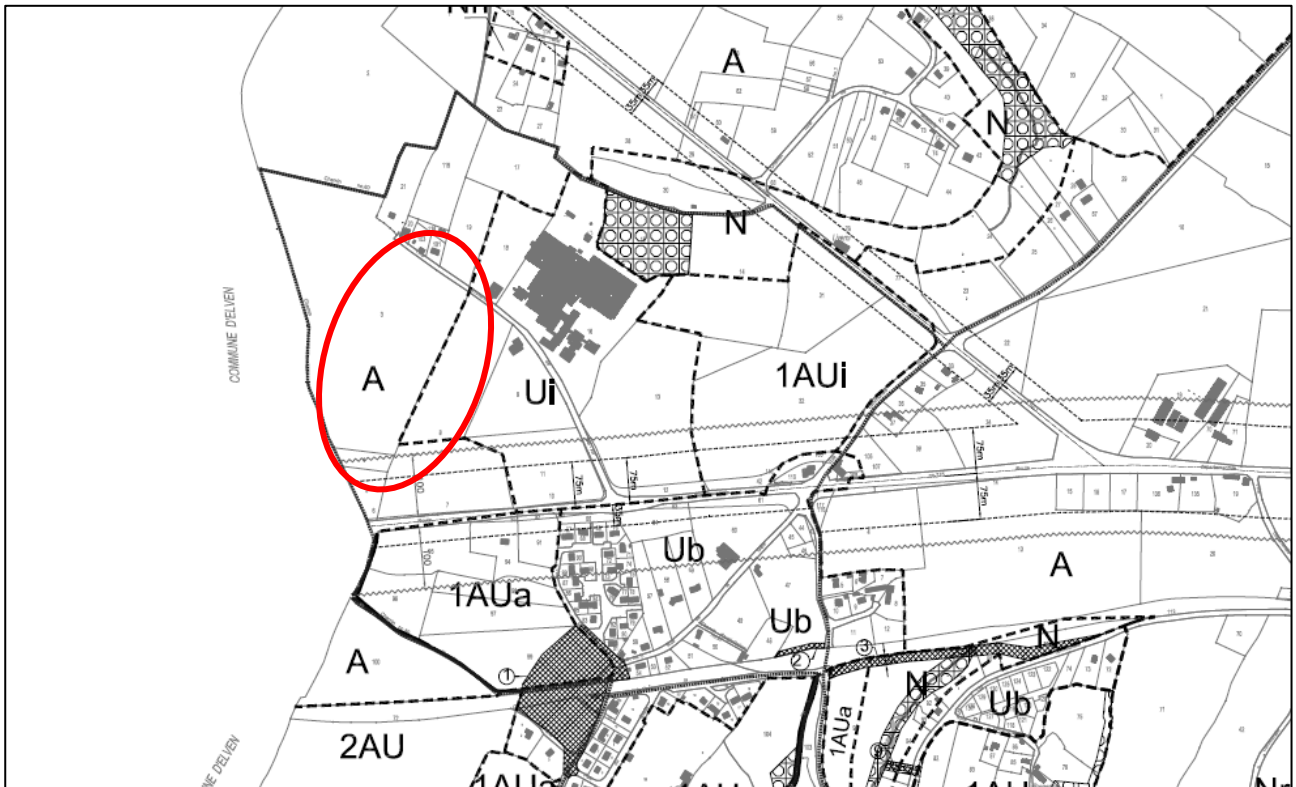
Le projet ABT/AIF prévoit un branchement pour les eaux pluviales au sud du site qui canaliserà les eaux vers le réseau existant qui longe la voie communale au sud du site.

## **2.3. Le projet vis-à-vis du PLU en vigueur**

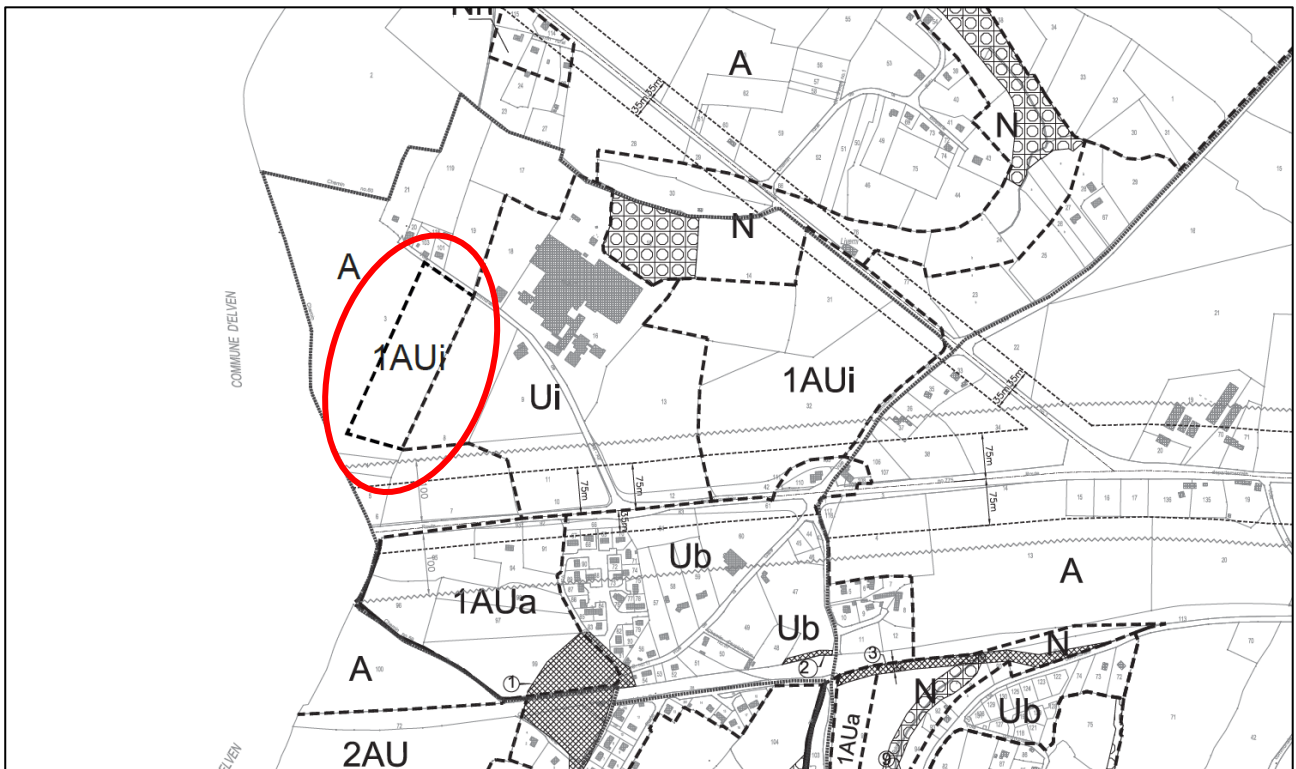
### **Évolution du zonage**

Le zonage du PLU en vigueur évolue pour permettre l'accueil de l'entreprise dans le PA de La Hutte Saint-Pierre.

Ainsi 2,7 ha de la parcelle cadastrée ZR n°3 passent de la zone A (agricole) à la zone 1AUi (ouverture à l'urbanisation à vocation d'activité économiques).



