

Département de :
L'ILLE ET VILAINE

Commune de :
ANTRAIN

APPROBATION

*Vu pour être annexé à la délibération
en date du*

Le Maire

Etude :

Modification n°1 du PLU

Document :

Notice de présentation

Etude :

MODIFICATION n°1 du PLU

Procéder au reclassement en UA (vocation activité) des parcelles cadastrées n°52 de la section ZA, n°3 et n°330 de la section AD, actuellement classées en UL (vocation loisirs), afin de permettre la réalisation d'un projet d'extension d'une activité économique existante (Entreprise BRIENT).

PLU prescrit le 30.10.2004	PLU approuvé le 27.02.2007
PLU arrêté le 08.06.2006	Modification n°1 du PLU approuvée le 11.04.2013

titre 1 - Préambule

titre 1.1 - Antériorité du document d'urbanisme :

- ✓ Le Plan Local d'Urbanisme de ANTRAIN a été approuvé le 27.02.2007
- ✓ Depuis son approbation, le document d'urbanisme n'a connu aucune modification.

titre 1.2 - Objet de la modification de la modification n°1 :

Cette modification concerne :

- le reclassement en UA (vocation activité économique) des parcelles cadastrées n° 52 de la section ZA, n°3 et n°330 de la section AD, actuellement classées en UL (vocation de loisirs) au Plan Local d'urbanisme.
- ✓ La commune souhaite apporter une modification à son document d'urbanisme pour permettre le développement de l'activité économique sur son territoire et plus particulièrement celle liée au projet de l'entreprise BRIENT (entreprise de salaison et produits de charcuterie).
- ✓ L'objectif de la modification est de changer la destination de des parcelles cadastrées n° 52 de la section ZA, n°3 et n°330 de la section AD actuellement classées en UL (vocation de loisirs) au Plan Local d'urbanisme. Ces parcelles sont contiguës à la zone UA et sont nécessaires pour assurer l'extension de l'activité existante. Cette modification présente un **intérêt économique** : elle permettra à l'entreprise BRIENT d'étendre son activité et de créer des emplois sur la commune.
- ✓ Par ailleurs, la collectivité ne souhaite pas étendre ses équipements sportifs sur la zone UL (vocation de loisirs) dans la mesure où les équipements existants sont suffisants et répondent aux besoins de la commune. Ainsi, il ne s'avère pas nécessaire de conserver les parcelles cadastrées n° 52 de la section ZA, n°3 et n°330 de la section AD en zonage UL.

