

DÉPARTEMENT DU MAINE & LOIRE
Commune de Beaupréau-en-Mauges

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Mise en compatibilité du PLU par
déclaration du projet d'extension de
l'entreprise Chauvat
sur la ZAE Èvre et Loire**

TOME 2

Avis et Conclusion

Date de l'enquête : 28 février au 29 mars 2024

*Commissaire enquêteur : Bertrand Monnet
Désignation : E23000136/49 du 8 août 2023*

Préambule

A la suite de l'enquête publique rapportée dans le Tome 1, j'expose ici mes commentaires, mes avis et mes conclusions sur les deux objets de l'enquête qui, selon la procédure retenue, sont :

- L'intérêt général du projet d'extension de la société Chauvat sur la ZAE « Èvre et Loire ».
- La mise en compatibilité du PLU de Beaupréau-en-Mauges afin de pouvoir réaliser le projet.

Pour conclure et motiver mon avis final, je m'appuie sur les sujets qui, au terme de l'enquête, me paraissent les plus importants à considérer. Pour chaque sujet, je développe ci-après les éléments qui me semblent les plus pertinents et j'exprime mes commentaires et avis.

Ainsi, c'est la somme et la synthèse des avis exprimés qui construisent l'avis final et qui étayent sa motivation.

Liste des sujets développés Sommaire

<i>1 - Le projet et la procédure</i>	<i>3</i>
<i>2 - Impact du projet sur l'environnement.....</i>	<i>4</i>
<i>3 - Qualité et complétude du dossier d'enquête.....</i>	<i>7</i>
<i>4 - Le déroulement de l'enquête.....</i>	<i>8</i>
<i>5 - Les observations du public et les réponses du demandeur.....</i>	<i>8</i>
<i>6 - Les avis de la MRAe et des personnes publiques associées</i>	<i>11</i>
<i>7 - Avis sur l'intérêt général du projet.....</i>	<i>12</i>
<i>8 - Avis sur la mise en compatibilité du PLU</i>	<i>16</i>

CONCLUSION

1 - Le projet et la procédure

A l'origine du projet, le développement de l'entreprise Chauvat.

L'entreprise Chauvat fabrique des portes intérieures à Beaupréau depuis 1950 sur le site de la rue des Cèdres. En 2000 une deuxième usine s'implante dans la zone économique « Èvre et Loire », elle est agrandie à plusieurs reprises pour suivre une croissance continue des commandes. Elle compte à ce jour un effectif de 105 salariés, il a doublé ces dix dernières années.

L'exportation se développe et ses clients habituels français sollicitent une augmentation des cadences et de la production.

Pour poursuivre sa croissance, l'entreprise Chauvat doit s'étendre, investir et rationaliser son outil de production. Mais elle est confrontée à une problématique d'espace, ses deux sites de fabrication ne peuvent s'agrandir. Le site historique de la rue des Cèdres se trouve enclavé dans la partie urbanisée de la ville de Beaupréau. L'emprise du site de la zone Èvre et Loire qui s'est remplie au fil des agrandissements, n'offre plus de possibilités d'extension sur la zone. De plus, l'emprise Chauvat est située en limite sud de la ZAE, et elle est entourée à l'ouest, au sud et au nord par des entreprises déjà installées.

Face à cette problématique, la Sté Chauvat s'intéresse dès 2020 à l'acquisition de la ferme de La Touche car les propriétaires et exploitants vont prendre leur retraite et souhaitent quitter et vendre l'exploitation.

Plusieurs parcelles de cette exploitation jouxtent la ZAE Èvre et Loire ainsi que l'emprise de la société Chauvat. Cette acquisition permettrait l'extension de la ZAE et de l'emprise Chauvat à l'est, en vue de réaliser un autre bâtiment dans la continuité des bâtiments existants. Cet investissement permettrait de regrouper l'ensemble des activités de production et d'abandonner le site historique de la rue des Cèdres. La surface nécessaire pour réaliser le projet est de l'ordre de 5 ha, les terrains concernés sont cultivés et classés au PLU en zone agricole A.

Afin de s'assurer de la faisabilité de cette acquisition vis-à-vis du monde agricole, des échanges entre la Sté Chauvat, les propriétaires de la ferme de La Touche, le nouveau locataire exploitant des terres, la SAFER, et les services de l'état ont lieu à partir de juillet 2020. Un accord a été ratifié chez le notaire en janvier 2022.

La faisabilité étant assurée, la Sté Chauvat s'adresse à la mairie de Beaupréau-en-Mauges pour que le classement des parcelles nécessaires à leur projet, deviennent « UYc » comme dans le reste de la zone économique « Èvre et Loire ».

La collectivité retient la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU, elle délibère en ce sens le 29 septembre 2022.

Cette procédure qui est encadrée par les articles L 300-6 ; L 153-54 à L153-59 et R.153-14 et suivants du code de l'urbanisme, permet aux collectivités, après enquête publique, de mettre en compatibilité le PLU pour répondre à un projet d'intérêt général.

Selon ce même code, la procédure contient une évaluation environnementale car le projet concerne un secteur classé A de plus de 5 hectares, et l'avis de l'autorité environnementale a été sollicité.

Le déroulement de l'enquête publique répond aux dispositions définies par le code de l'environnement, sa durée est d'un mois et elle nécessite un examen conjoint des services de l'état, des EPCI, communes et PPA concernées.

Avis :

La volonté de la société Chauvat de développer son activité montre sa bonne santé et conforte sa position de fabricant français majeur dans le secteur des portes intérieures à panneaux.

Le regroupement des activités de production sur un même site contribuera à rationaliser son outil de production et à améliorer sa compétitivité.