*Plan de zonage du PLU en vigueur*



*Plan de zonage suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.*

Les élus ont initialement envisagé le déclassement d'une partie de la zone 1AU à l'est du parc d'activités pour compenser l'ouverture à l'urbanisation. Suite aux échanges avec les services de l'État il a été convenu que la déclaration de projet valant mise en compatibilité concernerait strictement l'accueil de l'entreprise ABT/AIF et

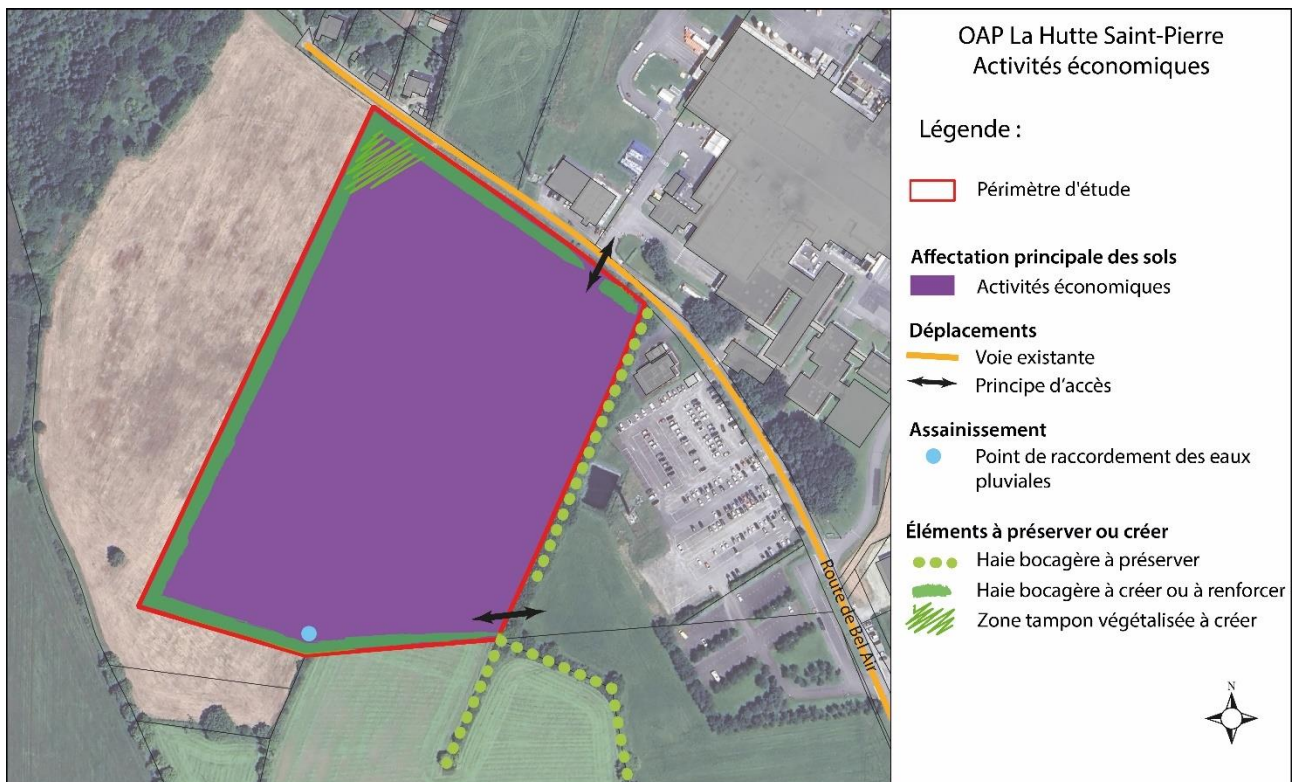
que la compensation foncière se fera dans un second temps, soit par une évolution future du PLU soit lors de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté (l'élaboration du PLUi a été prescrite).

Le classement de la parcelle ZR 3 en zone 1AUi a été anticipé par Questembert Communauté puisqu'elle a été identifiée dans les objectifs de développement des parcs d'activités 2021-2031.

### **Évolution des OAP**

Une orientation d'aménagement et de programmation est créée pour l'emprise foncière de l'entreprise. L'OAP occupe entièrement la zone 1AUi nouvellement créée et partiellement la zone Ui du parc d'activités de La Hutte Saint-Pierre.

Elle énonce des prescriptions portant sur la vocation du secteur, les accès et la qualité paysagère et environnementale de l'opération.



*OAP de La Hutte Saint-Pierre*

## OAP LA HUTTE SAINT-PIERRE

### DESCRIPTION

- Situé au nord-ouest de la commune, dans le prolongement ouest du parc d'activités de La Hutte Saint-Pierre, le périmètre d'étude couvre une superficie de 4,8 hectares. Il est constitué de parcelles fauchées mais non exploitées.

### ENJEUX / OBJECTIFS

- Pérenniser l'attractivité du parc d'activités de La Hutte Saint-Pierre en autorisant l'implantation de nouvelles activités économiques.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.
- Favoriser une gestion durable des eaux pluviales.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- Les accès se feront par la voie de desserte actuelle du parc d'activités : un accès PL se fera par le nord du site et un accès VL se fera par le sud-est du site.
- Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes, situées à l'est du site, seront préservées.
- Des haies seront créées et/ou renforcées sur les limites nord, sud et ouest du site.
- Une zone tampon non imperméabilisée sera créée autour des haies présentes et futures. Elle mesurera sept mètres depuis les troncs.
- Une zone tampon végétalisée sera créée à l'angle nord du site.
- Les haies seront plantées d'essences locales, avec possibilité d'incorporer des essences non locales plus résistantes aux changements climatiques.

### ÉCLAIRAGE EXTERIEUR

- L'éclairage extérieur le long des voiries sera implanté côté bâti et non côté haies pour limiter l'impact sur le milieu naturel.
- Aucun éclairage permanent, pendant la nuit, ne sera mis en place. Des détecteurs de présence pourront être installés.

- L'éclairage public ne dépassera pas 15 lux et la température de couleurs sera comprise entre 1 900 et 2 400 kelvins. Des ajustements à la marge pourront être admis, après justifications dûment motivées, dans la mesure où une autre réglementation viendrait à s'imposer (ex : code du travail, ...).

- Aucune lumière ne sera diffusée au-dessus de l'horizontale.

- Les hauteurs des mâts seront le plus bas possible pour diminuer leur repérage de loin par la faune.

- Seule la surface strictement utile au sol sera éclairée.

### ASSAINISSEMENT

- Les aménagements favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.
- Un point de raccordement au réseau collectif des eaux pluviales sera créé au sud du site.

### PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 4,8 ha.
- Sauf contre-indication technique, les bâtiments les plus hauts s'implanteront dans la moitié sud du site pour favoriser leur insertion paysagère par la topographie.

### OAP de La Hutte Saint-Pierre

## Évolution du règlement

Le règlement des zones Ui et 1AUi évolue également pour permettre la densification des zones d'activités. Les distances de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives, imposées pour les installations classées pour la protection de l'environnement, sont supprimées.

### Zone Ui

#### Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU comptée à l'intérieur du secteur et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

*Article Ui 7 dans le règlement du PLU en vigueur.*

**Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction des nuisances ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises des aires de stockage et des aires de stationnement.

*Article Ui 7 suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.*

Zone 1AUi : article 1AUi 1**Article 1AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les permis de construire isolés en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis groupés...);
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUi 2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.

*Article 1AUi 1 dans le règlement du PLU en vigueur.*

**Article 1AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUi 2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.

*Article 1AUi 1 suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.*

Zone 1AUi : article 1AUi 7**Article 1AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU comptée à l'intérieur du secteur et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.



Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

*Article 1AUi 7 dans le règlement du PLU en vigueur.*

**Article 1AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction des nuisances ou inconvénients que peut représenter leur exploitation. Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises des aires de stockage et des aires de stationnement.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises des aires de stockage et des aires de stationnement.