titre 1.3 - Contexte de la modification

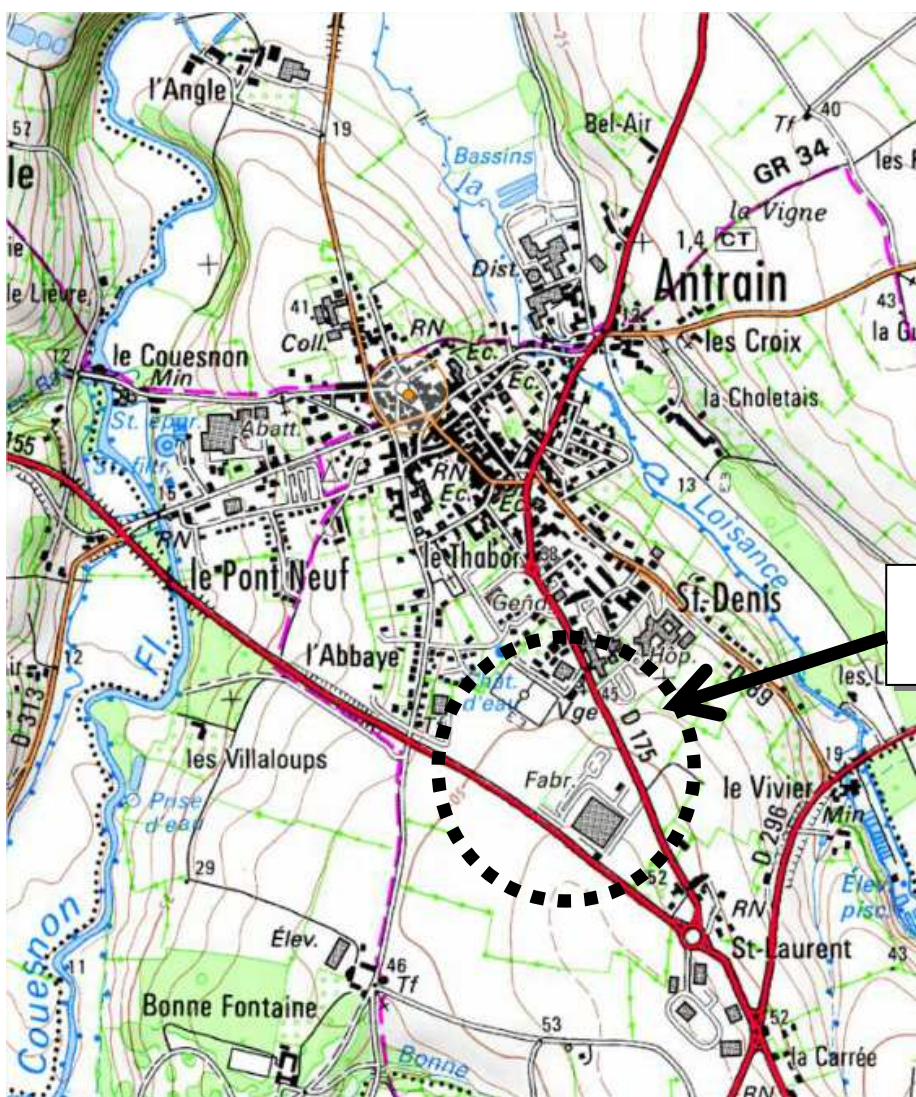
titre 1.3.1 - Rappel de la procédure

L'ensemble des modifications envisagées, s'avère compatible avec les dispositions énoncées au 1^{er} alinéa de l'article L. 123.13 et L. 123.19 du Code de l'Urbanisme. En effet, ces modifications :

- ne constituent pas une transformation essentielle du parti-pris d'aménagement initialement prévu il n'est pas porté atteinte à l'économie générale projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification sera notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

titre 2 - Exposé de la modification



Situation du secteur
objet de la
modification

A - Contexte et justifications



L'entreprise BRIENT est spécialisée dans la salaison et tous les produits de charcuterie.

Son activité se répartie en deux secteurs : le secteur Agroalimentaire et le secteur charcuterie-salaison.

Cette entreprise a été créée en 1954, la première unité de production a été créée en 1977 à Mordelles. En 1991, l'entreprise rachète les établissements de salaisons Berrezai à ANTRAIN.

En 2010, la société BRIENT est rachetée par Messieurs Philippe et Poyac. L'activité se répartie sur les deux sites d'exploitations (Mordelles et Antrain), l'entreprise est classée dans les 20 premières entreprises nationales de l'industrie « charcuterie- salaison » en terme de chiffre d'affaires et d'effectif salarié.

Aujourd'hui, l'entreprise BRIENT emploie sur la totalité deux sites de production (Mordelles et Antrain). 350 personnes et fabrique 11 500 tonnes de produits par an (jambons, rôtis, pâtés, boudins...)

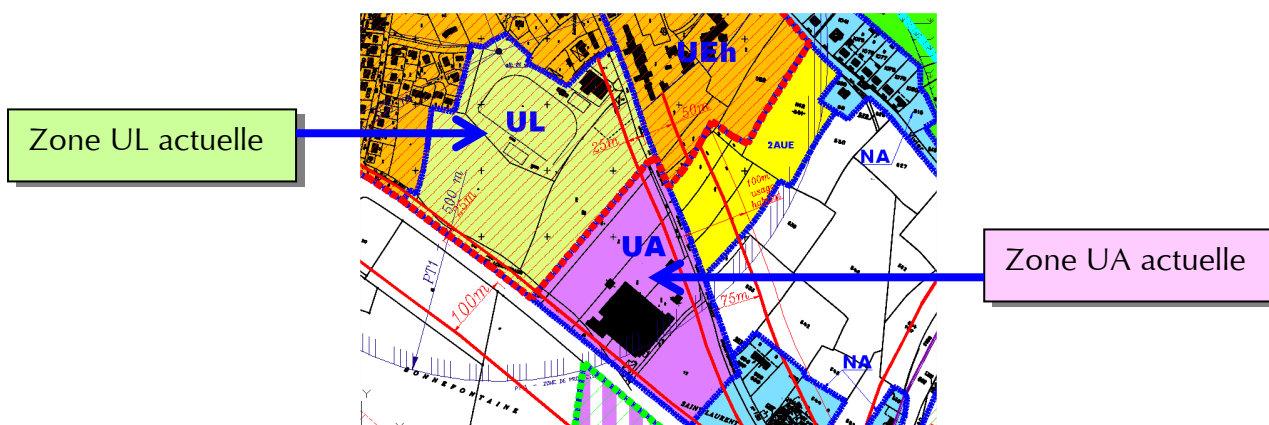
En 2010, la société BRIENT lance sa gamme «salade» destinée aux rayons coupe et frais emballé. Cette famille de produit en forte évolution nécessite aujourd'hui l'agrandissement de sa surface de production.

