



EMMANUEL RUBI

Spécialiste en Droit Immobilier

VINCENT RAFFIN

DIU Traumatisme Crânien

EDOUARD GIFFO

BERTRAND VENDÉ

Spécialiste en Droit Public

XAVIER MOURIESSE

Spécialiste en Droit Public

RICHARD RONDoux*

CHARLYVES SALAGNON

CHARLES CHOISY

AVOCATS ASSOCIÉS

NATHALIE BERTHO

FRANCK PETERSEN

PAULINE LOIRAT

NOLWENN CHAIGNEAU

THOMAS LE MERCIER

ALIÉNOR CALO-HESS

NOÉMIE GAUDY

SARAH REILLES

AVOCATS

PHILIPPE TOURROU*

Spécialiste en Droit Fiscal

ESTELLE CAVAYE*

AVOCATS EN CABINET GROUPE

*Avocats au Barreau de Paris

www.brg-avocats.fr

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 049-200053619-20240627-DCM_24_06_36-DE

S²LOW

Nantes, Paris

M. Bertrand MONNET

Commissaire Enquêteur

Hôtel de Ville

Rue R. Schuman – CS 10063

49600 BEAUPREAU-EN-MAUGES Cedex

Nantes, le 11 mars 2024

Par mail : enquetepublique@beaupreaudenmauges.fr

Et courrier simple, et remise en mains propres

Nos Réf. : 240014 - GFA TAILLE / BEAUPREAU-EN-MAUGES - PLU

Vos Réf. : Enquête publique Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je viens vers vous en ma qualité de Conseil du GFA TAILLE, dont le siège social est 18 rue des Mauges – 49450 SEVREMOINE. Ma cliente est impactée par le projet de modification du PLU dont vous êtes saisi en sa qualité de propriétaire de la parcelle cadastrée section A n° 1060, dont l'avis public indique très pudiquement qu'elle est située à la Grande Lande, sur la commune déléguée d'Andrezé, laquelle est visée par une « modification graphique » d'un zonage 1AUy et en zonage A.

Cette « modification graphique », expression ambiguë qui laisse à penser qu'il s'agirait d'une rectification d'erreur matérielle sur un plan, est en réalité ni plus ni moins qu'un changement de zonage d'une très vaste parcelle de la zone industrielle La Grande Lande d'un secteur dédié à son extension classé 1AUy totalement déclassé en zone agricole.

Comme il sera ci-après exposé, cette évolution emporte de graves conséquences pour ma cliente, et apparaît en réalité sous couvert de trajectoire de réduction des ENAF, comme un moyen de représailles contre le GFA qui a tenté en vain de vendre directement son terrain à des entreprises, sans le céder au préalable à la Communauté de communes, dont le Vice-Président en charge du développement économique est le Maire de BEAUPREAU-EN-MAUGE.

BRG NANTES 1, rue du Guesclin - BP 71612 - 44016 Nantes Cedex 1 - T : +33(0)2.40.89.00.70 F : +33(0)2.51.72.08.91 - Case palais 206

BRG PARIS 8, avenue Victor Hugo 75116 Paris - T : +33(0)1.81.70.99.00 F : +33(0)1.45.01.76.20 - Toque : R095

Selarl BRG Inter-Barreaux (Nantes - Paris) - Société d'Avocats au capital de 350 000 € - RCS Nantes 502 412 281

I/ SUR LES CARACTERISTIQUES ACTUELLES DE LA PARCELLE EN CAUSE

I.1.

La parcelle A n°1060 d'une superficie totale de 58.191 m² est située au Sud des entreprises déjà implantée sur la Zone Industrielle La Grande Lande – 49600 Andrezé BEAUPREAU-EN-MAUGES.

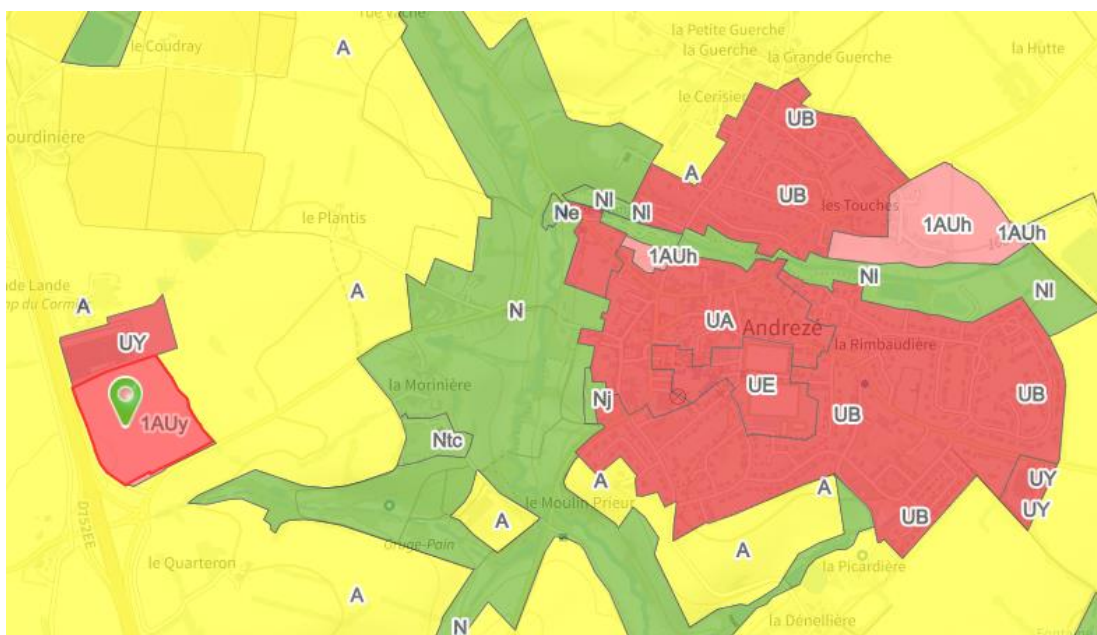
Comme le relève l'OAP-ZA 1 de l'actuel PLU, qui vise ce terrain, celui-ci bénéficie d'atouts majeurs pour l'implantation d'entreprises :

Le site de la Grande Lande est implanté de façon stratégique en termes de desserte sur l'axe à 2x2 voies Cholet – Beaupréau, à proximité immédiate d'un échangeur dont les abords sont densément arborés. Il est doté d'une voie de desserte spécifique permettant l'accès à la zone et desservant la Bourdinière et le Coudray au cœur des vergers. Il conforte le site d'implantation d'une usine aujourd'hui sous exploitée.

L'effet vitrine est principalement visible depuis le nord dans le sens Beaupréau-Cholet.

I.2.

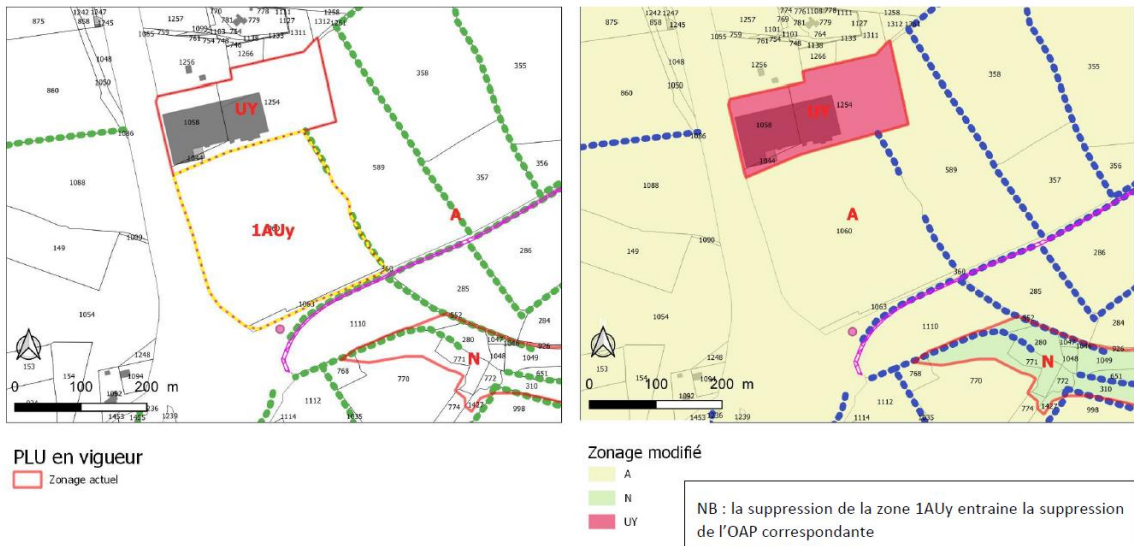
Cette parcelle est classée en zone 1AUy du PLU actuellement en vigueur, qui date de moins de 5 ans ! Ce secteur est défini comme « à dominante d'activités économiques » « identifiant les extensions du parc intermédiaire du Landreau à Villedieu-la-Blouère et la zone artisanale de la Grande Lande à Andrezé ».