*Article 1AUi 7 suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.*

Annexe 2 du règlement du PLU (Règles de calcul des places de stationnement)

ACTIVITES	
Établissement industriel ou artisanal	30 % de la surface plancher
Entrepôt	20 % de la surface plancher
Commerce alimentaire de "grande surface" (surface de vente supérieure à 1 000 m <sup>2</sup> )	Surface de stationnement = 1,5 SHON affectée au commerce
Bureau	40% de la surface plancher
Marché couvert	40% de la surface plancher
Hôtel restaurant	40% de la surface plancher

*Annexe 2 du règlement du PLU en vigueur.*

ACTIVITES	Recherche de mutualisation
Établissement industriel ou artisanal	Selon les besoins de l'activité
Entrepôt	Selon les besoins de l'activité
Commerce alimentaire de "grande surface" (surface de vente supérieure à 1 000 m <sup>2</sup> )	Surface de stationnement = 1,5 SHON affectée au commerce
Bureau	Selon les besoins de l'activité
Marché couvert	40% de la surface plancher
Hôtel restaurant	40% de la surface plancher

*Annexe 2 du règlement suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.*

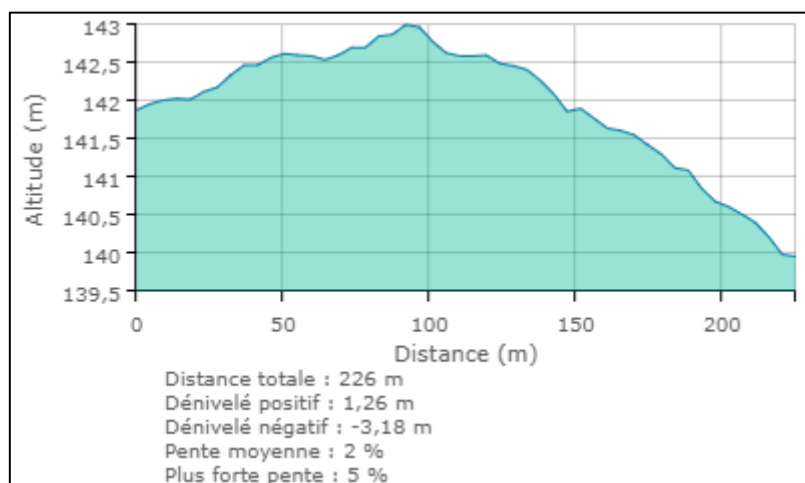
### 3. L'état initial de l'environnement

#### 3.1 L'environnement physique

##### 3.1.1. Le relief

###### Profil altimétrique nord/sud

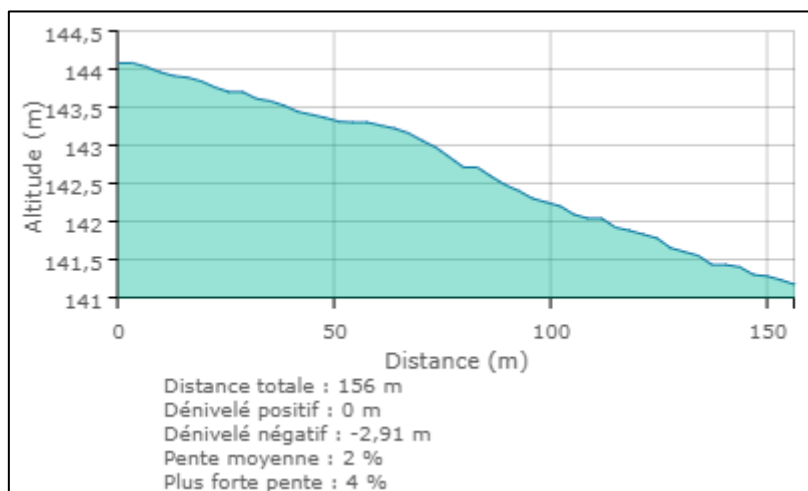
À l'échelle du site, le relief nord/sud présente un dénivelé positif de 1 mètre et un dénivelé négatif de 3 mètres, soit une pente moyenne de 2%.



Profil altimétrique nord/sud du site. Source : Géoportail.

**Profil altimétrique ouest/est**

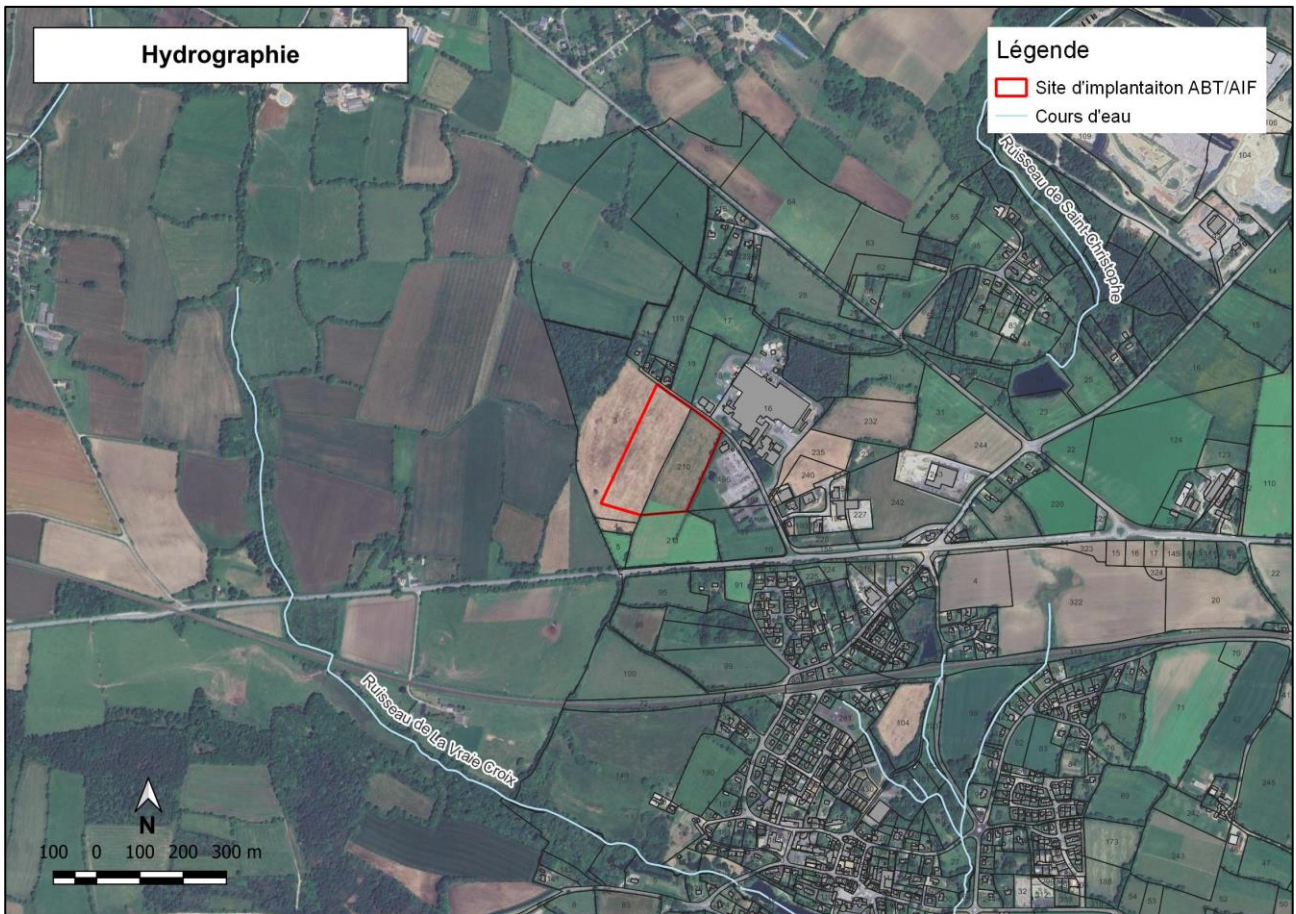
À l'échelle du site, le relief ouest/est présente un dénivelé négatif de 3 mètres, soit une pente moyenne de 2%.