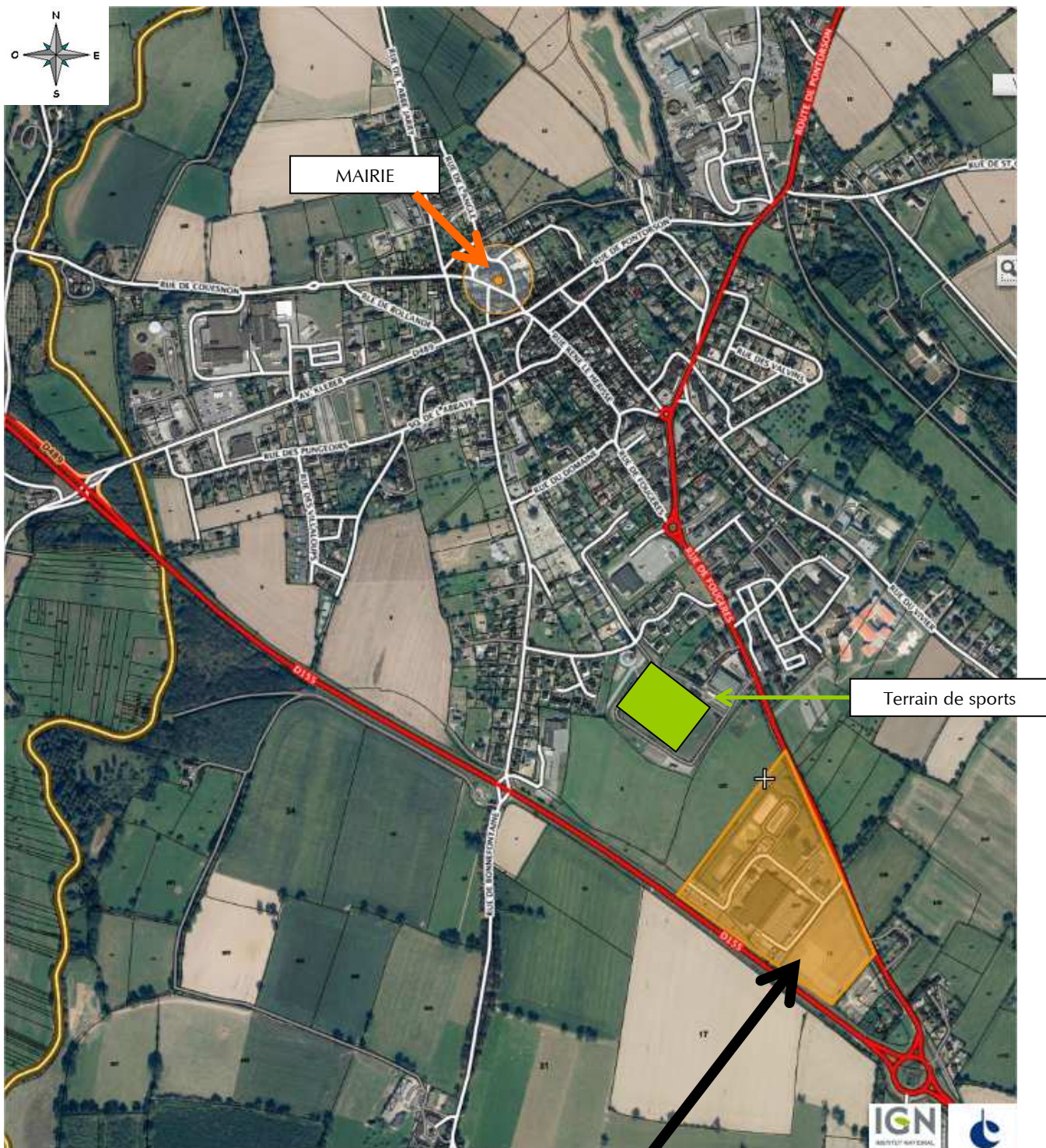
L'entreprise a pour projet de développer une nouvelle unité sur le site d'ANTRAIN, elle sera dédiée à la fabrication de salades et à l'activité traiteur.