II/ SUR LE PROJET DE PLU

II.1.

Il résulte de certaines pièces du dossier d'enquête publique que la procédure mise en œuvre doit conduire à supprimer le zonage 1AUy de la parcelle 1060, au bénéfice d'un zonage A.



Evolution du zonage induit par la procédure

II.2.

L'évolution en cause pour la ZI Les Grandes Landes à Andrezé interroge, tout d'abord, au regard du **cadre de la modification**, à savoir une déclaration de projet valant mise en compatibilité, laquelle est régie par l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme selon lequel :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, 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. »

En l'espèce, et comme le précise la délibération du 29 septembre 2022 de la Commune de BEAUPRE-EN-MAUGES, l'opération en cause est l'extension des locaux industriels de la société CHAUVAT sur son site actuel de la zone d'activités Evre et Loire à Beaupreau, laquelle exige une modification du PLU de terrains adjacents à ses locaux actuels et classés en zone agricole.

Par suite, à aucun moment, l'opération visée par la déclaration de projet ne concerne le terrain du GFA Taille situé à plusieurs kilomètres, et dont le changement de zonage est sans rapport avec la possibilité d'extension en cause.

Ce faisant, vous ne pourrez que constater que l'enquête publique ne peut pas viser l'évolution du PLU sur la ZI Les Grandes Landes à Andrezé, laquelle est sans rapport avec l'opération visée par la déclaration de projet.

II.3.

L'évolution en cause pour la ZI Les Grandes Landes à Andrezé interroge, ensuite, au regard des **actes de procédure** d'ores et déjà mis en œuvre.

Dans la délibération du 29 septembre 2022 engageant la procédure ici en cause, le conseil municipal de BEAUPREAU-EN-MAUGES ne vise que l'évolution du PLU sur la zone d'activités d'Evre et Loire. Il n'est jamais évoqué l'évolution devant ou pouvant affecter la ZI Les Grandes Landes à Andrezé, preuve s'il en est que le « projet » n'emporte pas en lui-même la nécessité de modifier le zonage à Andrezé.

De même, l'avis de la MRAe sur la mise en compatibilité par déclaration du PLU n'évoque à aucun moment la suppression de la zone 1AUy d'Andrezé et son classement en zone A, et ce, alors même qu'il prône en page 3/17 une analyse des alternatives possibles d'implantation industrielle. En passant sous silence la zone existante de la Grande Lande dont une partie est en friche artificialisée et l'autre, propriétaire du GFA Taille, ne présente pas d'enjeux environnementaux (notamment pas de zone humide contrairement à l'extension en cause), l'avis MRAe a été biaisé, puisqu'il n'est jamais analysé l'hypothèse d'une implantation de la société CHAUVAT sur le site des Grandes Landes, laquelle aurait évité d'artificialiser 5 ha de terres agricoles formées de haies et de zones humides.

En outre, l'avis d'enquête publique indique que « *le projet implique donc l'adaptation du PLU de la Commune de Beaupréau-en-Mauges en vigueur sur la commune historique de Beaupréau* ». Le projet ne concerne donc pas la Commune historique d'Andrezé.

Enfin, le résumé technique évoque même « *une déclaration de projet n°2* » lorsqu'il présente l'analyse des incidences laquelle tente un laborieux rattachement de la modification du zonage de la ZI d'Andrezé au projet de Beaupréau visé par la mise en compatibilité. Le lapsus ne trompera personne tant il est patent que la ZI d'Andrezé n'a rien à voir avec le projet, et son évolution de zonage n'a été rajoutée qu'au dernier moment sous forme d'un pseudo-argumentaire environnemental tentant de justifier ainsi la suppression des zones humides, des haies et la dégradation des paysages sur le secteur de Beaupréau.

Ainsi, la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité, et par suite votre enquête publique, sont manifestement biaisées en ce qu'elles résultent d'une délibération qui ne concerne pas la ZI Les Grandes Landes à Andrezé, et de consultations notamment de la MRAe qui n'englobe pas ce secteur.

II.4.

L'évolution en cause pour la ZI Les Grandes Landes à Andrezé interroge, en dernier lieu, compte tenu des **circonstances dans lesquelles elle intervient**. Après de longs mois de discussions dans le courant de l'année 2022, le GFA TAILLE a conclu début 2023 une promesse de vente au bénéfice de la SCI RESULT, dont le siège est 2 rue Vasco de Gama – 44800 SAINT-HERBLAIN, aux fins de lui céder la parcelle section A n°1060.

Selon les informations portées à la connaissance du GFA TAILLE, la Société RESULT a ensuite rencontré MAUGES COMMUNAUTE pour lui présenter son projet d'implantation. Dans le cadre de ces réunions, il lui aurait été indiqué que :

- Le terrain du GFA TAILLE est passé à la faveur d'une modification du PLU d'un zonage agricole à un zonage urbanisable dans le but d'y installer une société du territoire dont le développement nécessitait une emprise foncière importante.
- Les conditions financières de cette cession avaient été fixées avant la modification du PLU.
- Mais une fois le PLU modifié, le GFA TAILLE aurait changé de position pour obtenir une meilleure valorisation du prix de vente de ce terrain, bloquant cette implantation.
- Il en résulterait un sentiment de « trahison » au sein de la collectivité qui a accompagné cette modification du PLU en vain.
- Par suite, MAUGES COMMUNAUTE entend faire obstacle au projet de la SCI RESULT et lui a indiqué qu'elle ferait tout pour qu'elle n'obtienne pas les autorisations administratives nécessaires.

Dans ce contexte, la SCI RESULT n'a pas souhaité réitérer la vente, et ce, alors même que le droit de préemption était purgé ! Par courrier de son Conseil du 22 septembre 2023 (**PJ n°1**), le GFA TAILLE a rappelé à MAUGES COMMUNAUTE les circonstances exactes de l'évolution du PLU, son absence de promesse de vente à MAUGES COMMUNAUTE, l'intérêt de l'implantation du projet de la SCI RESULT et a sollicité des explications sur les dires de la SCI RESULT.

Loin de nier les propos de la SCI RESULT, par courrier du 4 octobre 2023 (**PJ n°2**), MAUGES COMMUNAUTE sous la signature Franck AUBIN (par ailleurs Maire de BEAUPREAU-EN-MAUGES) a indiqué :

Je fais suite à votre courrier en date du 22 septembre 2023 sur lequel vous m'interpellez au sujet du terrain sis au lieudit La Grande Lande à Andrezé, commune déléguée de Beaupréau-en-Mauges.

Je n'ai à aucun moment besoin de confirmer, d'infirmier ou même de commenter les propos de votre point 1). La discussion se tient uniquement entre les parties ayant contractualisé ensemble un compromis de vente.

Je vous confirme en revanche qu'une proposition de la collectivité a bien été adressé officiellement au GFA TAILLE pour l'acquisition de leur terrain. Vous trouverez le courrier en

Pour le reste, je vous demande de ne pas faire d'ingérence dans la politique économique de Mauges Communauté comme c'est le cas dans le dernier paragraphe de votre point 2).

Ce faisant, à supposer même qu'un site de compensation soit nécessaire à la réalisation de l'opération objet de la déclaration de projet, il est particulièrement troublant que seule la parcelle A 1060 du GFA TAILLE soit retenue, sans même qu'elle compense la surface artificialisée par le projet.