*Profil altimétrique nord sud du site. Source : Géoportail.*

### 3.1.2. Le milieu hydrographique

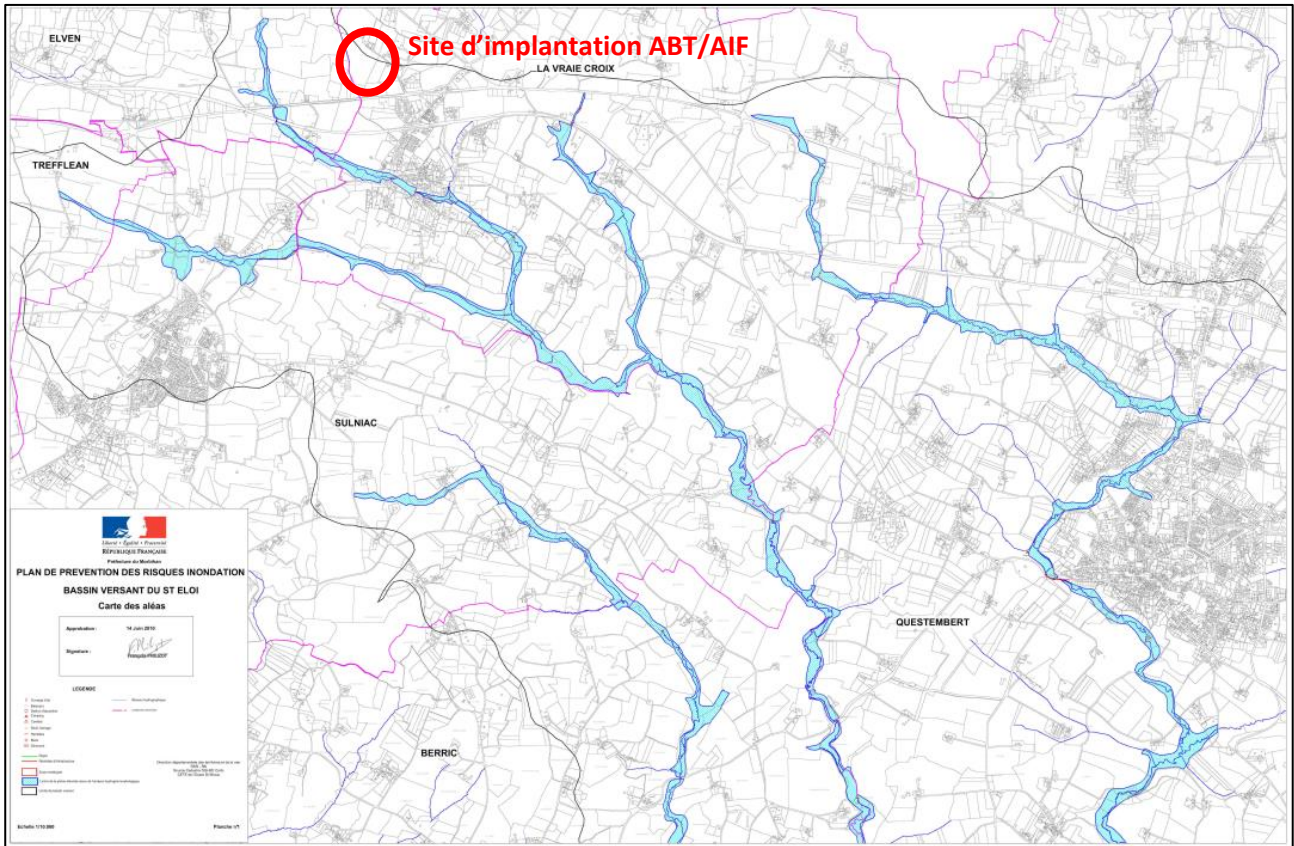
Le site est situé à proximité de deux cours d'eau : le Ruisseau de La Vraie-Croix à 800 mètres au sud et le ruisseau de Saint-Christophe à 900 mètres au nord-est.



Aucun cours d'eau ne sera impacté par le projet d'implantation d'ABT/AIF.

### 3.1.3. Les zones inondables

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque d'inondation du Bassin du Saint-Éloi qui concerne le ruisseau de La Vraie-Croix. Le site d'implantation d'ABT/AIF est situé à environ 800 mètres de l'aléa du PPRI.



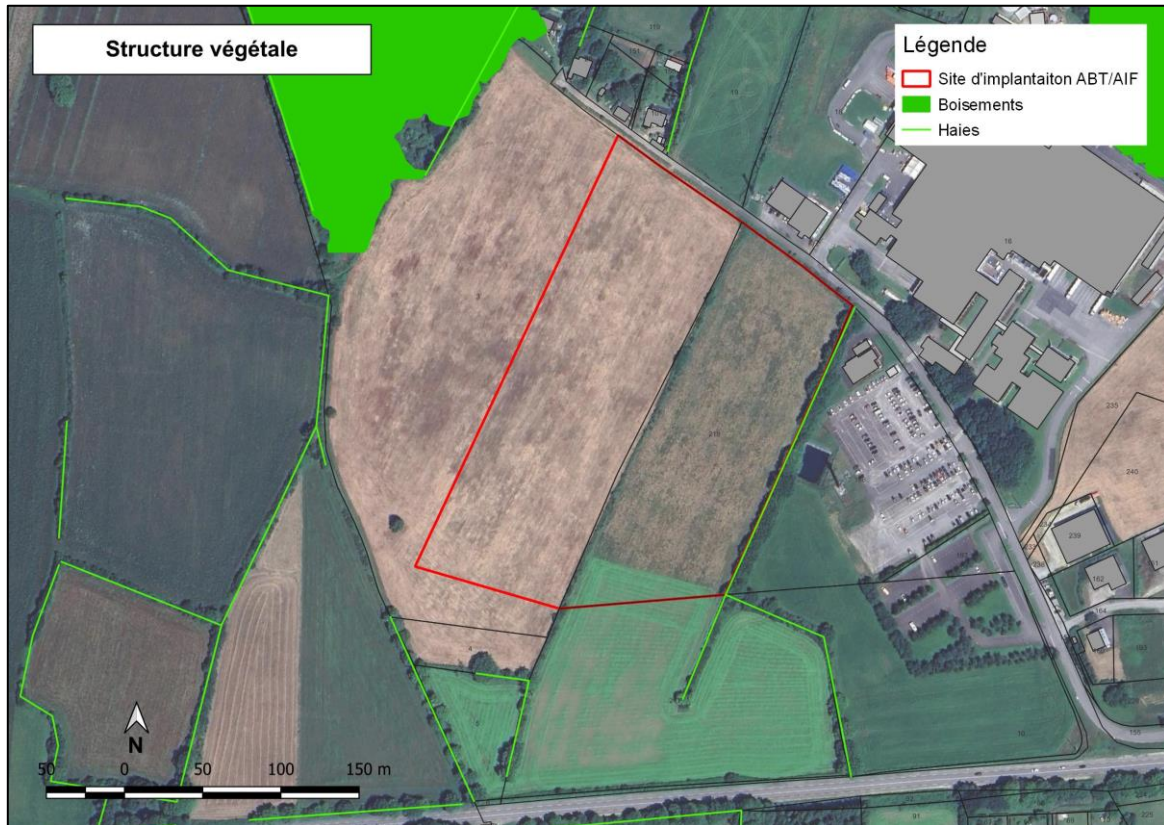
*PPRI du bassin versant du Saint-Éloi. Source : préfecture du Morbihan.*

L'implantation de l'entreprise ABT/AIF dans le PA de La Hutte Saint-Pierre à LA VRAIE-CROIX n'aggraver pas le risque inondation.

## 3.2 L'environnement biologique

### 3.2.1 La structure végétale

Quelques haies et boisements sont présents autour du site. Une haie de plus de 200 mètres marque la limite est du secteur.