Ce programme d'investissement doit permettre de développer la gamme traiteur, afin de répondre aux nouvelles attentes de consommations par :

- La création de nouvelles recettes
- La création de nouveaux conditionnements adaptés aux nouvelles habitudes de consommation (nomadisme)
- L'élaboration de produits de qualité

Afin d'autoriser l'extension de l'activité BRIENT, les élus souhaitent engager une procédure de modification du plan de zonage du PLU, dans la mesure où **le zonage actuel bloque le projet**. En effet, les parcelles envisagées pour la construction de la nouvelle unité de production sont actuellement classées en UL (zone à vocation de loisirs). Ces parcelles jouxtent la zone UA (zone à vocation d'activité économique) sur laquelle l'entreprise BRIENT est localisée. Aussi il est envisagé de déclasser une partie de la zone UL (terrains vierges), afin de procéder au reclassement en UA des parcelles cadastrées n°52 de la section AZ, n°3 et n°330 de la section AD.





MAIRIE

Terrain de sports

Site de production actuel de l'entreprise BRIENT sur la commune d'ANTRAIN



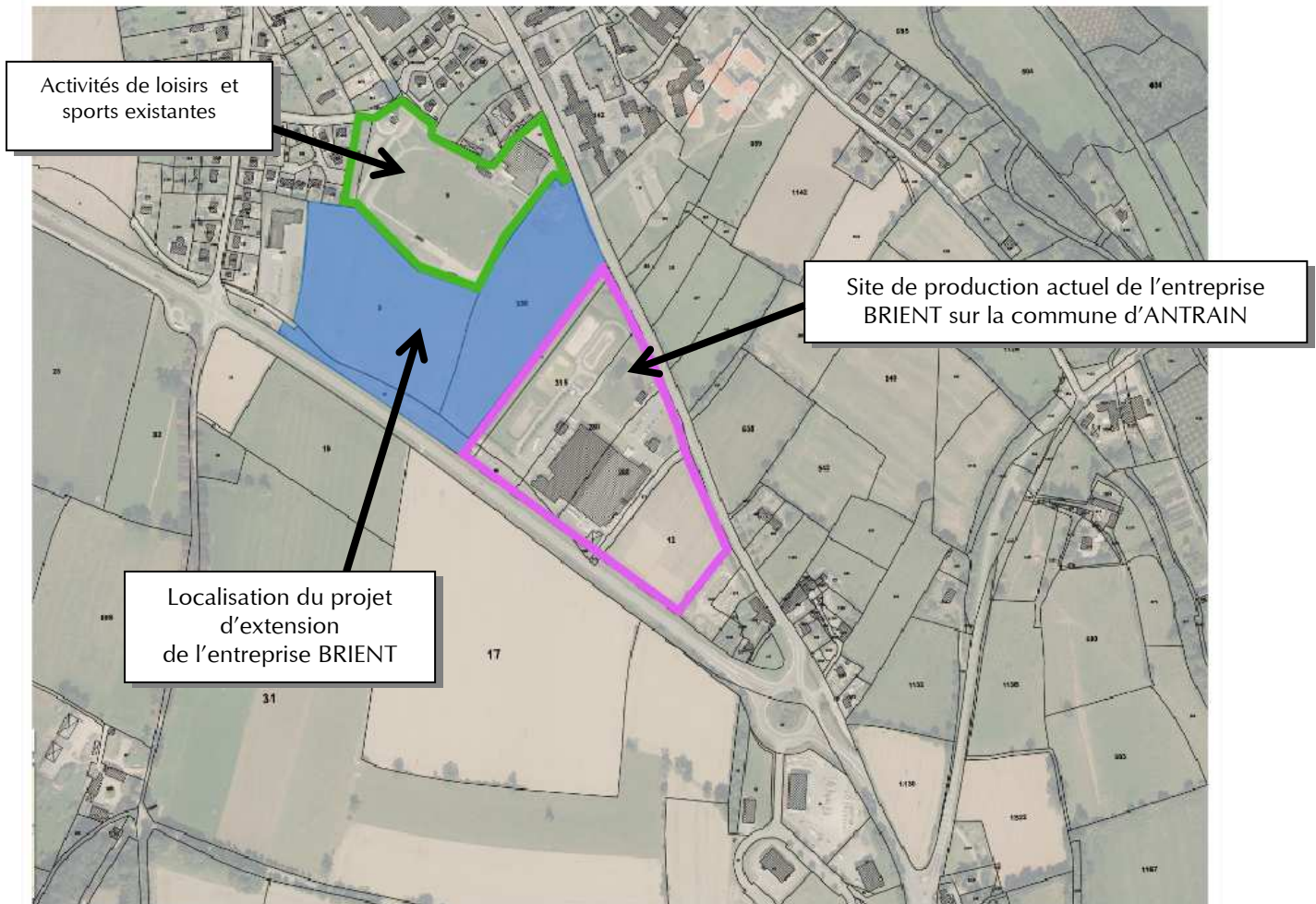