Le choix opéré n'est manifestement pas anodin, d'autant qu'il intervient dans un cadre juridique inadapté, sur la base d'actes de procédure ne visant pas systématiquement la ZI d'Andrezé, et en remettant en cause, le choix du PADD d'une zone artisanale forte au niveau d'Andrezé.

Dans ces conditions, et dans un souci de cohérence par rapport aux objectifs du PLU tels que fixés par le PADD, à la législation d'urbanisme en matière de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, et aux réalités environnementales, il conviendrait que la parcelle A 1060 et le secteur en cause sur la zone industrielle Les Grandes Landes à Andrezé – BEAUPREAU-EN-MAUGES conservent son classement actuel en zone 1AUz.

Aussi, vous voudrez bien prendre en compte ses différentes observations, et formuler les réserves qui s'imposent par rapport à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de BEAUPREAU-EN-MAUGES

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'assurance de mes salutations distinguées



Bertrand VENDÉ
Avocat Associé
vende@brg-avocats.fr
02.40.89.81.76

PJ :
1/ Courrier du 22 septembre 2023
2/ Courrier du 4 octobre 2023

Ce projet est, à mon avis, bénéfique pour le développement économique de la commune de Beaufréau - les études environnementales sont très poussées, ce qui ~~est~~^{met} en avant la volonté de respecter la faune et la flore existantes.

Je trouve ce projet bien construit et à forte valeur ajoutée.

Il me manque le devenir du 2^e site, entrepôt, logements ou autres ?

Merci pour cette présentation.

Bertrand MOI
Commissaire En

Arélie Duchesne

Le projet est top au niveau environnemental et a un gros impact économique. J'apprécie de voir des haies replantées pour la préservation de la faune et la flore.

Est-il possible de créer un parc ou parcours santé dans la grande zone pâturage ?

Merci pour le projet, il est très bien détaillé.

Julie Doizeau

Bertrand MOI
Commissaire En

2



BRG NANTES
1 Rue du Guesclin
BP 71612
44016 NANTES Cedex 1

Beaupréau-en-Mauges,

Le **- 4 OCT. 2023**

V/Réf : BV/HM – 230621
GFA TAILLE/ RESULT – MAUGES COMMUNAUTE
N/Réf : FA/GC/MT/ASE – C2023-1210
Objet : GFA DU TAILLE – Les Grandes Landes à Andrezé

Dossier suivi par : Marc Thibaudeau

Maître,

Je fais suite à votre courrier en date du 22 septembre 2023 sur lequel vous m'interpellez au sujet du terrain sis au lieudit La Grande Lande à Andrezé, commune déléguée de Beaupréau-en-Mauges.

Je n'ai à aucun moment besoin de confirmer, d'infirmer ou même de commenter les propos de votre point 1). La discussion se tient uniquement entre les parties ayant contractualisé ensemble un compromis de vente.

Je vous confirme en revanche qu'une proposition de la collectivité a bien été adressé officiellement au GFA TAILLE pour l'acquisition de leur terrain. Vous trouverez le courrier en annexe.

Pour le reste, je vous demande de ne pas faire d'ingérence dans la politique économique de Mauges Communauté comme c'est le cas dans le dernier paragraphe de votre point 2).

Je vous prie d'agréer, Maître, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Franck AUBIN,
Vice-Président en charge du
développement économique



COPIE POUR
INFORMATION

GFA TAILLE JM TAILLE gérant
Siège social : 18 rue des Mauges St ANDRE
49450 SEVREMOINE
Tel : 06 01 84 09 91 Mail : jm.taille@mail.com
Membres : Martine TAILLE
Simon TAILLE - Etienne TAILLE

REÇU 19 OCT. 2020

A l'attention de Monsieur Didier HUCHON
Président Mauges communauté
et Monsieur Franck AUBIN
Vice président commission économie

Handwritten notes:
L 19/10/20
→ M² Aubin (VP)
→ M² Dep (G. C.)

A Saint André de la Marche le 10 Octobre 2020

Objet : proposition pour acquisition des parcelles cadastrales N°1060 et N°1063 à ANDREZE par Mauges communauté.

Suite à des échanges et rencontres avec Jean Yves ONILLON Maire délégué d'ANDREZE et Luc MARTIN adjoint, sur l'acquisition par Mauges communauté de cette parcelle, nous avons échangé sur les conditions de transactions.

De notre coté, nous avons contacté plusieurs professionnels des transactions foncières et ceux-ci nous ont fait ressortir les atouts de ces parcelles:

Ils nous ont fait part des atouts de ce site :

- ✓ Accès direct à la voie D752 Beaupreau – Cholet (11000 véhicules par jour).
- ✓ Accès facile pour rejoindre Angers ou Cholet
- ✓ Accès rapide à l'autoroute avec prochain contournement de cholet.
- ✓ Terrain avec peu de dénivellation
- ✓ Terrain bien visible de la voie D752
- ✓ Des transactions de cet ordre ont été réalisées dans les mauges.
- ✓ Des acquéreurs sont intéressés par ce site.
- ✓

Les zones économiques avec ces commodités ne sont pas si nombreuses, la valeur estimée par nos experts est de l'ordre de 10 €uros le m².

Nous sommes prêts à vous rencontrer pour échanger sur cette acquisition.

Dans l'attente de cette rencontre, Je vous prie de croire, Messieurs, à l'expression de mes sentiments distingués.

Handwritten signature

Nb : copie à JY ONILLON maire délégué ANDREZE



COPIE POUR
INFORMATION

GFA TAILLE
18 Rue des Mauges
Saint-André-de-la-Marche
49450 SÈVREMOINE

Beaupréau-en-Mauges,
Le 30 NOV. 2020

V/Réf :
N/Réf : FA/GC/MT/ASE – 2020- 1786
Objet : proposition d'acquisition

Dossier suivi par : Marc Thibaudeau

Messieurs,

Dans la continuité de nos différents échanges au sujet du projet d'extension de la zone de la Grande Lande à Andrezé, commune déléguée de Beaupréau-en-Mauges, je vous confirme par écrit la position de la collectivité.

Mauges Communauté, en qualité de titulaire de la compétence économie, vous propose d'acquérir la parcelle dont vous êtes propriétaire et cadastrée section A n°1060 d'une contenance de 58 285 m² au prix de 3 euros H.T le m² soit un total de 176 475 € H.T.

Outre votre accord, cette acquisition sera conditionnée à la réalisation d'un diagnostic préalable permettant de s'assurer de la possibilité d'aménager ce terrain.

A ce prix s'ajoute évidemment les indemnités d'éviction que Mauges Communauté s'engage à verser à l'exploitant du site selon la règle de calcul en vigueur.

Je vous prie d'agréer, Messieurs, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Franck AUBIN,
Le Vice-Président en charge
du développement économique



G F A TAILLE - J Riche TAILLE

En complément au dossier que nous avons déposé nous remettons en cause l'intérêt général de cette modification.

Nous sommes étonnés que d'autres options ne soit proposées.

L'entreprise CHAUVAT a une possibilité de trouver des terrains près de leur zone ?

L'entreprise Fertensil a arrêté son acte de compostage.

Des parcelles invendues dans la zone des Landes Fleuries. Cette parcelle avait été classée dans le but de désengager le trafic routier entrant sur Beaupreau en Hauges.

Cette parcelle à vocation Logistique.

Pour insister sur cette compensation non conventionnelle la zone des Landes près de la 2^e fois permet des réductions de CO2.

Pourquoi utiliser les 58 hectares des Landes plutôt que plusieurs autres surfaces tel que les Landes fleuries ?

Quelles raisons l'indemnité dans le cadre ce de classement au GFA ?

Pourquoi ne pas proposer cette parcelle à CHAUVAT ponté ?

Pourquoi avoir insisté cette parcelle
en zone Eco et le déclasse maintenant ?