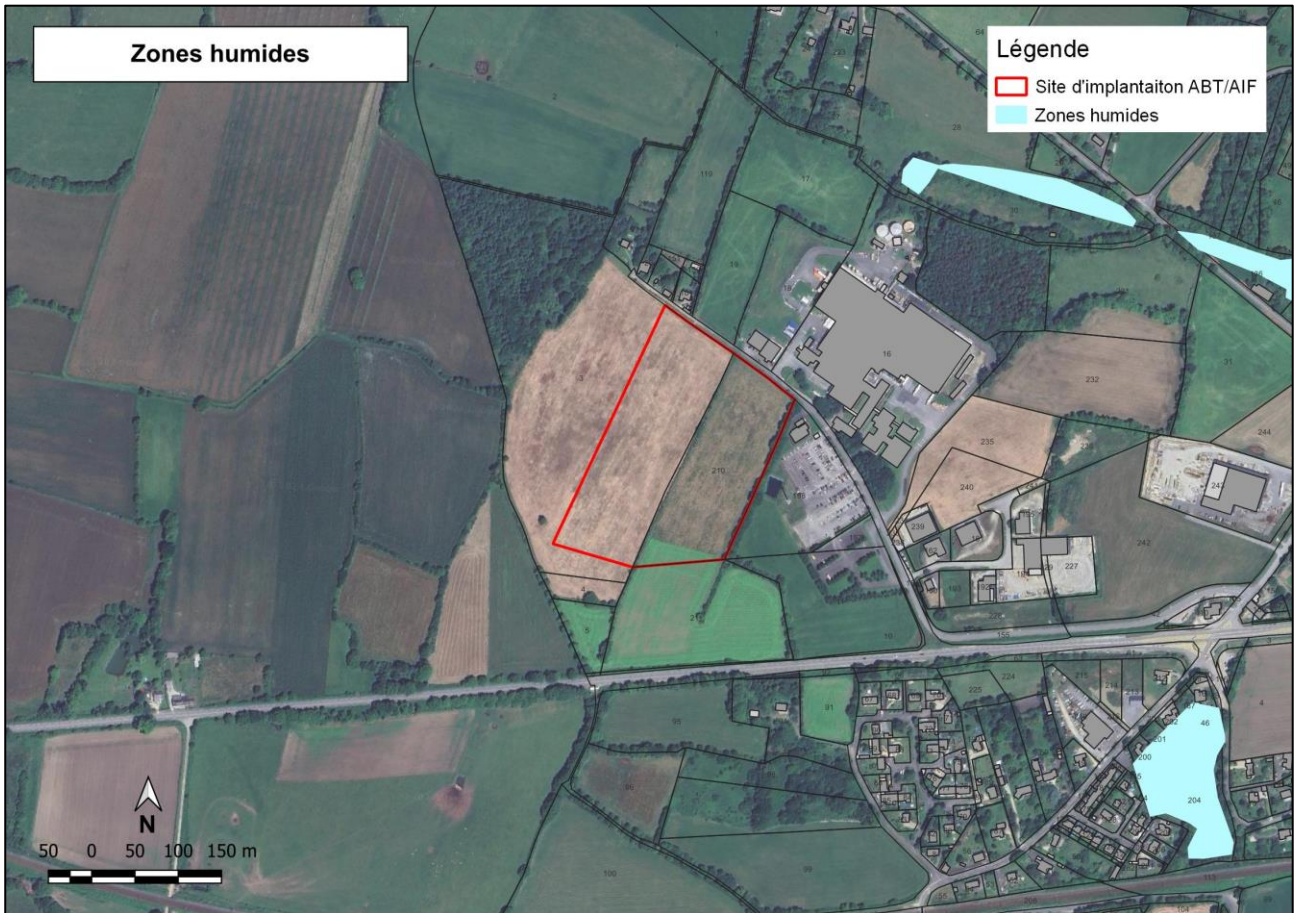
*Haie en limite est.*

Aucun élément de patrimoine naturel ne sera impacté puisque la haie en limite est du site sera conservée (prescription de l'OAP).

L'OAP prescrit également la création de haies sur les autres limites pour favoriser l'insertion paysagère des futurs bâtiments, la transition avec les espaces agricoles/naturels et limiter le ruissellement.

### 3.2.2 Les zones humides

Le site est exempt de zones humides recensées dans le PLU. La zone humide la plus proche se situe à près de 300 mètres au nord du site.









*Zones humides du PLU en vigueur.*

### 3.2.4 Les continuités écologiques

Aucun périmètre de protection (Natura 2000, ZNIEFF) n'est recensé sur la commune de LA VRAIE-CROIX, ni à proximité immédiate du site d'implantation d'ABT/AIF. Aucun bassin de biodiversité principal n'est recensé, ni dans les inventaires nationaux, ni dans le SRCE du SRADDET Bretagne.

Le SRADDET recense uniquement un corridor linéaire à l'est de la commune.



-  Limite départementale
-  Réservoir régional de biodiversité
-  Corridor territoire
-  Corridor linéaire associé à une forte connexion des milieux naturels
-  Corridor linéaire associé à une faible connexion des milieux naturels
-  Éléments de fracture et d'obstacles à la circulation des espèces

*SRCE, SRADDET Bretagne.*

Du point de vue local, les éléments de patrimoine naturel présentés précédemment ne permettent pas de déterminer des bassins de biodiversité secondaires puisqu'il n'apparaît pas de connexion forte entre les différents milieux (boisements, bocage, zones humides, cours d'eau...) à proximité immédiate du site.



### 3.3 La gestion des ressources

#### 3.3.1 La gestion des déchets

*Source : Plan local de prévention des déchets ménagers et assimilés 2022-2028 de Questembert Communauté.*

*La compétence collecte des déchets est exercée en régie. Cela concerne la collecte des ordures ménagères, les collectes sélectives, la gestion des deux déchèteries (Kervault à Questembert et L'Épine à Limerzel) ainsi que le transfert des déchets déposés sur ces équipements. Le service déchets effectue également la gestion de deux outils de traitement de déchets situés sur le site de l'Épine : la plate-forme de broyage et criblage des déchets végétaux et l'installation de stockage des déchets inertes (ISDI).*

*Les compétences liées au traitement, à l'élimination et à la valorisation des déchets sont déléguées au Syndicat du Sud Est Morbihan (SYSEM). Cela concerne les ordures ménagères depuis le quai de transfert de l'Épine et les déchets recyclables depuis le centre de tri de Vannes. Depuis 2012, les ordures ménagères du territoire sont d'abord traitées par l'Unité de Valorisation Énergétique et Organique (ou UVEÛR) du SYSEM à Vannes, qui va produire de l'énergie et du compost, avant de partir en enfouissement.*

*Le centre de tri VENESYS est installé dans la Zone Industrielle du Prat à Vannes depuis 2010. Il trie et conditionne 15 000 tonnes d'emballages légers recyclables et de papiers. L'installation a été construite par le SYSEM et est exploitée par l'entreprise SUEZ, dans le cadre d'un marché public.*

*L'UVEÛR a été mise en service en 2012. Cette unité industrielle est exploitée par l'entreprise GEVAL (Groupe VEOLIA). L'installation traite les ordures ménagères résiduelles produites par les ménages. Elle permet de réduire la quantité de déchets non valorisables destinés à l'enfouissement par la transformation de la matière organique en chaleur, électricité et compost. L'UVEÛR est une installation de tri mécano biologique de la matière fermentescible qui permet de séparer les matières non-valorisables (plastiques, films, gravats...) et de valoriser la matière organique en plusieurs produits :*

- du compost, répondant à la norme NFU 44-051, utilisé en aménagements paysagers et agriculture (5 850 tonnes produites en 2020),*
- de la chaleur, issue de la méthanisation, alimentation d'une boucle d'eau chaude pour répondre aux besoins de l'UVO et pour fournir de la chaleur à l'usine voisine Michelin (1 209 MWH produits en 2020).*
- de l'électricité, issue de la méthanisation, transformation en électricité par un moteur de cogénération. L'électricité produite est revendue à EDF (3 476 MWH produits en 2020).*

L'écosite de la Croix-Irtelle est également présent à LA VRAIE-CROIX :

*Source : Séché Environnement.*

*L'Ecosite de la Croix-Irtelle est notre pôle de traitement et de valorisation de Déchets Non Dangereux pour la Bretagne et le département de la Loire-Atlantique.*

*Mobilisés pour une économie des ressources, nous avons développé des solutions spécifiques afin d'extraire toutes les matières pouvant être envoyées en filière de recyclage. Pour cela, nous disposons d'un centre de tri avec deux plateformes spécifiques pour le bois et pour les déchets minéraux. Les mâchefers issus de l'incinération des ordures ménagères sont valorisés sous forme de sous-couches pour la création de routes.*

*Notre centre de stockage accueille les déchets non valorisables. Le biogaz naturellement dégagé par ces déchets est exploité comme ressource pour produire de l'énergie thermique, utilisée par une entreprise à proximité. Ainsi, nous produisons une énergie nouvelle à partir de déchets que l'on ne peut pas recycler.*

### **3.3.2 La gestion de l'eau potable**

Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement et d'Eau Potable de La Région de Questembert exerce les compétences d'eau potable, assainissement collectif et assainissement non collectif sur les communes de Berric, Caden, Larré, Lauzach, LA VRAIE-CROIX, Le Cours, Le Guerno, Limerzel, Malansac, Marzan, Molac, Péaule, Pluherlin, Questembert et Saint-Gravé.