Parcelle relative à la modification



B - Situation et description du projet

Le projet a pour objectifs :

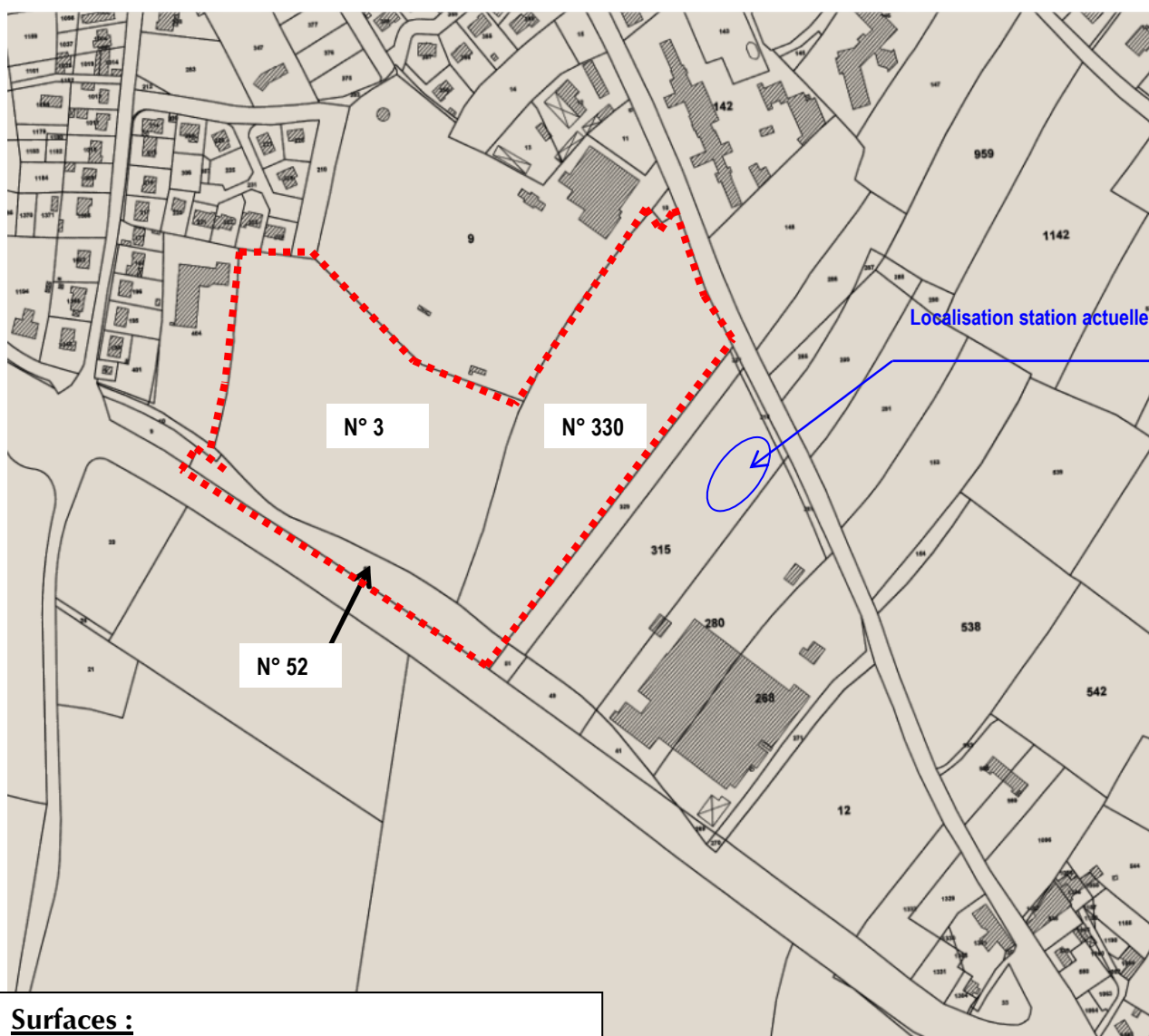
- Une extension de 1000 m² contigüe au bâtiment existant pour l'activité charcuterie. Il s'agit d'un bâtiment de stockage de froid – matière première et maintenance
- La construction d'une unité de production « salade -traiteur » de 4 400 m² (1ère tranche), constituée par :
 - Une zone de réception stockage et matières premières
 - Une zone de lavage, préparation et cuisson
 - Une zone d'assemblage
 - Une zone de conditionnement
 - Une zone d'expédition
 - Des locaux sociaux
- Une réserve foncière pour une construction future de 4000 m² « salade- traiteur » de 4 000 m² (2ème tranche) en fonction du développement des ventes
- La réorganisation complète et totale du site sur le plan de la circulation interne, voiries lourdes, création de stationnement, aire de retournement des camions, réorganisation du plan de sécurité
- Création d'une nouvelle station d'épuration pour répondre à l'ensemble des contraintes de production du site
- L'alimentation énergétique de l'ensemble du site sera étudiée.