Son souhait de réaliser cet investissement à Beaupréau-en-Mauges est cohérent avec son histoire, ses racines et celles de son personnel qui vit majoritairement sur la commune. Le projet est bien perçu par la municipalité, elle souhaite conserver sur son territoire une entreprise dynamique qui prévoit le recrutement d'au moins 30 personnes dans les 3 années à venir.

Le choix de la procédure de « déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU » me paraît pertinent car il permet d'atteindre l'objectif souhaité sans passer par un processus plus lourd de modification ou de révision. Le PLU en vigueur est relativement récent, son évolution est programmée en 2028 et ce délai n'est pas compatible avec les réalités de la vie d'une entreprise.

Selon les exigences de la procédure, l'enquête publique a été réalisée en conformité avec le code de l'environnement, l'autorité environnementale et les personnes publiques associées ont été consultées.

Toutefois la procédure nécessite de déclarer le projet, d'intérêt général. S'agissant d'un projet privé, les éléments développés ci-après aux chapitres 2 et 7 concernant l'impact environnemental et mon avis sur l'intérêt général du projet seront déterminants pour l'avis final.

2 - Impact du projet sur l'environnement

Pour évaluer globalement l'impact du projet sur l'environnement, il convient d'inclure les conséquences sur le climat, de se référer à la loi SRU et à la loi Climat et résilience de 2021 qui incitent à réduire la consommation d'espaces agricoles et forestiers (ENAF).

Pour plus de clarté, je propose d'analyser séparément les conséquences directes de la construction d'un bâtiment et du recentrage des activités d'une part et les conséquences de l'extension de la ZAE qui nécessitent la MEC du PLU d'autre part.

Concernant le nouveau bâtiment à construire, l'entreprise Chauvat fait valoir les mesures retenues dans l'architecture afin d'économiser l'espace, ainsi :

- Le stationnement des véhicules du personnel se fera en sous-sol, 150 emplacements sont prévus.
- Les bureaux et parties administratives seront placés à l'étage.

Il est prévu également d'équiper la toiture du nouveau bâtiment de panneaux photovoltaïques produisant une électricité décarbonée capable d'assurer 17% des besoins de l'entreprise.

La suppression du site de la rue des Cèdres permettra de supprimer les transports intersites et les opérations de manutention induites, le gain en émission de CO2 est estimé à 13 tonnes par an. Il convient d'y ajouter la suppression des nuisances pour les habitants de la rue des Cèdres car actuellement l'exiguïté des lieux oblige les camions à stationner et à manœuvrer sur la voie publique.

Concernant le projet d'extension de la ZAE « Evre et Loire » à l'est, sur des terrains agricoles de la ferme de la Touche en vue de réaliser le projet, les conséquences immédiates sur l'environnement sont importantes :

1. Suppression d'environ 5ha de surfaces agricoles classées A au PLU
2. Impact de la construction sur une zone humide (375m²)
3. Nécessité de supprimer des haies protégées (626 m linéaire)

A partir de l'analyse ERC présentée dans le dossier d'enquête il s'avère que :

Pour **EVITER**, il faudrait que la Société Chauvat renonce à une extension de ses installations actuelles car l'espace actuellement disponible dans la zone « Èvre et Loire » ne le permet pas.

J'ai interrogé les dirigeants sur les possibilités d'une extension au nord de leur emprise sur des terrains encore disponibles dans la ZAE. Bien que non développée dans le dossier, cette hypothèse n'est pas faisable car l'emprise (environ 3 ha) serait insuffisante, la continuité ne serait assurée qu'en supprimant une route et en rachetant d'autres petites emprises actuellement partiellement occupées.

Une autre solution consisterait à relocaliser l'ensemble des activités sur un nouveau site, l'espace nécessaire serait d'environ 10ha et la commune de Beaupréau ne dispose pas de cet espace. Ceci conduit à un autre projet que les dirigeants de Chauvat n'ont pas envisagé à ce stade.

La dernière solution serait de construire ce nouveau bâtiment ailleurs. Outre le manque d'intérêt de cette option pour la Ste Chauvat car elle lui fait perdre tous les avantages du regroupement sur un seul site, cette solution générerait d'autres transports intersites et des conséquences sur le bilan carbone de l'opération. En réponse à certaines questions du public, il apparaît que l'option de la construction d'un second bâtiment sur les zones des Grandes Landes ne présente pas d'intérêts.

Pour **REDUIRE** les impacts environnementaux, il convient tout d'abord de vérifier que la surface de l'emprise retenue par la Sté Chauvat est juste nécessaire à son projet d'extension. Sur ce plan, je constate que la surface proposée pour passer d'un zonage A à Uyc est de 4,74ha, le bâtiment, les installations, les voiries et les aires de manutention nécessitent une emprise de 3,3 ha. Je note que la surface prélevée est cohérente avec l'emprise nécessaire au projet, la marge de 1,5ha entre les surfaces utiles et l'emprise prélevée en zone A me paraît raisonnable, elle permettra de positionner les bassins de rétention et de conserver une partie végétalisée raisonnable.

Je note par ailleurs les efforts d'architecture du projet pour réduire les surfaces à artificialiser, notamment les 150 places de parking sous le bâtiment industriel et les bureaux construits sur deux niveaux et attenants à l'usine.

Il a par ailleurs été identifié que le projet impactera 375 m² de zones humides et qu'un linéaire de 626 mètres de haies protégées devra être supprimé. L'implantation de l'extension prévue dans la continuité du bâtiment existant n'offre pas d'autres alternatives. Les deux conséquences sont donc inévitables, il convient donc d'analyser les compensations retenues.