### **3.3.3 La gestion des eaux usées**

Le site est raccordable au réseau d'assainissement collectif et à la station de traitement des eaux usées dont les eaux traitées sont rejetées dans le ruisseau de La Vraie-Croix (17 167 équivalents habitants). Selon le bilan annuel 2023 de la SAUR (25 relevés effectués sur l'année), la station fonctionne à des taux de charges moyens de 66% (hydraulique), 51% (organique DBO5) et 47% (organique DCO).

Le projet de l'entreprise ABT/AIF prévoit la création d'une station de prétraitement qui permettra de diminuer par 3 la charge organique (DB05) rejetée dans le réseau d'assainissement collectif.

Une convention signée entre ABT/AIF et le SIAEP de La Région de Questembert encadre les rejets de l'entreprise pour ne pas surcharger la station de traitement des eaux usées de LA VRAIE-CROIX, tant du point de vue hydraulique qu'organique.

### **3.3.4 La gestion des eaux pluviales**

Les réseaux sont majoritairement séparatifs ; ils collectent et évacuent des eaux pluviales en direction des différents exutoires, notamment dans les ruisseaux de La Vraie-Croix et de Saint-Christophe pour le PA de La Hutte Saint-Pierre.

### 3.4 Le paysage

La trame bocagère et boisée étant présente autour du site, il est peu visible dans le grand paysage. Cependant plusieurs prescriptions de l'OAP viendront assurer de l'insertion paysagère des futurs bâtiments :

- la conservation de la haie bocagère en limite est du site,
- la préservation des haies au sud-est du site,
- la création de haies sur les autres limites (nord, ouest et sud) du site.

### 3.5 Les pollutions et nuisances

Aucun site pollué n'est recensé à proximité du site.

Aucune source majeure de nuisance n'est recensée à proximité du site.

### 3.6 Les risques majeurs

#### Le risque lié aux séismes

La commune de LA VRAIE-CROIX est concernée par le risque lié aux séismes (niveau faible).

#### Le risque lié aux inondations

La commune de LA VRAIE-CROIX est concernée par le risque inondation. Le site d'implantation d'ABT/AIF est situé à distance de l'aléa.

#### Le risque lié aux cavités souterraines

Aucune cavité souterraine n'est recensée à LA VRAIE-CROIX.

#### Le risque lié aux mouvements de terrain par retrait et gonflement des argiles

La commune de LA VRAIE-CROIX, et plus particulièrement le site d'implantation d'ABT/AIF, est concernée par les retraits et gonflements des argiles (risque faible).

#### Le risque lié aux feux de forêt

La commune est soumise au risque de feux de forêt uniquement pour les opérations légales de débroussaillage.

#### Le risque lié aux tempêtes et grains

Comme la majeure partie du territoire français située en façade maritime, la commune de LA VRAIE-CROIX est concernée par le risque de tempête.

**Le risque radon**

La commune de LA VRAIE-CROIX est concernée par le risque radon (fort) mais le projet d'implantation de l'entreprise ABT/AIF n'est ni destiné à créer de nouveaux logements ni destiné à créer un établissement recevant du public.

## **4. Les éventuels impacts sur l'environnement**

LA VRAIE-CROIX n'est pas une commune littorale et n'est pas concernée par un site Natura 2000. Cependant, cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de LA VRAIE-CROIX ayant les mêmes effets qu'une révision allégée (réduction d'une zone agricole) l'évaluation environnementale est obligatoire.

## **5. Motivation du caractère d'intérêt général du projet**

Les motivations de l'intérêt général du projet dépendent de l'implantation d'ABT/AIF sur le site de LA VRAIE-CROIX car les sites actuels ne permettent ni la mise en place de l'ensemble des innovations, ni la modernisation des processus de production car les chaînes de productions sont actuellement dissociées (Sulniac et Trédion) et les installations sont étroites et anciennes. Ainsi, l'implantation d'AB Technologie sur un site unique à LA VRAIE-CROIX permettra des améliorations sociales, environnementales, économiques, technologiques et logistiques.

### **5.1. Dynamisation économique et renforcement du tissu local**

L'implantation permettra un rapprochement stratégique entre AB Technologie et Galliance, un acteur clé situé dans le même parc d'activités. Ce rapprochement ne se limite pas à un simple gain logistique :

- Consolidation de la filière agroalimentaire locale : AB Technologie deviendra le principal fournisseur de solutions fromagères pour Galliance, renforçant ainsi la complémentarité entre entreprises locales.
- Création et sécurisation d'emplois : Ce projet pérennise 43 emplois actuels, tout en posant les bases d'un doublement des effectifs à horizon de 10 ans (80 salariés prévus). Il participe ainsi à la stabilisation démographique et économique dans un rayon de 30 km autour de Sulniac et Trédion.
- Actuellement le tiers des emplois salariés de Questembert Communauté est concentré dans trois usines du territoire, dont les sièges sociaux sont situés en dehors du territoire. La croissance des effectifs d'ABT/AIF et les synergies qui seront créées avec Galliance et Séché Environnement permettra également la sécurisation de ces entreprises et de leurs effectifs sur le territoire communautaire.
- Pour Questembert Communauté, le développement d'ABT/AIF à LA VRAIE-CROIX permet la diversification de typologie d'entreprise en maintenant et développant une entreprise intermédiaire (en termes d'effectifs) sur le bassin de vie et en maintenant une entreprise dont le siège social est également domicilié dans le bassin de vie, contrairement à d'autres autres entreprises agroalimentaires présentes dont les sièges sociaux sont situés dans d'autres régions françaises, voire à l'étranger.

### **5.2. Contribution à l'attractivité du territoire**

L'implantation s'inscrit dans une volonté d'ancrage territorial et de valorisation des ressources locales :

- Appui à l'économie locale : l'utilisation exclusive de matières premières laitières locales consolide les relations avec les producteurs du territoire et soutient une agriculture de proximité.
- Valorisation paysagère et intégration environnementale : le site sera conçu avec une attention particulière portée à l'esthétique et à l'intégration dans son environnement pour faire de ce site la vitrine du groupe d'ABT/AIF. Cette approche contribue à la qualité de vie et au rayonnement du territoire.

### **5.3. Réduction des impacts environnementaux : un projet durable et responsable**

Le projet s'inscrit pleinement dans une démarche environnementale ambitieuse, à travers plusieurs actions structurantes :

- Diminution des nuisances et des émissions : en rapprochant son site de production de Galliance, AB Technologie réduira le trafic de poids lourds, contribuant ainsi à une baisse des nuisances sonores et des émissions de gaz à effet de serre (GES). Actuellement environ 180 poids lourds par an effectuent des livraisons depuis ABT/AIF vers Galliance.
- Optimisation énergétique grâce aux synergies locales : le raccordement au réseau de chaleur de Séché Environnement permettra de couvrir une part significative des besoins en énergie pour les processus de cuisson et de froid. Cette collaboration réduit la dépendance aux énergies fossiles tout en valorisant une ressource locale.
- Gestion des déchets et économie circulaire : la proximité de l'Écosite de la Croix-Irtelle (1 km) facilitera la revalorisation des déchets, complétant ainsi une logique d'économie circulaire.
- En outre, le projet prévoit des investissements pour réduire les consommations en eau (1 500 à 2 000 m<sup>3</sup> par an) et en électricité (2 000 kWh annuels). Ces gains renforceront la durabilité de l'activité en réduisant la demande en ressources.
- La nouvelle installation permettra un nouveau process de production qui conduira à la réutilisation d'une partie de l'eau consommée en circuit fermé et la transformation des graisses de station en gaz naturel nécessaire à la production poursuivant la réduction de cette demande en ressource.
- Le projet permettra la construction de bâtiments neufs bénéficiant d'une isolation moderne et plus efficiente que les bâtiments actuels de Sulniac et Trédion.