Hault

Bertrand MONNET
Commissaire Enquêteur

Hotel de Ville de BEAUPREAU en Mauges
Commune Déléguée d'ANDREZE

2, Rue Robert Schuman C.S.10063
BEAUPREAU
F-49600 BEAUPREAU en Mauges Cedex

V/ Réf. :
N/ Réf. :
Objet : Plan Local d'Urbanisme de BEAUPREAU en Mauges
A l'attention de Monsieur le Maire

Andrezé le 14 Mars 2024

5

Bertrand MONNET
Commissaire Enquêteur

Monsieur le Maire,

Dans la Pièce n° 1 Notice de Présentation de l'enquête publique sur la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, le préambule fait apparaître le projet de substitution de 4,95 ha de zone A en zone N concernée par une mesure de compensation liée au projet dans le cadre d'une Opération Réelle Environnementale (ORE) portée par l'entreprise.

Nous sommes le voisin de la zone 1AUy des Grandes Landes à ANDREZE citée à la page 7 et concernée par le reclassement de cette zone.

Vous trouverez ci-joint copie d'une lettre adressée en Mairie d'Andrezé en date du 25 Juillet 2003 émise par notre collègue la SCI La Grande LANDE concernant l'emprise de cette zone UY voisine de celle maintenant appelée 1AUy particulièrement dans sa partie située au Nord du bâtiment existant.

A la page 28 du document figurent 2 tableaux : l'un faisant apparaître la situation de la zone 1AUy jouxtant la zone UY où nous sommes installés et l'autre faisant apparaître la disparition de la zone 1AUy.

L'objet de notre intervention porte sur la territorialité de la zone UY dans sa partie Nord-Est.

Tout d'abord nous reconnaissons que l'objet de notre demande du 25 Juillet 2003 est maintenant prise en compte quant à la séparation avec la parcelle 1256 nous appartenant mais appartenant auparavant aux époux JAMAIN.

Mais la pointe Nord-Est de la zone UY est, à notre avis, encore discutable ce qui n'avait pas été signalé à l'époque parce que n'appartenant pas à la SCI La Grande LANDE.

Vous trouverez donc joint à la présente une copie Extrait du Plan Cadastral en date du 19/11/2018 relative à la section A, Feuille 006 A 02 à l'échelle 1/2500 positionnant 2 étangs à la pointe Nord-Est de la zone UY du document graphique de la page 28 dont le premier est la parcelle 1312 bordée par le chemin 1261 conduisant au second.

Pour des raisons de protection incendie des bâtiments construits dans la zone UY, la présence de ces 2 étangs est indispensable en raison du sous-dimensionnement de la canalisation d'alimentation en eau potable de la zone UY.

Bien évidemment, ce problème ne ressort pas du dossier de déclaration de projet porté par l'entreprise CHAUVAT Portes sur la ZAE d'Evre et Loire et la compatibilité avec le SDAGE et le SAGE du paragraphe 6 à la page 34 n'est pas concernée.

Cependant, dans les tableaux des pages 29 et 30, il pourrait être pris en compte les surfaces des 2 étangs et du chemin d'accès les reliant dans les conséquences d'un reclassement de ces surfaces de zone A en zone UY.

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 049-200053619-20240627-DCM_24_06_36-DE

mentionné
SLOW

Certes, le Bilan de la Consommation d'Espaces Naturel, Agricole et Forestier mentionné au paragraphe 8.3 de la page 68 n'en serait modifié qu'à la

Dans la Pièce n° 3 Notice d'Informations et Annexes Obligatoires de l'enquête publique sur la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, à la page 62, le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE présente un tableau explicitant, dans sa partie gauche, la réponse à l'observation accompagnée, dans sa partie droite, d'un dessin de la zone 1Auy jouxtant la zone UY actuelle qui devrait être modifiée dans ce souhait de modifier le classement des 2 étangs et de leur chemin d'accès de zone A en zone UY.

Cette modification minime ne remettrait pas en cause la conformité avec le SCOT de Mauges Communauté.

Nous vous remercions de prendre en compte notre demande et nous aurons plaisir à vous lire sur la décision qui sera prise à l'égard de la correction de cette petite anomalie.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Gérant
Georges NAUD



DÉPARTEMENT DU MAINE & LOIRE

Commune de Beaupréau-en-Mauges

Procès-verbal d'Enquête Publique

Objet : Déclaration de Projet d'extension de l'entreprise Chauvat sur la ZAE « Èvre et Loire » avec Mise en Compatibilité du PLU de Beaupréau-en-Mauges.

Référence:

- [1] Code de l'Environnement et Code de l'Urbanisme
- [2] Arrêté d'ouverture d'enquête PAD 2024-01 du 8 février 2024.
- [3] Le dossier d'enquête paraphé et mis en ligne

Demandeur: Monsieur le maire de Beaupréau-en-Mauges

Monsieur le Maire,

En application des textes cités en référence [1] & [2], j'ai l'honneur de porter à votre connaissance la synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique que j'ai menée pour la déclaration de projet d'extension de l'entreprise Chauvat emportant la mise en compatibilité du PLU de Beaupréau-en-Mauges.

L'enquête prescrite par l'arrêté de référence [2] s'est déroulée selon les dispositions prévues. Elle a débuté le mercredi 28 février 2024 à 9h00 et a été close le vendredi 29 mars 2024 à 17H00. La boîte mail dédiée à l'enquête a été close le 29 mars, un mail y a été déposé le 12 mars, il a été joint au registre du siège de l'enquête.

Au cours des trois permanences tenues en mairie, j'ai comptabilisé six visiteurs. Trois observations manuscrites ont été déposées sur le registre. Une lettre remise en main propre lors de la dernière permanence, ainsi qu'un mail ont été ajoutés au registre du siège de l'enquête. Le registre déposé en mairie déléguée de Beaupréau est vierge de toute observation.

Pour l'analyse et la synthèse, les cinq observations sont numérotées de 1 à 5 selon l'ordre chronologique de leur dépôt sur le registre.

Résumé des observations et questions du public :

Observation [1] : Mme Duchesne constate les aspects bénéfiques du projet pour la commune et la bonne prise en compte de l'environnement.

Elle demande à connaître le devenir du site de la rue des Cèdres.

Q 1 :

Préciser le devenir du bâtiment et du site après le déménagement des activités Chauvat.

Observation [2] : Mme Loizeau approuve les mesures environnementales détaillées dans le dossier.

Elle propose de prévoir un parc ou un parcours santé sur l'espace naturel disponible.

Q 2 :

Est-il envisageable de prévoir un espace public (parcours de santé) sur une partie de l'espace non utilisée par le projet Chauvat ?

Observation [3] : Le cabinet d'avocat qui agit au nom du GFA Taille exprime quatre observations :

1. Il fait remarquer que pour le PLU en vigueur, la parcelle N°1060 a été intégrée dans une OAP-ZA destinée à des activités qui devaient bénéficier des infrastructures de la 2x2 voies Cholet-Beaupréau.

Commentaires ?

2. La délibération du 29/09/2022 qui engage la procédure de déclaration de projet n'évoque à aucun moment le terrain du GFA Taille, le cabinet mentionne que de ce fait, l'enquête publique ne peut inclure l'évolution du PLU sur la zone des Grandes Landes à Andrezé.

Q 3 :

Préciser la nécessité juridique, d'une délibération préalable à l'enquête pour inclure la compensation sur la parcelle du GFA Taille dans la mise en compatibilité du PLU ?

3. L'argument ci-dessus est renforcé par le fait que la MRAe ne s'est pas exprimée sur ce point et par le fait que l'avis d'enquête ne mentionne pas l'évolution du PLU sur la commune historique d'Andrezé.

Commentaires ?

4. Le cabinet développe enfin le contexte particulier de cette évolution de zonage de la parcelle du GFA Taille. Il est précisé qu'elle arrive peu de temps après des échanges compliqués entre le GFA, un acheteur potentiel, et la collectivité, (Mauges Communauté et Monsieur le maire de Beaupréau-en-Mauges) au sujet

de la vente du terrain. Ces propos sont argumentés par des échanges de courrier qui sont joints à la déposition.

Commentaires ?

En s'appuyant sur ces arguments le cabinet conclut en demandant de conserver le zonage actuel (1AUz) de la parcelle A 1060 située sur la zone des Grandes Landes à Andrezé.

Commentaires ?