titre 2.2 - Modification liée au reclassement d'une partie de la zone UL en UA

Actuellement la surface restant disponible au sein de la zone UA n'est pas suffisante pour permettre la réalisation du projet. Afin d'assurer le développement de l'activité, il est donc envisagé de positionner les extensions sur les parcelles n°52 de la section ZA, n°3 et n°330 de la section AD compte tenu de leur proximité immédiate avec l'entreprise BRIENT. Ce positionnement est idéal dans la mesure où tous les réseaux sont présents sur le site de production existant, ce qui confère aux parcelles à déclasser un niveau d'équipements suffisants pour l'accueil des futures constructions.

Par ailleurs, le projet prévoit la réalisation d'une station d'épuration (en remplacement de celle existante) sa mise en service est programmée pour 2013. Cette nouvelle station prendra en compte les besoins existants et projetés dans le cadre de l'extension. Elle sera positionnée à une distance suffisante des zones UE de façon à éviter les nuisances par rapport aux tiers.



Surfaces :

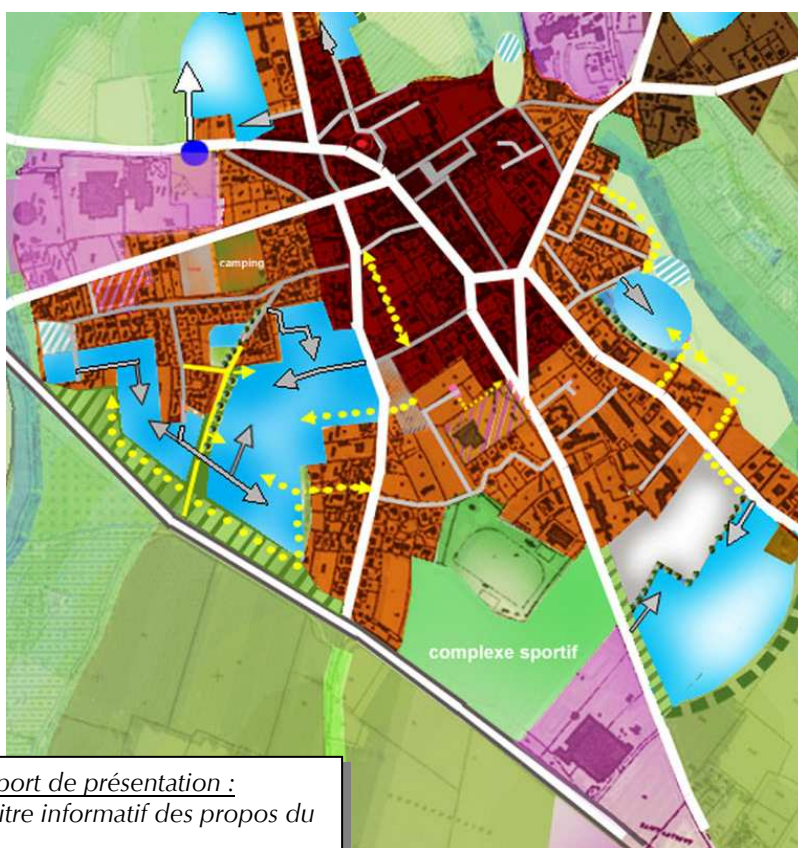
- Parcelle n°3 section AD : **28 110 m²**
- Parcelle n°330 section AD : **22 677 m²**
- Parcelle n°52 section ZA : **4 494 m²**

Soit un total de **55 281 m²**
(environ 5,5 hectares)

La modification envisagée ne porte pas atteinte à **l'économie générale du PADD**, elle rentre dans le champ d'application des orientations générales dans la mesure où **le développement de l'activité économique a été reconnu sur les secteurs d'activités existants et notamment celui de la zone d'activités dite de St Laurent, secteur sur lequel est positionnée l'entreprise BRIENT.**

De plus, le PADD ne s'oppose pas à la mise en place un zonage adapté pour permettre cette évolution.