COMPENSER : Après avoir analysé les solutions d'évitement et de réduction, il subsiste trois sujets majeurs qui doivent être compensés :

1. **La surface de terrains agricoles prélevée (4,75ha)** : La compensation se fait par le retour en zone A d'une surface de 5,5 ha située dans la zone AUy de la Grande Lande à Andrezé. Mis en zone économique en 2019 lors de l'établissement du PLUi, ces terrains n'ont subi aucun aménagement et sont toujours cultivés, la parcelle était fraîchement labourée lorsque j'ai visité le site.
2. **La zone humide de 375 m²** : Il n'avait pas été recensé de zones humides sur les terrains de la ferme de la Touche concernés par le projet. C'est la société Chauvat qui a demandé en 2021 un diagnostic au cabinet « ATLAM Environnement ». Sur les 140 sondages pédologiques réalisés, 33 montrent la présence d'une zone humide et il est ainsi recensé 10200 m² réparties en 3 zones humides. Deux autres zones sont identifiées sur le critère floristique. Au bilan, il est retenu de **protéger 9554 m²** de zones humides, elles seront identifiées au PLU selon les dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces zones seront en parties alimentées par les eaux de toiture du nouveau bâtiment.
3. **Les haies protégées** : Sur le périmètre d'étude un linéaire de 1517m de haies sont actuellement identifiées et protégées au PLU. Le projet d'extension de la Sté Chauvat entraîne inévitablement la suppression de 626 de ces haies, en compensation il sera créée un linéaire de 1400m sur des parcelles voisines situées au nord du projet.

Autres mesures :

Conservation du patrimoine bâti : Certains bâtiments de la ferme de la Touche datés du 17^e siècle et identifié d'intérêt patrimonial par l'association locale du Grahl seront identifiés et protégés au PLU.

Création d'une ORE : Une ORE sera mise en place le long du ruisseau qui coule au nord de la ferme

Avis

De par ses conséquences directes le projet impacte l'environnement. Je considère que le bilan de l'analyse environnementale vis-à-vis des trois critères fondamentaux E ; R et C, permet au final de juger de l'acceptabilité de l'impact.

L'analyse montre que pour maintenir l'entreprise Chauvat sur le territoire de la commune, et répondre à son besoin d'extension et de regroupement de ses sites de

fabrication, il n'apparaît aucune option viable pour Eviter l'extension de la ZAE « Èvre et Loire ».

La seule solution pour Eviter serait de réaliser le projet en déplaçant l'ensemble de l'activité. Outre le fait que ce n'est pas le projet de la Sté Chauvat, cela nécessiterait un espace d'environ 10ha d'un seul tenant, qui n'existe pas sur le territoire.

Vis-à-vis du critère de Réduction, l'emprise qui sera artificialisée pour réaliser le projet est fortement réduite grâce aux dispositions retenues pour l'architecture du bâtiment.

Les impacts résiduels qui concernent le prélèvement de 4,5ha de terres cultivables, l'impact sur les zones humides et les haies protégées, sont largement compensés. Je retiens ainsi, que le ratio des ENAF sera positif de 0.75ha, que 9554m² de zones humides et 1400 m de haies supplémentaires seront dorénavant protégées, mais aussi que les bâtiments de la ferme seront identifiés au patrimoine local et conservés et qu'une ORE sera mise en place autour du ruisseau proche.

Dans ces conditions l'impact environnemental du projet me paraît acceptable.

3 - Qualité et complétude du dossier d'enquête

Le dossier est globalement complet, il a évolué au fil du temps puisque c'est une version antérieure qui a été soumise à la MRAe, alors que la décision de compensation d'ENAF n'était pas prise.

Dans ce contexte, l'identification de la version mise à l'enquête au moyen d'une date ou d'un numéro de version aurait été bienvenue.

Il aurait été appréciable qu'un chapitre soit dédié à l'intérêt général du projet puisque c'est un des objectifs fort de la procédure. La présentation mélange les éléments qui peuvent justifier l'intérêt général du projet et ceux qui présentent les compensations environnementales de la mise en compatibilité du PLU.

Le traitement de plusieurs sujets manque de clarté, quelques exemples :

- La surface des parcelles achetées par la Sté Chauvat n'est pas précisée.
- La compensation de zones humides (page 73) n'est pas une véritable compensation mais la mise sous protection de zones humides non identifiées précédemment. Les surfaces présentées en page 53, ne se retrouvent pas dans le tableau de la page 73.
- Incohérence des surfaces des zones économiques à Andrezé : le tableau de la page 11 donne une disponibilité de 4,486 ha alors que l'on prélève 5,5 ha en compensation sur cette commune.
- L'économie de 13t de CO2 pour le trafic inter-sites, n'est pas explicite pour le public, l'indication du nombre de camions par jour aurait été plus explicite.

Avis

Le dossier me paraît suffisant pour présenter au public les principaux éléments du projet. Le public qui s'est exprimé a perçu un dossier complet et facile d'accès.

Je déplore cependant un manque de clarté et de rigueur dans sa présentation. Beaucoup de précisions utiles pour comprendre certains objets et pour conclure m'ont été apporté sur demande.

4 - Le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans anomalies particulières. Les trois visites montrent que le public n'a pas marqué un grand intérêt pour l'enquête, je note cependant que le dossier mis en ligne a été consulté 13 fois.

La publicité a été suffisante pour les habitants de Beaupréau, six affiches jaunes au format A2 ont été positionnées, sur et à proximité des deux sites Chauvat, et de la zone de la Lande à Andrezé. Trois autres affiches identiques ont été mises en place dans des lieux de grand passage du public.

A plusieurs reprises, avant et peu après l'enquête, la presse locale s'est fait l'écho du projet d'extension de l'entreprise Chauvat sur la zone « Èvre et Loire ». J'ai relevé au moins 3 publications récentes, les 8/10/2022 ; 6/10/2023 & 30/03/2024. Ces articles mentionnent notamment les aménagements envisagés et la participation financière de l'entreprise, aucun n'a évoqué l'enquête publique

Avis

L'enquête s'est déroulée dans des conditions optimales et selon les dispositions réglementaires prévues au code de l'environnement et à l'arrêté d'enquête.