Observation [4] : Messieurs Taille père et fils complètent les éléments du cabinet d'avocat BRG avec plusieurs observations :

- a. Ils souhaitent que l'entreprise Chauvat envisage une implantation sur un autre site et propose le site de la Sté Fertil'éveil qui cesse son activité dans la zone d'activité « Evre et Loire ».

Q 4-1 :

Le site de la société Fertil'Eveil est-il disponible ? L'implantation de Chauvat sur ce site ou sur un autre site dans la zone Èvre et Loire, est-elle envisageable ?

- b. Ils demandent que le choix de la compensation nécessaire au projet Chauvat soit justifié. Ils considèrent que cette compensation pourrait se faire avec d'autres parcelles disponibles dans d'autres zones économiques de la commune, notamment sur la zone des « Landes fleuries » à Andrezé.

Q 4-2 :

La compensation de terrain agricole équivalent à la surface nécessaire au projet est-elle possible sans avoir recours à la parcelle du GFA Taille en totalité ou en partie ?

- c. Ils proposent que l'entreprise Chauvat s'installe zone des Grandes Landes sur leur parcelle.

Q 4-3 :

Est-ce envisageable ? Sinon pourquoi ?

- d. Ils considèrent que l'installation d'activités logistiques sur leur parcelle serait globalement plus bénéfique en matière de réduction de CO2.

Commentaires !

- e. Ils demandent à connaître les intentions de la collectivité en matière de dédommagement si le reclassement de leur parcelle en zone A est avéré.

Q 4-4 :

Dans l'éventualité du retour en zone A du terrain du GFA Taille, est-il prévu une compensation financière ? Si oui préciser le mode d'évaluation.

- f. Ils sont globalement surpris que ce déclassement intervienne maintenant alors qu'en 2020, il avait été jugé nécessaire de dédier cette parcelle à une activité économique.

Commentaires !

Observation [5] :

Monsieur Naud souhaite profiter de la mise en compatibilité du PLU pour modifier le zonage de deux étangs au motif qu'ils sont nécessaires à la sécurité incendie des activités hébergées sur la zone actuelle des Grandes Landes.

Q5 :

Préciser comment la collectivité envisage de prendre en compte la demande de Monsieur Naud

Commentaires et demandes du commissaire enquêteur

Le public s'est relativement peu exprimé sur cette enquête, la contribution de Mmes Loiseau et Duchesne sont néanmoins intéressantes.

Le sujet qui focalise le plus d'observations est celui de la compensation de terrains agricoles sur la zone des Grandes Landes et plus précisément sur la parcelle du GFA Taille. Les propriétaires refusent ce choix car il leur est préjudiciable, ils ont demandé au cabinet d'avocat BRG de défendre leurs intérêts. Le risque de contentieux est réel.

Dans ce contexte, il convient d'être vigilant sur le déroulement de la procédure et de tenir compte des avis et des remarques des services de l'état et des PPA qui se sont exprimés.

La procédure de Déclaration de projet emportant la MEC du PLU, est une procédure d'exception pour modifier un document d'urbanisme. Elle prévoit que la déclaration d'intérêt général du projet en question, soit un préalable à la mise en compatibilité du PLU.

Concernant les PPA et les services de l'Etat, le compte rendu de l'examen conjoint du 22 janvier 2024 rapporte les avis favorables des organismes présents. Je retiens cependant les remarques de la DDT au sujet de la fragilité du projet vis-à-vis de l'intérêt général et sa proposition pour mettre en réserve foncière dédiée à l'habitat, l'espace libéré rue des Cèdres.

Par ailleurs, le dossier ne me permet pas d'avoir une vision claire sur ce sujet, car aucune partie spécifique visant à démontrer l'intérêt général du projet n'y est consacrée. Les éléments présentés comme étant de nature à le justifier sont diffus et mélangés avec ceux liés à la mise en compatibilité du PLU, notamment avec les mesures de compensation.

Afin d'être en mesure de prononcer un avis motivé sur les deux aspects de la procédure qui sont : l'intérêt général du projet de l'entreprise Chauvat d'une part, la mise en compatibilité du PLU d'autre part, je vous demande de préciser ou d'apporter les éléments suivants :

- A. Lister des éléments retenus pour justifier l'intérêt général du projet d'extension et du regroupement des activités de l'entreprise Chauvat.
- B. Développer, le plus précisément possible, le devenir du site de la rue des Cèdres après le déménagement des activités Chauvat. En réponse à la proposition de la DDT, les actions décidées et les éventuelles évolutions du PLU engendrées par ce déménagement seront précisées et assorties d'un calendrier prévisionnel.
- C. Préciser les dispositions prévues dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU pour acter la préservation des bâtiments de la ferme de la Touche et l'ORE prévue en bordure du ruisseau.
- D. Justifier le choix de réaliser le projet en extension du bâtiment existant par rapport à une construction ailleurs sur d'autres parcelles disponibles dans la zone Èvre et Loire, dans une autre zone d'activités communale ou dans une autre zone d'activités de Mauges Communauté.
- E. Préciser les propriétaires des parcelles impactées par le projet à l'issue de la procédure.

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, je vous invite à me transmettre vos commentaires aux observations, ainsi que les éléments de réponse aux huit questions du public et à mes cinq demandes de précision avant le 19 avril 2024.

Je vous incite à me transmettre ces éléments sous la forme d'un mémoire en réponse signé, la version originale me sera adressée par courrier, une version numérique pourra préalablement être adressée par mail.

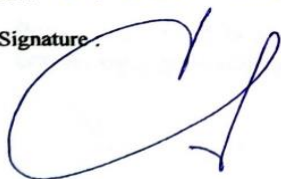


Bertrand Monnet
Commissaire Enquêteur
Le 4 avril 2024

Je soussigné FRANCK AMAN représentant le demandeur, accuse réception du présent procès-verbal et d'une copie des cinq dépositions sur le registre.

Le : 04 avril 2024

Signature :