Concernant le développement urbain et les zones d'extensions et plus précisément la zone de loisirs, le PADD permettait également le développement du secteur d'activités voué aux loisirs et sports situé au Sud, afin d'autoriser l'accueil d'équipements nouveaux. Les orientations d'aménagement générales avaient alors anticipées un développement éventuel.



*Extrait du rapport de présentation :
Illustration à titre informatif des propos du PADD*

Par ailleurs, les emprises initialement rattachées à l'hypothèse d'un développement du secteur de loisirs et sports **ne sont plus d'actualités**, elles avaient été classées en UL afin d'anticiper une éventuelle extension.

La collectivité ne souhaite pas étendre ses équipements sportifs dans la mesure où les équipements existants sont suffisants et répondent aux besoins actuels et futurs de la commune.

De plus, Antrain communauté est actuellement titulaire de la compétence sport et envisage de mener **une réflexion de développement d'équipements sur d'autres communes en dehors du territoire d'Antrain.** Ainsi, il ne s'avère pas nécessaire de conserver les parcelles cadastrées n° 52 de la section ZA, n°3 et n°330 de la section AD pour un zonage UL.

La modification envisagée pour le déclassement d'une partie de la zone UL en UA, n'aura donc pas de conséquence sur d'éventuels projets futurs rattachés aux équipements sportifs sur le territoire d'Antrain.

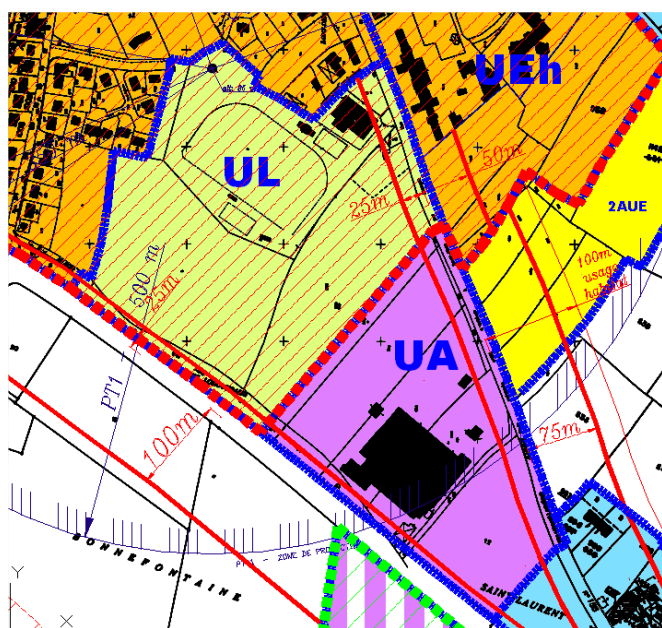
La modification des parcelles n° 52 de la section ZA, n°3 et n°330 de la section AD en UA, permettra de conforter **les objectifs poursuivis par la commune en terme de développement économique**. Le développement de l'entreprise BRIENT présente un intérêt général qui va au-delà des limites communales. De plus, le projet est porteur pour la **création de nouveaux emplois**, la société est actuellement en cours de recrutement.