Je considère que l'information du public sur le projet et sur l'enquête a été globalement très satisfaisante.

La relative faible participation du public peut selon moi s'expliquer d'une part car des articles de presse l'ont tenu informé du projet, d'autre part car le projet ainsi présenté est ressenti de manière globalement positive par la population.

5 - Les observations du public et les réponses du demandeur

Les observations du public

Sur les cinq observations du public, seules deux [O1] & [O2] concernent directement le projet, je retiens pour ces deux observations un avis globalement favorable au projet.

Deux autres observations [O3] & [O4] concernent le choix des terrains sur la zone de la Lande retenus pour compenser les terres agricoles nécessaires à l'extension de la ZAE « Èvre et Loire » qui est indispensable au projet. Ce choix est contesté par les propriétaires et par le cabinet d'avocat en charge de défendre leurs intérêts. Le mécontentement des propriétaires s'explique par le reclassement en A des 5,8 ha actuellement classés 1AUz ce qui rend impossible leur projet de vente de cette parcelle pour une activité économique.

Je considère que la cinquième observation [O5] ne concerne pas le sujet de l'enquête.

Le résumé des réponses du demandeur et l'avis du commissaire

L'observation [O1] pose la question du devenir du site de la rue des Cèdres, elle est renforcée par la demande du commissaire dans le PVS de programmer les opérations projetées.

Résumé de la réponse : La Société Chauvat s'engage à démanteler le bâtiment et à libérer l'espace dans les 3 ans suivant le déménagement de son activité sur le site. La commune de Beaupréau-en-Mauges s'engage à modifier le PLU lors de la prochaine révision du PLU qui est programmée en 2028.

Avis : *L'opération de démantèlement, sous 3 ans après le déménagement, à laquelle s'engage l'entreprise Chauvat est une avancée qui permet d'éviter toute autre activité qui remettrait en question les avantages attendus (bilan carbone, nuisances).*

L'engagement de la commune d'entériner la destination du site à l'habitat par un changement de zonage au PLU à l'échéance de 2028 est cohérent.

Je considère que ces deux engagements participent fortement à l'intérêt général du déménagement de l'activité de l'entreprise Chauvat sur le site des Cèdres.

Considérant que le changement de destination du site des Cèdres est incontournable à terme, ce point est une composante importante de l'intérêt général du projet.

L'observation [O2] est globalement favorable au projet, elle interroge la collectivité sur la possibilité d'un aménagement public du type parcours de santé sur l'espace naturel libéré autour de la ferme de la Touche.

Résumé de la réponse : Le pétitionnaire note l'avis favorable exprimé et souhaite préserver cet espace de toute activité humaine dans le respect des engagements pris et partagés par l'avis du CNPN.

Avis : *Je prends acte de la décision de la commune.*

Les observations [03] et [04] concernent le même objet, celui du choix des terrains du GFA Taille situés sur la zone de la Lande à Andrezé pour compenser la surface de terrains agricoles, nécessaire au projet d'extension de la Sté Chauvat et de la ZAE « Evre et Loire ».

Dans son courrier (observation 3), le cabinet d'avocat qui défend les intérêts du GFA fait plusieurs remarques :

- 1. La parcelle concernée est réservée pour une activité logistique en lien avec la 2X2 voies à proximité.*
- 2. La légitimité de cette compensation se pose pour deux raisons :*
 - a. La délibération municipale du 29/09/2022 qui engage la procédure n'évoque pas cette compensation,*
 - b. L'avis de la MRAe ne considère pas cette compensation ni une évolution du PLU sur la commune historique d'Andrezé.*

Résumé de la réponse : Le pétitionnaire apporte différents éléments qui montrent et rappellent que :

- Les documents d'urbanisme expriment des zonages de destination, et que l'administration n'est pas engagée sur l'affectation des terrains.
- Il n'y a pas d'obligation pour un organe délibérant de prendre une délibération avant d'engager une procédure de déclaration de projet.
- La MRAe a recommandé des mesures de compensation pour les terrains agricoles retenus pour réaliser le projet concerné.

*Dans leur déposition sur le registre (**observation 4**) MM. Taille demandent que le choix de compensation avec leur parcelle soit justifié. Plusieurs alternatives sont proposées :*

- a. Ils proposent que la Sté Chauvat s'implante sur le site libéré par la Sté Fertil'éveil.*
- b. Ils proposent de retenir d'autres parcelles disponibles dans d'autres zones économiques de la commune, notamment aux « Landes fleuries » à Andrezé.*
- c. Ils proposent que l'entreprise Chauvat s'installe sur leur parcelle.*
- d. Ils considèrent que l'installation d'activités logistiques sur leur parcelle serait globalement bénéfique en matière de réduction de CO2.*

Ils demandent enfin à connaître les intentions de la collectivité en matière de d'indemnisation si le déclassement de leur parcelle est confirmé.

Résumé de la réponse : Le pétitionnaire avance plusieurs arguments qui justifient le choix de la parcelle du GFA Taille notamment car : elle a conservé son usage agricole, sa surface est globalement équivalente à la surface à compenser, et elle n'appartient pas à un parc structurant.

Il précise par ailleurs que le site de Fertil'éveil n'est pas adapté au projet Chauvat, et que Mauges-Communauté souhaite densifier ce site.

L'installation du projet sur la parcelle du GFA Taille, signifierait que la Sté Chauvat abandonne son projet de regroupement sur un site unique, ce n'est pas le projet présenté.

Il est précisé enfin que vu l'avancement du projet de la Sté Chauvat, il est très tard pour envisager des solutions alternatives.

Concernant un éventuel dédommagement, la collectivité signifie que ce n'est pas la règle.

Avis sur les éléments apportés en réponse aux observations 3 & 4 :

Les observations sur le choix de la parcelle retenue pour compenser l'espace agricole nécessaire au projet, constitue le point focal des observations de cette enquête.