### **5.4. Soutien à l'innovation et aux énergies renouvelables**

ABT/AIF ambitionne de faire de ce site une vitrine technologique et écologique :

- Développement des énergies renouvelables : l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments modernes permettra de diversifier les sources d'énergie et de renforcer la résilience face à la volatilité des prix.
- Transition vers une mobilité durable : le nouveau site intégrera des bornes de recharge pour véhicules électriques, contribuant à l'électrification de la flotte automobile de l'entreprise.

Ces innovations ne sont possibles que sur le nouveau site car les sites actuels de Sulniac et Trédion ne le permettent pas.

### **5.5. Modernisation et amélioration des conditions de travail**

Le regroupement des deux sites actuels dans une infrastructure moderne apportera des avantages significatifs aux salariés :

- Ergonomie et sécurité au travail : la réduction des manutentions lourdes, l'automatisation des process, et une conception pensée pour réduire les risques spécifiques (exposition à la chaleur ou à la manipulation des poudres alimentaires) amélioreront la qualité de vie au travail.

- L'implantation à LA VRAIE-CROIX permettra de fixer les emplois un site unique, évitant aux salariés les déplacements réguliers entre les deux sites actuels, éloignés de 15 km.
- Confort et engagement dans la RSE : le projet inclut des initiatives comme la réduction du bruit et l'aménagement d'espaces fonctionnels, tout en contribuant à la responsabilisation sociétale de l'entreprise.

## **5.6. Impact sur l'activité agricole**

L'impact sur l'activité agricole sera nul car les parcelles concernées ZR 3 et ZR 210 sont des propriétés de Questembert Communauté. Elles ne sont pas exploitées par l'agriculture et sont simplement fauchées par les services techniques communautaires.



## **6. Bilan de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)**

Le classement de la parcelle ZR 3 en zone 1AUi conduira à consommer 2,7 ha d'ENAF supplémentaires. Dans le cadre de la Loi Climat et résilience et sa transcription dans le SRADDET Bretagne, il convient de réduire par deux la consommation d'ENAF à l'horizon 2031 (période de référence 2011-2021).

Les 2,7 ha supplémentaires consommés par cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sont pris sur l'enveloppe de Questembert Communauté qui a fléché la parcelle ZR 3 comme potentiel de développement des parcs d'activités pour la période 2021-2031 comme le confirme l'illustration suivante :



*Extrait de l'inventaire des zones d'activités économiques, et leurs périmètres, validés par délibération du conseil communautaire le 11 décembre 2023.*

Pour programmer le développement économique du territoire, Questembert Communauté a prévu une enveloppe maximum de 84 ha d'ENAF dont 29 ha sont réservés pour des projets supra communaux et des infrastructures. Le projet d'implantation d'ABT/AIF à LA VRAIE-CROIX entre dans cette enveloppe.

Le PLUi (dont l'élaboration a été prescrite) intégrera cette territorialisation des objectifs de consommation foncière.

## 7. Mise en compatibilité du PLU avec le projet

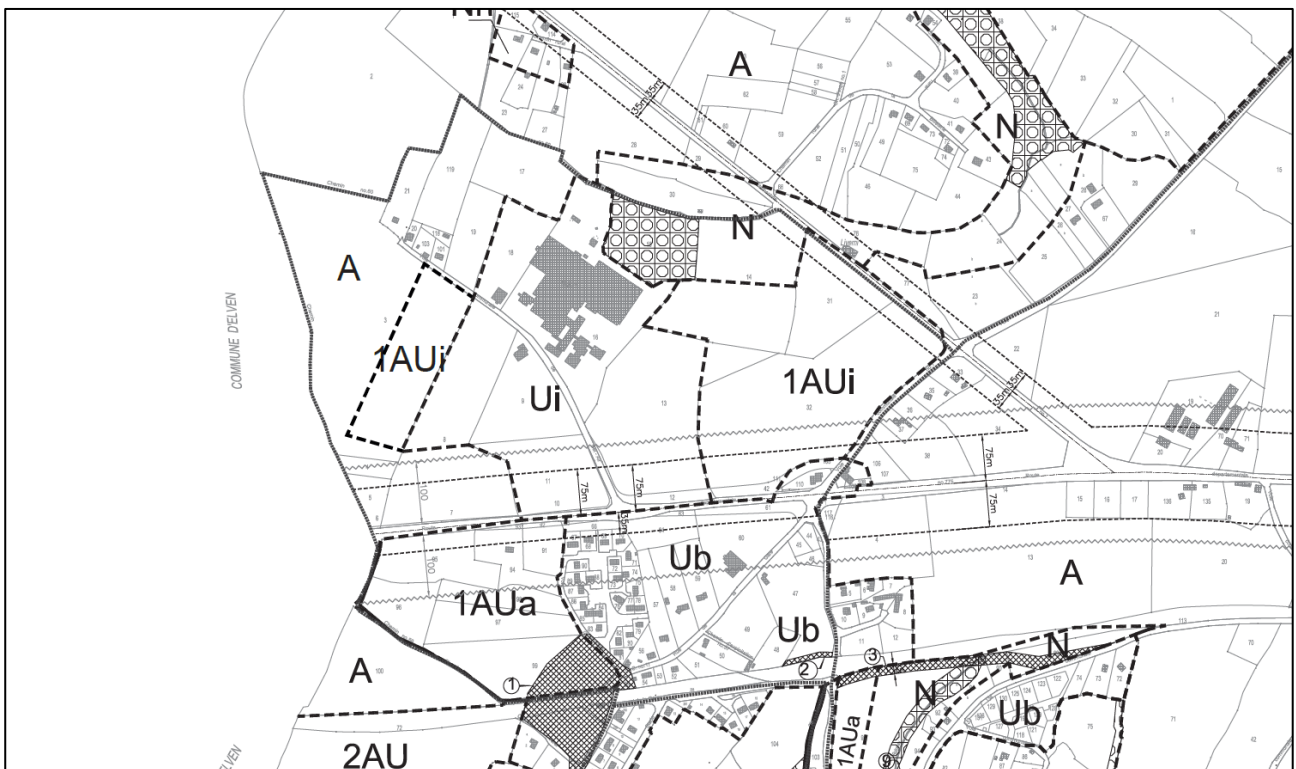
Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération, conformément aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme. La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette l'implantation de l'entreprise AB Technologie/All In Foods dans le PA de La Hutte Saint-Pierre à LA VRAIE-CROIX.

### 7.1. Les nouvelles dispositions du PLU issues de sa mise en compatibilité

Les modifications du document liés à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU portent sur **le règlement graphique, les OAP et le règlement écrit** du PLU.