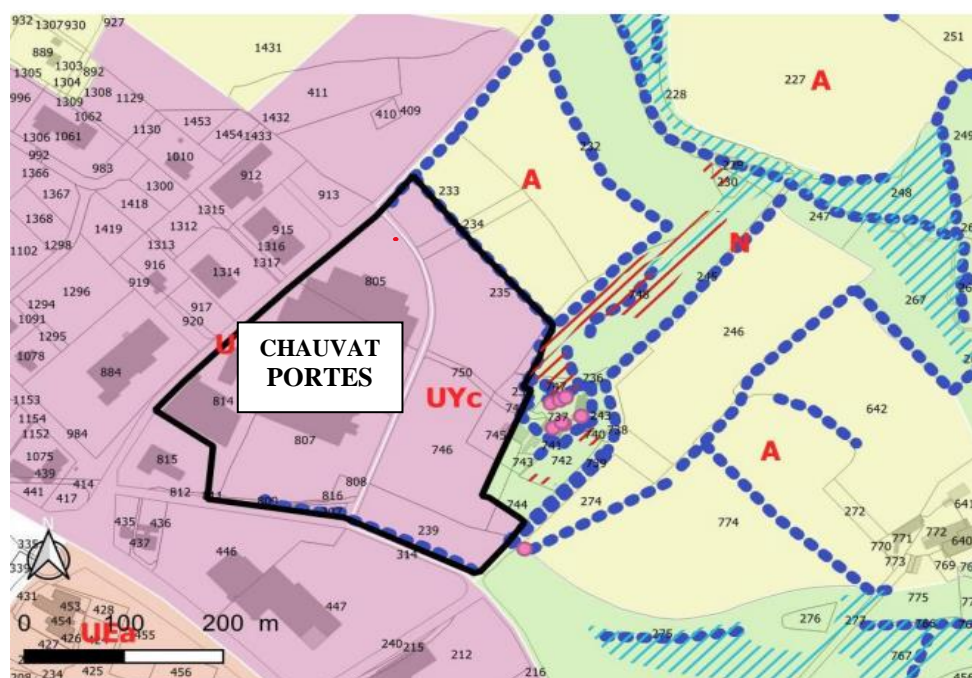


DÉPARTEMENT DU MAINE & LOIRE

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 1

RAPPORT

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

Commissaire enquêteur : *Bertrand Monnet*

Désignation : N° E23000136/49 du 8 août 2023

SOMMAIRE

I - Références documentaires, réglementaires et juridiques.....	3
II - L'objet et le contexte de l'enquête.....	4
2-1 : Objet de l'enquête - Réglementation	4
2-2 : Le projet et son contexte :	4
III - La déclaration de Projet et la mise en compatibilité du PLU	5
3-1 : L'intérêt général du projet.	5
3-2 : La mise en compatibilité du PLU de Beaupréau-en-Mauges -	5
3-3 : Evaluation des incidences notables prévisibles de la procédure sur l'environnement	8
3-4 : L'avis de la MRAe :	8
3-5 : L'avis des PPA	9
3-6 : La concertation préalable	10
IV - Le déroulement de l'enquête.....	10
4-1 : Préparation – Organisation - Visite du site	10
4-2 : Le dossier d'enquête	11
4-3 : Information du public – Publicité légale	11
4-4 : Compte-rendu de l'enquête	12
4-5 : Bilan des visites et observations	14
4-6 : Résumé des observations et commentaires :	14
V – Procès-verbal et Mémoire en réponse	17
5-1 : Le procès-verbal de synthèse (PVS) : (objet de l'annexe 1 de ce rapport	17
5-2 : Le mémoire en réponse :	17

Annexes

1. Procès-Verbal de Synthèse
2. Observations
3. Mémoire en réponse
4. Arrêté de prescription de l'enquête
5. Certificat d'affichage
6. Lettre report mémoire en réponse
7. Article de presse du 30 mars 2024

I - Références documentaires, réglementaires et juridiques

1. L'arrêté d'ouverture d'enquête du maire de Beaupréau-en-Mauges PAD 2024-01 du 8 février 2024.
2. Le code de l'environnement (articles L 123-1 et suivants) pour l'organisation de l'enquête publique.
3. L'Arrêté ministériel du 9 septembre 2021 pour les règles d'affichage.
4. La décision N° E230000136/49 du Tribunal Administratif de Nantes en date 8 août 2023 pour la désignation du commissaire enquêteur
5. Les articles L 153-41 à 153-44. et R.153-8 du code de l'urbanisme relatifs à la procédure de déclaration de projet.
6. Le plan local d'urbanisme de la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges approuvé le 28 octobre 2019.
7. Les délibérations du conseil municipal de la commune de Beaupréau-en-Mauges en date du **26 septembre 2022** pour le lancement de la procédure et les modalités de la concertation préalable, et du **31 août 2023** pour le bilan de la concertation.
8. L'avis de l'Autorité environnementale (MRAe) n° PDL-2023-7212 / 2023APDL41 du 23 octobre 2023, et le mémoire en réponse joint au dossier.
9. Le dossier d'enquête établi par le bureau d'études « *Ouest Am* » (8 boulevard Ampère – 44470 – Carquefou) et paraphé par le commissaire enquêteur le 22 février 2024.
10. Le compte-rendu de la réunion du 6 décembre 2023 à la sous-préfecture de Cholet.

II - L'objet et le contexte de l'enquête

2-1 : Objet de l'enquête - Réglementation

L'enquête porte sur une procédure de déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du PLU de Beaupréau-en-Mauges.

Le projet concerne l'agrandissement de l'entreprise Chauvat dans le prolongement de son implantation actuelle dans la zone économique « Èvre et Loire » à Beaupréau-en-Mauges.

L'agrandissement envisagé permettra notamment de regrouper sur ce site, les activités du site historique situé rue des Cèdres à Beaupréau. Dans un second temps l'espace ainsi libéré pourrait accueillir de l'habitat.

Située en limite Est de la zone « Èvre et Loire », l'entreprise Chauvat propose de réaliser son extension à l'est du bâtiment actuel, sur un espace non inclus dans la zone économique. Cet espace classé en zone A dans le PLU en vigueur, comprend des terrains agricoles, et les bâtiments d'habitation et d'exploitation.

Ce projet d'agrandissement n'est donc envisageable que si le PLU est modifié pour que le zonage de l'espace convoité soit compatible de l'activité économique de Chauvat.

La procédure retenue pour atteindre cet objectif, est celle d'une déclaration de projet en application de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme : « *lorsque l'établissement compétent en matière d'urbanisme a décidé, de se prononcer sur l'intérêt général d'un projet* ».

L'enquête a donc pour objet de :

- Déclarer d'intérêt général, le projet d'extension de l'emprise de l'entreprise Chauvat à l'est de la zone économique Èvre et Loire.
- Mettre en compatibilité le PLU de la commune de Beaupréau-en-Mauges par modification du zonage de l'espace concerné.

2-2 : Le projet et son contexte :

L'entreprise Chauvat :

Fondée en 1950 par Monsieur Gilbert Chauvat, la société Chauvat est une entreprise familiale ; en 1993 le fils Hervé Chauvat succède à son père. Il a fait construire le site actuel sur la zone économique « Èvre et Loire » en 2001, puis a agrandi les implantations en 2008 et 2013. En 2014, l'entreprise est cédée à Messieurs Gendreau et Godard qui en assurent la direction actuellement. Elle emploie à ce jour, 105 salariés, dont 29 sur le site historique et 86 sur le site de la ZAE « Èvre et Loire ».

L'entreprise est spécialisée dans la fabrication de portes intérieures, livrées complètes aux principaux distributeurs des professionnels du bâtiment. La production actuelle est de 5000 portes par jour, l'objectif est de la porter à 6240/jour.

La fabrication consiste d'une part à assembler les portes à partir d'un cadre en bois construit sur place et de panneaux préfabriqués puis d'ajouter les gonds, paumelles et serrure, d'autre

part à fabriquer le dormant à partir de bois de pins issus des forêts scandinaves. Les blocs-portes constitués de la porte et de son montant sont livrés aux clients qui sont pour la France, et les territoires d'outre-mer, les principaux distributeurs du bâtiment. Une partie est exportée vers d'autres pays d'Europe (Grèce , Chypre ...).

La commune de Beaupréau-en-Mauges :

La commune de Beaupréau-en-Mauges est située au cœur des Mauges au nord-est de la ville de Cholet. C'est une commune nouvelle créée le 15 décembre 2015 par la fusion des dix communes de l'ancienne communauté de communes du Centre-Mauges.

La commune s'étend sur 230,45 km² et comptait 23639 habitants en 2021 soit 103 hab/km² .

Le territoire des Mauges et de la commune de Beaupréau-en-Mauges en particulier, se caractérise par un tissu économique productif très dynamique. Depuis 2020, le territoire « Choletais-Mauges » fait partie du dispositif national « Territoires d'industrie » visant à redynamiser l'industrie française.

Mauges Communauté

Beaupréau-en-Mauges fait partie de la communauté d'agglomération « Mauges Communauté » qui a intégré le 15 décembre 2015, les six communes nouvelles du secteur des Mauges, elle regroupait 121 626 habitants en 2021.

III - La déclaration de Projet et la mise en compatibilité du PLU

3-1 : L'intérêt général du projet.

L'intérêt général du projet ne fait pas l'objet d'un chapitre spécifique dans le dossier d'enquête, les éléments qui sont de nature à alimenter cet aspect de la procédure, apparaissent au travers de ceux développés dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.

3-2 : La mise en compatibilité du PLU de Beaupréau-en-Mauges -

L'économie générale :

La mise en compatibilité engendrée par le projet de l'entreprise Chauvat permettra de :

- Consolider le dynamisme économique productif du territoire.
- Tenir l'un des objectifs du SCoT qui vise à afficher une ambition au développement économique et résidentiel des Mauges.
- Conserver les entreprises locales positionnées sur des secteurs productifs de portée nationale et internationale.
- Conserver et développer l'emploi localement.

La justification du choix du site

Le besoin de surface nécessaire à l'extension de Chauvat a été estimé à environ 5 ha.

Par ailleurs, les espaces disponibles à la commercialisation dans les zones d'activité de la commune de Beaupréau-en-Mauges sont limités. Le total des disponibilités est de l'ordre de 20 ha, elles se situent dans les communes déléguées de Beaupréau (12,6 ha), Andrezé (4,5ha), Gesté (0,5 ha), Jallais (2,4 ha), La Jubaudière (0,2 ha) et Le Pin-en-Mauges (0,5 ha).