Le GFA Taille met beaucoup d'énergie pour trouver et défendre des arguments afin d'éviter que sa parcelle revienne dans le zonage A qu'elle avait dans le précédent PLU. Je partage les éléments de réponse du pétitionnaire et ainsi, le choix de cette parcelle.

Je partage aussi le principe de ne pas indemniser les propriétaires car ce n'est pas la règle qui se pratique en France. J'incite le GFA Taille à consulter la jurisprudence sur les conséquences du déclassement de terrains constructibles et notamment la réponse du sénat à la question de Monsieur Patrick Chaize, publiée au JO du sénat le 14/09/2023.

Je développe, au chapitre 7, d'autres arguments qui me conduisent à approuver la compensation sur cette parcelle et à penser que ce choix rejoint l'intérêt général du projet.

Concernant les réponses aux questions du commissaire enquêteur :

Les éléments apportés en réponse à mes questions complètent un dossier insuffisant sur certains points.

J'aurais cependant souhaité avoir encore plus de détails sur la rédaction des évolutions du PLU engendrées par la MEC, et sur les modalités de suivi des mesures compensatoires.

6 - Les avis de la MRAe et des personnes publiques associées

La MRAe a exprimé son avis en octobre 2023 sur une version du dossier de juin 2023 qui n'incluait pas la compensation d'ENAF.

J'ai retenu ici sept recommandations substantielles qui suscitent des éléments de réponse. Ces éléments ont été fournis sous la forme d'un mémoire en réponse joint au dossier d'enquête (fascicule 3) et ainsi porté à la connaissance du public.

Je partage l'ensemble des recommandations formulées par la MRAe, j'expose ci-après le résumé des réponses apportées et émets un bref avis sur leur pertinence.

Recommandations de la MRAe	Réponses du demandeur	Avis du CE sur les réponses
Clarifier la procédure ICPE pour associer une étude d'impact et procéder si besoin à une enquête unique.	La procédure ICPE retenue serait l'enregistrement qui ne nécessite ni enquête ni étude d'impact. Néanmoins, la pièce 1 du dossier présente au chapitre 8 « les incidences notables prévisibles ... sur l'environnement »	<i>Dont acte.</i> <i>Les éléments justificatifs de l'enregistrement ne m'ont pas été apportés.</i> <i>L'évaluation environnementale présentée est globalement satisfaisante, elle s'imposait compte tenu des surfaces agricoles prélevées.</i>
Compléter le dossier avec un plan de masse coté.	Fait (page 12 de la pièce 1)	<i>Peu exploitable, les dimensions ne sont pas lisibles</i>
Préciser les zones humides	Impact limité à 375m ² de zones humides, sur environ 10000m ² qui n'étaient pas répertoriées au PLU, elles le seront dorénavant.	<i>Voir mes commentaires en page 6 ci-dessus.</i> <i>La surface impactée est faible comparativement à la surface qui sera identifiée au PLU et protégée.</i> <i>L'impact global est acceptable.</i>
Justifier la compatibilité du projet avec le SCoT.	La compatibilité avec le SCoT est justifiée.	<i>Dont acte ! Les éléments fournis sont suffisants.</i>
Réduire ou compenser la consommation d'ENAF au titre de la loi Climat/résilience	Les 4,75 ha de zone A prélevés pour le projet sont compensés par 5,5ha de zone UY remis en A à Andrezé	<i>Cette compensation s'imposait, elle me paraît tout à fait pertinente en quantité et en qualité.</i>
Justifier le choix de la Sté Chauvat de ne pas créer un nouveau site regroupant les 2 unités.	La réponse renvoie à la notice d'intérêt général chapitre 3	<i>Le dossier ne comporte pas de « notice d'intérêt général ».</i> <i>Le chapitre 3 est intitulé « déclaration de projet », il ne traite pas explicitement le sujet.</i> <i>Des éléments se trouvent dans les réponses au PVS.</i>

<p>L'intérêt général doit être conforté :</p>	<p>La réponse renvoie à la notice d'intérêt général chapitre 3.</p>	<p><i>Remarque idem ci-dessus pour le chapitre 3 du dossier.</i></p>
<p>- en considérant la réduction des GES</p>	<p>L'économie de GES est de 13t de CO2 soit 4 rotations/jour.</p>	<p><i>L'économie de GES est globalement faible, elle serait remise en cause si le bâtiment est mis en location.</i></p>
<p>- en affirmant la reconversion du site historique en zone d'habitat</p>	<p>Le site a vocation à terme à accueillir de l'habitat, ceci sera pris en compte lors de la révision du PLU.</p>	<p><i>Dont acte, mais cette intention n'est bornée dans le temps. Ce point que je considère important vis-à-vis de l'intérêt général fait l'objet d'une question au PVS. La réponse apportée est intéressante.</i></p>

Les PPA ont été consultées sur la base de la version dossier mis à l'enquête.

Trois PPA étaient représentées à la réunion d'examen du 15 janvier 2024 : la DDT, la Chambre d'agriculture et Mauges Communauté avec sa compétence SCoT. Les trois avis sont favorables, je retiens cependant les remarques de la DDT sur « *la fragilité de la notion d'intérêt général vu le caractère privé du projet* ».

La CDPENAF sollicitée le 15 décembre 2023 a transmis le 15 janvier 2024, un avis favorable.

Avis

La MR Ae a formulé un avis très complet avec des remarques et recommandations que j'ai trouvées pertinentes. Cet avis a incité le porteur de projet à mieux considérer la loi climat et résilience, et l'a conduit à compléter le dossier en y ajoutant une compensation des terres agricoles prélevées pour la réalisation du projet.

Je partage la démarche qui transforme une faiblesse en un point fort du dossier.

Je retiens les avis favorables émis par les PPA et la CDPENAF.