Actuellement l'effectif salarié au 31/12/2011 est de 132 contrats à durée indéterminée, la projection des effectifs salariés à la date de mise en service de l'unité « salade- traiteur » sera de 170 contrats à durée indéterminée.

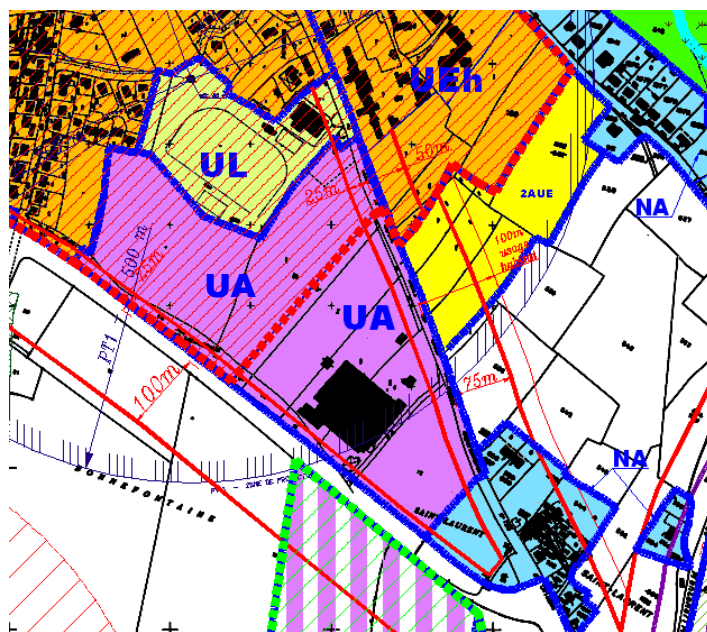
Au vu de la nature et de l'importance du projet, celui-ci ne peut voir le jour que par une modification du plan de zonage pour permettre la réalisation de l'extension de l'entreprise BRIENT

Il est donc proposé dans le cadre de la modification, de modifier le plan de zonage tel que proposé ci-dessous :

Plan avant modification ▼



Plan après modification ▼



Par ailleurs, le périmètre relatif au Droit de Préemption Urbain sera revu, afin d'être en adéquation avec le zonage modifié et le nouveau contour de la zone UL. Le périmètre du DPU sera mis à jour au moment de l'approbation.

titre 2.3 - Modification du tableau de répartition des surfaces

DESIGNATION DE LA ZONE	SUPERFICIE (en ha)	SUPERFICIE (en ha)
	Avant modification	Après modification
Zone UC	16.62	16.62
Zone UE	51.50	51.50
Zone UA	29.15	34.65
Zone UL	8.92	3.42
Zone 1AUE	17.09	17.09
Zone 1AUA	7.61	7.61
Zone 2AUE	3.57	3.57
Zone A	392.40	392.40
Zone NA	31.33	31.33
Zone NPa	218.83	218.83
Zone NPb	153.48	153.48
Zone NPL	0.50	0.50
TOTAL	931	931
<i>dont</i>		
<i>(haies bocagères repérées au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme)</i>	<i>(2398ml)</i>	<i>(2398ml)</i>
<i>(boisements repérés au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme)</i>	<i>(1ha25)</i>	<i>(1ha25)</i>
-	-	-
<i>(boisements classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme)</i>	<i>(48ha46)</i>	<i>(48ha46)</i>
<i>(haies bocagères classées au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme)</i>	<i>(950ml)</i>	<i>(950ml)</i>