La collectivité a donc estimé que les disponibilités n'étaient pas compatibles avec le projet, ce qui justifie l'extension de la zone « Èvre et Loire ».

L'opportunité de la disponibilité de la ferme voisine

La ferme de la Touche jouxte la zone économique « Èvre et Loire » au sud-Est, là où l'entreprise souhaite faire son extension.

Il se trouve que les exploitants viennent de partir à la retraite et souhaitent libérer l'habitation et les bâtiments d'exploitation. Un accord pour un compromis de vente a été trouvé sous l'égide de la SAFER. Il consiste notamment à permettre à l'exploitant actuel de poursuivre l'exploitation des terres dans le cadre d'un bail précaire en attendant la réalisation du projet.

Par ailleurs la voie communale qui permettait l'accès à la ferme a été déclassée par délibération municipale le 14/12/2023, un nouvel accès a été réalisé, il est financé par l'entreprise Chauvat.

Il a été vérifié que le projet sera en mesure de se connecter au réseau d'assainissement existant.

La démarche ERC sur le foncier

La conception du projet tient compte d'une recherche d'économie d'espace, ainsi, les 150 places de parking sont prévus en sous-sol et les bureaux attenants à l'usine sont prévus sur plusieurs niveaux.

Les incidences du projet sur l'environnement

Le dossier d'enquête présente plusieurs effets induits par le projet d'extension, ils visent à en limiter les incidences sur l'environnement.

- Le projet d'extension permettra à terme de regrouper sur un même site le bâtiment historique de production qui est situé rue des Cèdres à Beaupréau. La libération de cet espace permettra à terme de développer l'habitat en cohérence avec le projet en cours de construction de 40 logements sur la parcelle voisine.
- Le changement de destination du site historique permettra aussi de limiter les nuisances vis-à-vis des zones d'habitat environnantes.
- Les norias de camions entre le site historique de la rue des cèdres et le site de la ZAE « Èvre et Loire » seront supprimées ce qui équivaut à un gain de 13t de CO2 par an.
- Pour répondre à la réglementation visant à lutter contre le dérèglement climatique et à réduire l'artificialisation des sols, les 4,95ha de zone agricole prélevés au sud-est de la ZAE « Èvre et Loire » sont compensés par le retour en zone A d'un secteur de 5,5 ha actuellement classé 1AUy sur la commune déléguée de Andrezé.
- Les zones humides identifiées dans le cadre des études préalables, seront préservées.

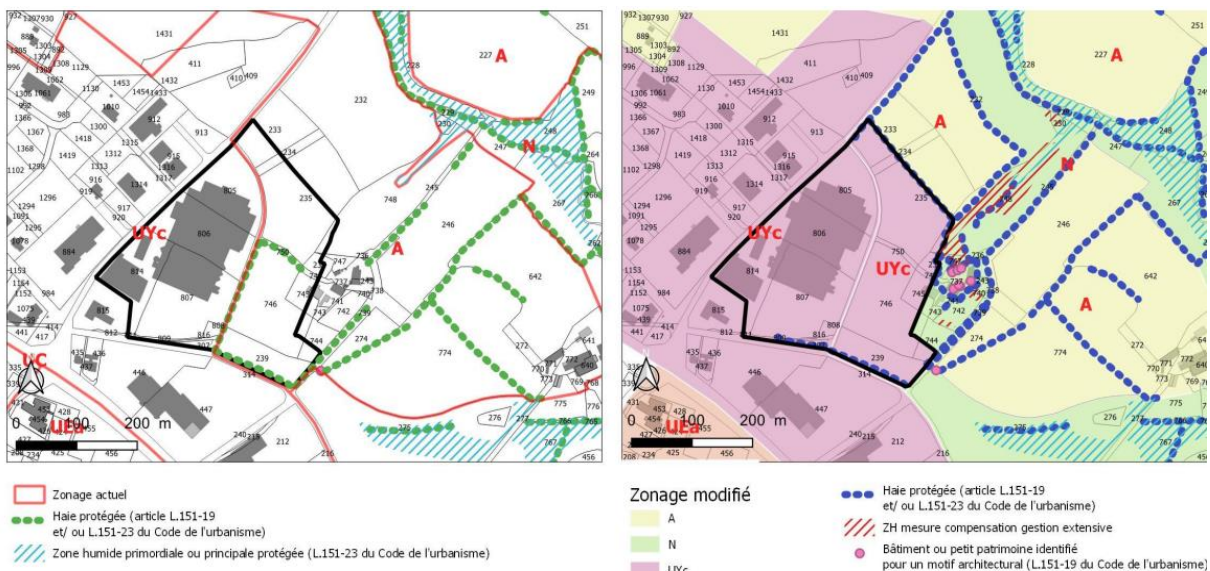
Plusieurs autres mesures s'inscrivent dans la démarche ERC (Eviter – Réduire – Compenser) :

- Les bâtiments de la ferme de la Touche seront préservés.
- Les bassins de rétention nécessaires seront localisés de façon à réduire l'impact sur les prairies.
- La phase de chantier sera menée entre octobre et mars pour réduire les impacts sur la biodiversité. Elle sera suivie par un écologue.
- Les deux zones humides identifiées seront préservées et leur alimentation sera renforcée par les eaux pluviales du projet.
- Les prairies existantes seront conservées, d'autres prairies seront créées.
- Des haies bocagères seront plantées.

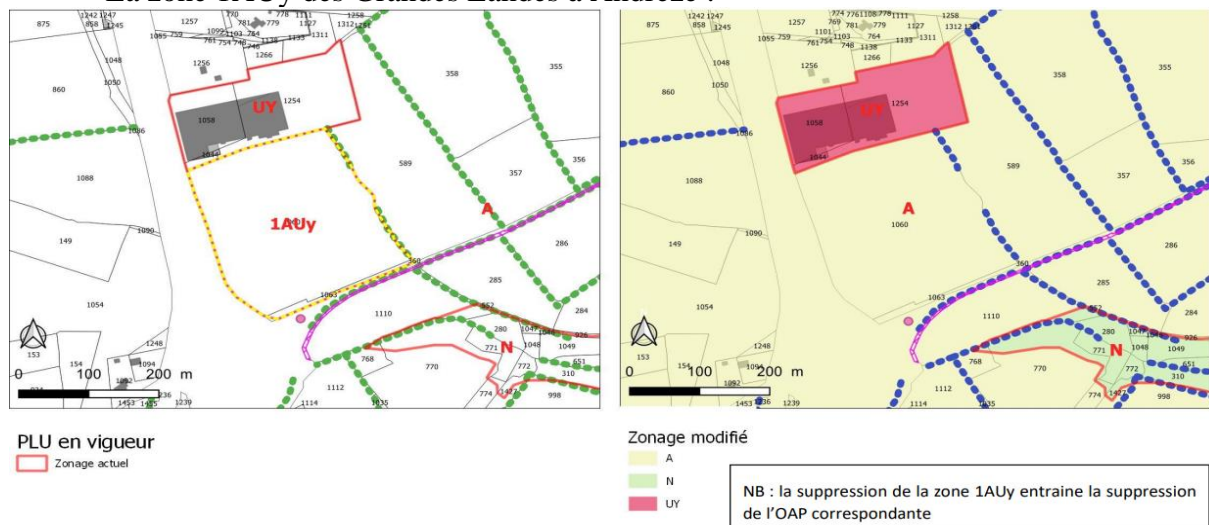
Les modifications du zonage du PLU

La mise en compatibilité modifiera le zonage du PLU sur deux zones :

- La partie sud-est de la ZAE « Evre et Loire » :



- La zone 1AUy des Grandes Landes à Andrezé :



3-3 : Evaluation des incidences notables prévisibles de la procédure sur l'environnement

La notice de présentation du dossier d'enquête présente une analyse des impacts potentiels prévisibles du projet.