Je note cependant les recommandations de la MR Ae et de la DDT pour conforter l'intérêt général du projet avec la transformation du site de la rue des Cèdres en zone d'habitat. C'est ce qui m'a incité à interroger le demandeur via le PVS pour lui demander de préciser l'opération et de la planifier.

7 - Avis sur l'intérêt général du projet

En préambule à l'analyse développée ci-après, il me paraît nécessaire de préciser que seule la configuration du projet décrit dans le dossier est prise en compte. En effet les éléments développés en réponse aux observations et aux questions du procès-verbal montrent que les alternatives d'un projet ailleurs que dans la ZAE Evre & Loire ne sont pas viables.

La mise en compatibilité du PLU constitue la finalité de la procédure engagée selon l'article L300-6 du code de l'urbanisme, elle est conditionnée par la déclaration d'intérêt général du projet.

Se prononcer sur l'intérêt général du projet revêt donc une grande importance dans ce type de procédure.

L'analyse ci-dessous a donc pour objectif de conduire à motiver mon avis sur l'intérêt général du projet, ici, l'extension du bâtiment industriel de l'entreprise Chauvat sur la zone économique Evre et Loire à Beaupréau-en-Mauges.

La société Chauvat est une entreprise privée qui fabrique des portes intérieures. Cette activité est sans enjeu pour la sécurité nationale, et ne se situe pas de manière évidente, dans un secteur technologique favorable au développement durable.

Cependant, l'article L 300-6-1 précise que la procédure décrite à l'article L 300-6 s'applique lorsqu'elle est rendue nécessaire par :

« La réalisation d'un projet immobilier de création ou d'extension de locaux d'activités économiques, présentant un caractère d'intérêt général en raison de son intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale et au regard de l'objectif de développement durable »

Pour le projet Chauvat, il y a donc lieu de considérer l'intérêt du projet pour l'activité économique locale et ses conséquences vis-à-vis du développement durable et de l'environnement en général.

Concernant l'activité économique locale :

L'entreprise Chauvat est ancrée dans le tissu économique de la commune de Beaupréau, elle y a été fondée en 1950 par Monsieur Chauvat.

Avec ses 105 employés, l'entreprise est un acteur économique important pour Beaupréau, la majorité des employés habite et consomme sur la commune. La perspective d'embauche d'une trentaine de personnes supplémentaires pérennise et accroît une situation actuellement confortable pour la collectivité.

Sur le volet social, je note qu'une grande majorité des employés habite la commune et que le projet permettra d'éviter à toutes ces personnes tout stress lié à des perspectives de déménagement ou de chômage.

Conséquences vis-à-vis de l'environnement et du développement durable :

Pour ce sujet, j'ai considéré successivement le projet d'extension, puis son implantation sur le site retenu qui nécessite une mise en compatibilité du PLU. J'ai inventorié les avantages et les inconvénients connus du projet par rapport à l'environnement sous ses différents aspects. J'ai évalué par une note de 1 à 5, l'importance que j'apporte à chacun d'eux par rapport à l'intérêt général de l'ensemble du projet.

J'ajoute des commentaires notamment vis-à-vis d'une annulation du projet en cas d'échec de la procédure ou vis-à-vis d'alternatives sur le lieu, telles qu'elles sont envisagées par certaines observations du public.

Avantages

N°	Avantages	Evaluation	Commentaires
1	Fourniture d'énergie verte grâce à des panneaux photovoltaïques en toiture du nouveau bâtiment	1	Inchangée quel que soit le lieu d'implantation du projet.

2	Réduction de la surface artificialisée avec un parking de 150 places au sous-sol du nouveau bâtiment.	2	L'échec du projet ou la contrainte d'un nouveau site ne garantirait pas cet aménagement qui génère un surcoût pour l'entreprise
3	Suppression du trafic inter-sites gain de 13t de CO2 par an.	2	L'échec du projet pourrait faire perdurer l'activité rue des Cèdres et annuler ces avantages
4	Suppression des nuisances rue des Cèdres (bruit, stationnements)	3	
5	Libération de l'espace du site de la rue des Cèdres (10000m ²) mieux adapté pour faire de l'habitat. Modification du zonage dans prochaine révision du PLU (2028) permettant le retour en zone A ou N d'une surface équivalente.	4	
6	Permet d'éviter aux salariés des déménagements et/ou des transports supplémentaires maison/travail.	3	Cet avantage pourrait être remis en cause en cas d'annulation du projet.
Pour l'extension de la ZAE, aspects liés aux règles d'urbanisme et à la MEC			
7	Retour en zone A de 0.75ha supplémentaire.	2	Au titre de la loi climat et résilience, le gain est appréciable
8	Augmentation du linéaire de haies protégées de 774m à proximité.	2	Règle de protection des haies
9	Préservation des bâtiments de la ferme de La Touche	2	Selon la demande d'une association locale
10	Création d'une ORE en bordure du ruisseau.	2	
11	Remise en cause de la destination de la zone de La Lande à Andrezé.	3	Je développe ci-après le bilan avantages/inconvénients de l'annulation de cette zone d'activité, il apparaît positif.

Inconvénients

	Inconvénients	Evaluation	Commentaires
12	Artificialisation supplémentaire de 32000m ² , elle est réduite à 22000m ² en considérant la renaturation des 10000m ² du site de la rue des Cèdres (l'artificialisation pour l'habitat n'est pas considérée ici)	4	Cet inconvénient est réduit par rapport à une annulation du projet et/ou un report sur un autre site. Tout projet d'extension de l'entreprise Chauvat entraînera une artificialisation supérieure.
13	Destruction de 375 m ² de zones humides mais préservation d'environ 10000m ² de zones humides identifiées grâce au projet.	1	Le solde reste négatif car il n'y a pas de création de nouvelles zones humides pour compenser les 375m ² perdus.
14	Retour en zone A d'une parcelle de 5,5ha classée 1AUy pour compenser les 4,74 ha de zone A prélevés pour le projet	1	La collectivité se voit contrainte d'appliquer la récente loi climat/résilience. Cela remet en question les projets du propriétaire de la parcelle.