#### Le règlement graphique

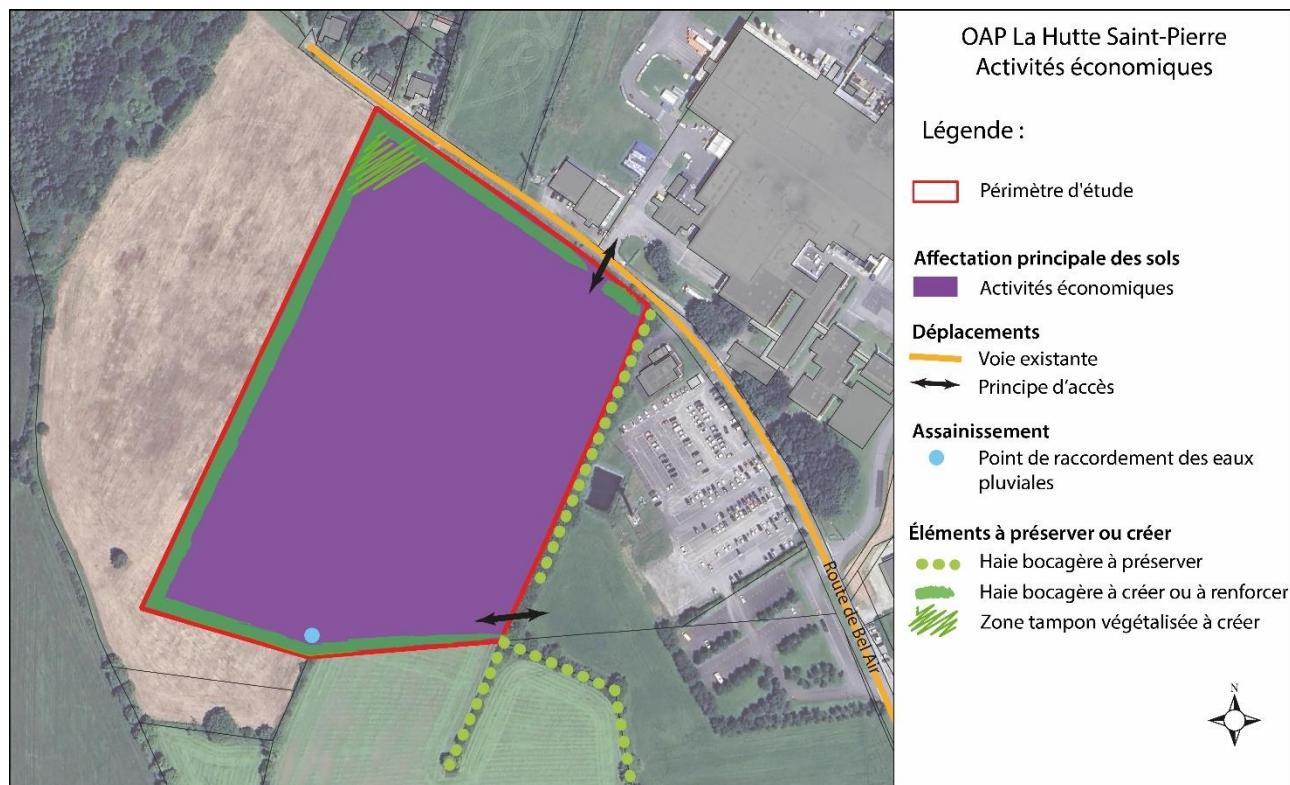
La parcelle cadastrée ZR n°3 est partiellement classée en zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (1AUi).



*Règlement graphique suite à la mise en compatibilité du PLU*

## Les orientations d'aménagement et de programmation

Une OAP est créée pour le site d'implantation d'ABT/AIF.



### OAP LA HUTTE SAINT-PIERRE

#### DESCRIPTION

- Situé au nord-ouest de la commune, dans le prolongement ouest du parc d'activités de La Hutte Saint-Pierre, le périmètre d'étude couvre une superficie de 4,8 hectares. Il est constitué de parcelles fauchées mais non exploitées.

#### ENJEUX / OBJECTIFS

- Pérenniser l'attractivité du parc d'activités de La Hutte Saint-Pierre en autorisant l'implantation de nouvelles activités économiques.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.
- Favoriser une gestion durable des eaux pluviales.

#### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- Les accès se feront par la voie de desserte actuelle du parc d'activités : un accès PL se fera par le nord du site et un accès VL se fera par le sud-est du site.
- Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions.

#### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes, situées à l'est du site, seront préservées.
- Des haies seront créées et/ou renforcées sur les limites nord, sud et ouest du site.
- Une zone tampon non imperméabilisée sera créée autour des haies présentes et futures. Elle mesurera sept mètres depuis les troncs.
- Une zone tampon végétalisée sera créée à l'angle nord du site.
- Les haies seront plantées d'essences locales, avec possibilité d'incorporer des essences non locales plus résistantes aux changements climatiques.

#### ÉCLAIRAGE EXTERIEUR

- L'éclairage extérieur le long des voiries sera implanté côté bâti et non côté haies pour limiter l'impact sur le milieu naturel.
- Aucun éclairage permanent, pendant la nuit, ne sera mis en place. Des détecteurs de présence pourront être installés.

- L'éclairage public ne dépassera pas 15 lux et la température de couleurs sera comprise entre 1 900 et 2 400 kelvins. Des ajustements à la marge pourront être admis, après justifications dûment motivées, dans la mesure où une autre réglementation viendrait à s'imposer (ex : code du travail, ...).

- Aucune lumière ne sera diffusée au-dessus de l'horizontale.

- Les hauteurs des mâts seront le plus bas possible pour diminuer leur repérage de loin par la faune.

- Seule la surface strictement utile au sol sera éclairée.

#### ASSAINISSEMENT

- Les aménagements favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.
- Un point de raccordement au réseau collectif des eaux pluviales sera créé au sud du site.

#### PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 4,8 ha.
- Sauf contre-indication technique, les bâtiments les plus hauts s'implanteront dans la moitié sud du site pour favoriser leur insertion paysagère par la topographie.

OAP de La Hutte Saint-Pierre

**Le règlement écrit**

Le règlement des zones Ui et 1AUi est modifié :

**Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction des nuisances ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises des aires de stockage et des aires de stationnement.

*Article Ui 7 suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.*

**Article 1AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUi 2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.

*Article 1AUi 1 suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.*

**Article 1AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction des nuisances ou inconvénients que peut représenter leur exploitation. Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises des aires de stockage et des aires de stationnement.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises des aires de stockage et des aires de stationnement.

*Article 1AUi 7 suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.*

L'annexe 2 du règlement du PLU (Règles de calcul des places de stationnement) est modifiée :

ACTIVITES	Recherche de mutualisation
Établissement industriel ou artisanal	Selon les besoins de l'activité
Entrepôt	Selon les besoins de l'activité
Commerce alimentaire de "grande surface" (surface de vente supérieure à 1 000 m <sup>2</sup> )	Surface de stationnement = 1,5 SHON affectée au commerce
Bureau	Selon les besoins de l'activité
Marché couvert	40% de la surface plancher
Hôtel restaurant	40% de la surface plancher

*Annexe 2 du règlement suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.*

## 7.2. Tableau des surfaces des zones

Le tableau suivant présente les évolutions des surfaces du PLU de LA VRAIE-CROIX suite à sa mise en compatibilité.

Zones du PLU	SURFACES DES ZONES				Différence de surface (ha)
	PLU en vigueur		PLU suite à sa mise en compatibilité		
	Surface (ha)	% du territoire	Surface (ha)	% du territoire	
Ua	4,3		4,3		-
Ub	41,5		41,5		-
Uba	9,7		9,7		-
Ui	16,3		16,3		-
<b>Total zones U</b>	<b>71,8</b>		<b>71,8</b>		<b>-</b>
1AUa	34,7		34,7		-
1AUi	11,0	0,66%	13,7	0,82%	+2,7
2AU	10,4		10,4		-
<b>Total zones AU</b>	<b>56,1</b>	<b>3,73%</b>	<b>58,8</b>	<b>3,54%</b>	<b>+2,7</b>
A	1 155,4	69,48%	1 152,7	69,31%	-2,7
Ab	41,4		41,4		-
Ai	40,8		40,8		-
<b>Total zones A</b>	<b>1 237,6</b>	<b>74,42%</b>	<b>1 234,9</b>	<b>74,28%</b>	<b>-2,7</b>
N	247,7		247,7		-
Nr	35,9		35,9		-
Nh	3,3		3,3		-
NI	10,6		10,6		-
<b>Total zones N</b>	<b>297,5</b>		<b>297,5</b>		<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>1 663,0</b>	<b>100</b>	<b>1 663,0</b>	<b>100</b>	