Choix de la compensation d'ENAF

La nouveauté de cette mesure de compensation d'ENAF au titre de la loi climat et résilience et la contestation exprimée par les propriétaires pendant l'enquête m'ont incité à analyser la pertinence de ce choix.

Sur le plan technique, les explications données par la collectivité dans le mémoire en réponse sont toutes recevables et la justification me paraît suffisante.

Dans les faits, cette décision conduit à supprimer le potentiel de développement de la zone économique des Grandes Landes, ce qui se traduit par une modification du PADD du PLU.

Lors de ma visite sur place, j'ai été fortement surpris par la configuration de cette zone qui semble se situer au milieu des champs. La seule motivation de son existence tient au fait qu'une ancienne entreprise de fabrication de matériel agricole (Charrues Naud) s'y est installée il y a plusieurs décennies. Dans le PLU approuvé en 2019, il a été retenu d'adjoindre à ce bâti existant et au 2ha adjacents, une parcelle agricole d'environ 6ha (celle retenue pour la compensation) pour créer une petite zone économique intermédiaire. L'intérêt de cette zone située très à l'écart des zones urbaines peut surprendre.

Ce ressenti est confirmé par l'avis exprimé par les services de l'Etat le 24 avril 2019 dans le cadre de l'élaboration du PLU.

« Aussi, au regard de la situation isolée du secteur, du disponible des parcs d'activité voisins et des objectifs du SCoT, et afin de ne pas accroître le mitage du territoire, je vous demande de ne pas étendre la zone artisanale de la Grande Lande et de classer en zone agricole (A) les 6 hectares d'extension prévues au projet »

La compensation d'ENAF avec la parcelle des Grandes Landes est une conséquence inattendue de la présente déclaration de projet, elle s'avère être une opportunité pour rationaliser les parcs d'activités sur le territoire. De toute évidence les 5 ha de zone agricole à artificialiser sont mieux situés et seront mieux utilisés en extension de la ZAE « Evre et Loire » que pour un autre projet sur la zone des Grandes Landes.

Le bilan de l'analyse montre que l'intérêt général du choix de cette compensation est avéré, elle devient une partie indissociable de la présente déclaration de projet.

Avis

L'analyse montre que, bien que privé, le projet de la présente procédure a de nombreuses interfaces avec la collectivité.

La société Chauvat participe au dynamisme économique de la commune, il est donc assez logique que Beaupréau-en-Mauges cherche à conserver cette entreprise sur son territoire.

Cette entreprise me semble avoir pris la mesure des enjeux environnementaux. Elle présente un projet plutôt vertueux et finance un ensemble de compensations qui servent directement l'intérêt général.

Je note à ce sujet l'avis favorable émis par le CNPN dans le rapport qui m'a été communiqué avec le mémoire en réponse. Je retiens son optimisme sur le renouvellement de la biodiversité et des populations qui seront affectées pendant la phase des travaux.

L'engagement de déconstruire les installations de la rue des Cèdres supprime toute possibilité d'une autre occupation qui annulerait les bienfaits du projet vis à vis des

nuisances et du bilan carbone. Cet engagement, acquis au terme de l'enquête, va permettre à la collectivité de disposer rapidement d'un espace dédié à l'habitat sur un site ou cette destination s'impose désormais. Je recommande que cet engagement associé à celui de la collectivité de modifier le PLU en 2028 pour dédier cette zone à l'habitat soit porté à la connaissance du public au terme de la procédure.

Enfin, la balance avantages/inconvénients (11 contre 3) penche fortement en faveur des avantages par leur nombre. Si certains avantages ont un intérêt relativement limité vis-à-vis de l'intérêt général, les rares inconvénients ne sont pas substantiels pour motiver la remise en cause du projet.

Il me semble donc qu'au vu de l'article 300-6-1 précité, l'intérêt du projet pour l'activité économique locale est avéré et que les incidences vis-à-vis du développement durable sont globalement positives.

Par ailleurs, je retiens l'intérêt général de la compensation d'ENAF avec la parcelle de la zone des Grandes Landes qui entraîne la suppression de cette zone d'activité intermédiaire dont l'emplacement est contestable.

J'émet donc un avis favorable à la déclaration d'intérêt général du projet d'extension de l'entreprise Chauvat et de la ZAE Èvre et Loire.

8 - Avis sur la mise en compatibilité du PLU

La mise en compatibilité du PLU est l'objectif final de la procédure de déclaration de projet.

Les modifications nécessaires à la réalisation du projet proposé d' la société Chauvat sont relativement nombreuses vu le contexte, quatre objets sont concernés :

- A. Le changement de zonage (A en UYc) de la parcelle à inclure dans la ZAE « Èvre et Loire » pour réaliser le projet. La surface concernée est de 4,728 ha.
- B. La suppression de l'emplacement réservé BEAU-2 (135m²) qui perd son utilité.
- C. La compensation d'ENAF qui entraîne le changement de zonage (1AUy en A) de la parcelle 1060 dans la zone de la Grande Lande à Andrezé. La surface de cette parcelle est d'environ 5,5 ha.
- D. Les différentes mesures compensatoires et aménagements de protection de l'environnement autour du projet :
 1. Le changement de zonage A en N d'une partie jugée sensible vis à vis de l'environnement qui nécessite une protection maîtrisée. Elle englobe notamment les parties humides et le bord du ruisseau, la surface concernée est d'environ 8,8ha.
 2. La protection de 9554 m² de zones humides qui sont actuellement non répertoriées au PLU.
 3. La plantation d'un linéaire de 2291 m de haies protégées.
 4. La conservation et l'inscription de protection du patrimoine local des bâtiments de la ferme de la Touche
 5. L'ORE (Obligations Réelles Environnementales)

Si les évolutions du PLU sont relativement bien décrites pour les trois premiers sujets, je trouve que celles qui concernent les 5 sujets des mesures compensatoires manquent de précision dans le dossier. Le mémoire en réponse apporte les précisions nécessaires mais il me paraît souhaitable que les modifications écrites attendues soient déposées au moment de la décision d'engager la MEC.

Je note par ailleurs que la société Chauvat a prévu, en plus des 4,73 ha nécessaires à son extension, l'acquisition de 14 ha supplémentaires autour du projet. Cette acquisition doit permettre à l'entreprise de maîtriser les engagements qu'elle a pris vis-à-vis des compensations environnementales évoquées ci-dessus.

Toutefois, compte-tenu que cette mission n'a pas de lien direct avec l'activité et le savoir-faire de l'entreprise, il conviendra que la collectivité, les associations et organismes spécialisés ainsi que les services de l'Etat suivent le bon déroulement des opérations pendant la réalisation du projet et dans les trois années qui suivent. Sur ce point, je trouve que les mesures de suivi présentées dans le dossier ne sont pas suffisamment détaillées, un complément détaillé s'avère nécessaire.

Avis

Dans la suite de mon avis favorable sur l'intérêt général du projet, je donne un avis favorable à la mise en compatibilité qui s'impose au PLU de Beaupréau-en-Mauges, à condition que tous les engagements pris au titre des compensations soient clairement et exhaustivement consignés dans la délibération d'approbation, et que des mesures de suivi soient prévues et partagées.

Ainsi :

Je demande que toutes les modifications engendrées par les mesures compensatoires soient entièrement décrites (texte et emplacement dans les documents du PLU) et jointes à la délibération qui autorisera la MEC.

Je demande que la société Chauvat dépose les méthodes et mesures qu'elle envisage de prendre pour faire réaliser, suivre, et s'assurer de la bonne exécution des mesures compensatoires.

La déconstruction des installations de la rue des cèdres, pourra être définie ultérieurement.

Je recommande que le contrat engageant la société Chauvat, propriétaire des parcelles et la collectivité pour l'Orientation Réelle Environnementale (ORE) soit aussi joint à cette délibération.

Conclusion

L'objet de cette enquête qui consiste à déclarer l'intérêt général d'un projet puis à mettre en compatibilité les documents d'urbanisme en vue de permettre sa réalisation, répond à une procédure prévue par le code de l'urbanisme. Je la trouve adaptée au projet proposé dans le cadre de cette enquête publique.

Déclarant que l'enquête publique a été conduite en respectant le code de l'environnement et qu'elle s'est déroulée conformément à l'arrêté de prescription de l'enquête,

Déclarant que le public a été bien informé sur le projet et sur l'enquête,

Considérant la faible participation du public et l'absence d'observations défavorables au projet,

Considérant la bonne santé de l'entreprise Chauvat, et comprenant le besoin qu'elle exprime en vue de développer sa capacité de production,

Considérant qu'il n'y a pas d'alternatives viables au choix du site proposé et que la disponibilité de terrains à proximité de l'emprise actuelle dans la ZAE « Èvre et Loire » est une opportunité à saisir pour l'entreprise mais aussi pour la collectivité,

M'appuyant sur tous les éléments développés dans le cadre de mon analyse sur l'intérêt général du projet et notamment sur un bilan nettement positif des avantages par rapport aux inconvénients identifiés,

Déclarant que, l'intérêt général du projet est avéré au regard de l'article L 300-6-1 du code de l'urbanisme, compte tenu de l'intérêt économique de l'entreprise pour le territoire et du bilan positif du projet pour l'environnement et le développement durable,

Tenant compte de l'engagement de la Société Chauvat, de déconstruire le bâtiment de la rue des Cèdres dans un délai cohérent avec l'engagement de la commune, de modifier en 2028 le PLU pour dédier cette zone à l'habitat,

Retenant l'absence d'impact significatif du projet sur l'environnement et les efforts de compensation consentis par la société Chauvat,

M'appuyant sur l'avis, les recommandations de la MRAe et les réponses apportées par le pétitionnaire,

M'appuyant sur les réponses apportées par Monsieur le maire de Beaupréau-en-Mauges aux observations du public et aux questions du procès-verbal de synthèse,

Considérant les avis favorables des services de l'Etat et l'observation de la DDT concernant le site de la rue des Cèdres et l'intérêt général,

Estimant que les observations qui contestent la compensation d'ENAF sur la zone des Grandes Landes à Andrezé, ne sont pas recevables, et que le choix retenu est au contraire pertinent car il conduit à la suppression d'une zone d'activité peu utile, mal située et contestée par les services de l'Etat en 2019 lors de l'élaboration du PLU,

J'émet un avis favorable à la déclaration de projet et à la mise en compatibilité du PLU de Beaupréau-en-Mauges en vue de permettre à la société Chauvat de réaliser son projet en extension sur la ZAE Evre et Loire.

Estimant cependant que les éléments et les engagements à considérer dans la décision sont dispersés et/ou trop imprécis, j'émet une réserve à lever avec la décision d'adoption.

Je demande que les éléments suivants soient joints à la délibération :

- 1. Le détail des modifications à apporter aux documents du PLU, englobant notamment toutes les compensations (cf. N° 1 à 5 ; page 16 ci-dessus).***
- 2. Le résumé des engagements pris par la société Chauvat et les justificatifs associés.***
- 3. Les moyens, méthodes et mesures que la société Chauvat envisage de prendre pour faire-faire, suivre, contrôler et rendre compte de la bonne exécution des mesures compensatoires prévues.***



***Bertrand Monnet
Commissaire enquêteur
Le 7 mai 2024***