- **Concernant la consommation d'espace agricole**, en considérant d'une part les surfaces classées A prélevées pour le projet (4,75 ha) et d'autre part les surfaces classées en 1AUy qui seront classées A (5,5 ha), il ressort un bilan positif de 0,75 ha.
- **Concernant l'hydrographie et la qualité de l'eau**, l'analyse identifie un risque potentiel sur la gestion des eaux usées issues des process de fabrication et des eaux de ruissellement des toitures et des parties imperméabilisées. Cependant il est expliqué que ce risque est maîtrisé grâce aux dispositions réglementaires du PLU.
Un arrêté signé du président de Mauges-Communauté le 5/12/2023 autorise le déversement des eaux usées de l'entreprise Chauvat au système d'assainissement de la commune de Beaupréau-en-Mauges. Il fixe les caractéristiques des rejets autorisés, les modalités de contrôle par la collectivité, le calcul de la redevance et les conséquences en cas de non-respect.
- **Concernant les haies protégées**, le secteur concerné par l'extension de la ZAE est actuellement classé A, et plusieurs haies sont protégées. Selon les prescriptions du code de l'urbanisme, les travaux pouvant porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés après avis de la commission environnement et sous réserve d'une compensation supérieure au linéaire détruit au sein du territoire et dans un endroit favorable à une fonctionnalité écologique au moins équivalente.
Dans le cadre du projet, un linéaire de 626 m de haies est supprimé, un linéaire 891m est conservé et un linéaire de 1400 m est créé.
- **Concernant les zones humides** : Un inventaire des zones humides sur la base des critères pédologiques, conduit à identifier pour la zone d'étude, une surface de 10 200m² répartie en trois zones humides. En considérant aussi le critère floristique, c'est finalement cinq zones humides qui sont retenues pour une surface totale de 11 350 m².
- **Concernant le patrimoine** : Une association locale a attiré l'attention sur la valeur patrimoniale des bâtiments de la ferme de la Touche en datant certains bâtiments du 17ème siècle. Le règlement du PLU n'avait pas identifié ce patrimoine.

3-4 : L'avis de la MRAe :

L'avis de l'autorité environnementale a été sollicité par courrier du 19 juillet 2023, la MRAe en a accusé réception le 24 juillet. Son avis a été formulé le 23 octobre 2023 sous la référence PDL 2023-7212.

Nota : La MRAe a été consultée sur la base d'une version du dossier datant de juin 2023.

Dans son avis, la MRAe interpelle le porteur de projet sur plusieurs sujets et émet plusieurs recommandations. Les principaux points évoqués portent sur :

1. Le caractère obligatoire d'une étude d'impact en lien avec la procédure ICPE
2. Des demandes de précisions sur les zones humides et les dimensions du projet
3. La compatibilité de la MEC avec le SCoT est à justifier.
4. La consommation d'espaces naturels et agricoles
5. La justification du choix d'une extension sur le site de la ZAE par rapport à un regroupement sur un autre site disponible
6. La démonstration de l'intérêt général qui doit être confortée
7. L'absence de compensation des surfaces agricoles prélevées
8. La réduction des GES et de la consommation énergétique
9. La reconversion du site historique en zone d'habitat

Un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe est joint au dossier d'enquête (§5-2 – pages 59 à 70 de la pièce N°3).

Il apporte des éléments complémentaires et des précisions sur chaque sujet soulevé par la MRAe. Les principaux éléments de réponse vis-à-vis de la procédure sont les suivants :

- a. Concernant la procédure ICPE, il a été retenu lors d'une réunion avec les services de la préfecture et de la sous-préfecture, une procédure d'enregistrement plus simple qui n'exige pas une étude d'impact.
- b. Le sujet des zones humides est complété et un plan de masse du projet a été ajouté au dossier.
- c. Des précisions ont été apportées justifiant la compatibilité de la MEC avec le SCoT.
- d. Concernant la consommation d'espace agricole : une compensation de terres agricoles a été retenue, elle se matérialise par le retour en zone A d'une parcelle de 5,5 ha actuellement classée 1AUy dans la zone de la Lande sur la commune déléguée d'Andrezé. Cette compensation permet par ailleurs de tenir les engagements du SCoT de limiter à 10 ha l'extension des zones artisanales de la commune.
- e. Le choix du site est justifié par l'impossibilité de trouver un espace foncier disponible répondant au besoin de l'extension de Chauvat (10ha) dans les zones d'activités de la commune.
- f. La réduction de GES a été évaluée à 13T de CO2 par an, dû à la suppression des navettes de camions entre les deux sites de production. Il est aussi fait état de l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture du futur bâtiment.
- g. Concernant la conversion du site historique en site dédié à l'habitat, elle n'est pas clairement prévue à court terme, mais le dossier précise que « le site de la rue des Cèdres s'inscrit dans un quartier en mutation vers la vocation résidentielle »

3-5 : L'avis des PPA

Une quinzaine de PPA ont été consultées entre le 15 et le 20 décembre 2023. Quatre d'entre elles ont répondu avant le 15 janvier 2024, trois étaient représentées à la réunion d'examen conjoint des PPA qui s'est tenue le 22 janvier 2024 :

- La DDT 49
- La Chambre d'Agriculture
- Mauges Communauté et SCoT

Le compte rendu de la réunion d'examen mentionne les avis suivants :

- La DDT émet un avis favorable et attire l'attention sur plusieurs points, notamment :
 - La fragilité de la notion d'intérêt général vu le caractère privé de projet

- L'inscription de l'emprise abandonnée dans une zone dédiée à l'habitat

- La chambre d'Agriculture émet un avis favorable.
- Mauges Communauté pour le Scot des Mauges émet un avis favorable par absence d'observation.

La CDPENAF a été sollicitée par courrier du 15 décembre 2023 sur la base de documents mis à jour en décembre 2023. Par courrier du 15 janvier 2024, la CDPENAF émet un avis favorable sur la DP emportant la MEC du PLU de Beaupréau-en-Mauges.

3-6 : La concertation préalable

Elle a été menée sur la période du 15 octobre au 2 décembre 2022, les dispositions prévues pour son déroulement sont déposées dans la délibération municipale du 29 septembre 2022.

Le bilan de la concertation a été présenté en séance municipale le 31 août 2023.

La concertation a permis à une association locale spécialisée dans les archives historiques de signaler l'intérêt historique de la ferme de la Touche. Des échanges ont eu lieu avec les dirigeants de l'entreprise Chauvat.

Le bilan de la concertation non joint au dossier d'enquête a été mis à disposition du commissaire enquêteur.

IV - Le déroulement de l'enquête

4-1 : Préparation – Organisation - Visite du site

Le commissaire a été désigné par le TA de Nantes le 8 août 2023 suite à une première demande de la commune de Beaupréau-en-Mauges en juillet 2023.

Les premiers contacts du commissaire avec les services de la commune ont eu lieu début septembre et une réunion de préparation a été programmée le 28 septembre.

Le 22 septembre, le DGS prévient le commissaire enquêteur que le projet doit être reconsidéré et que de ce fait la procédure est suspendue. La réunion prévue le 28/09 est annulée.

Le tribunal administratif est informé par mail le 25 septembre.

Le 12 décembre 2023, la commune de Beaupréau-en-Mauges adresse au TA une seconde demande de désignation. En accord avec le commissaire enquêteur, le TA confirme la reprise de la procédure d'enquête en application de la désignation du 8 août 2023.

Les échanges entre le commissaire et la commune reprennent le 2 janvier 2024 avec un nouvel interlocuteur.

Une première réunion se tient le 8 janvier, les dates de l'enquête sont arrêtées et une visite rapide permet de convenir de l'affichage sur sites.

L'enquête initialement programmée en février, a été différée à cause de prolongations des délais nécessaires pour la finalisation du dossier d'enquête.

Finalement les dates du 28 février au 29 mars ont été retenues.

Le 6 février le commissaire rencontre Monsieur Godard directeur de l'entreprise Chauvat, qui lui fait visiter les deux sites de fabrication (rue des Cèdres et ZAE « Èvre & Loire »). Au cours de la visite le dirigeant fait part de la volonté d'une partie du personnel de se déplacer à l'enquête publique. Ceci conforte le souhait du commissaire de tenir une permanence un samedi matin, l'hôtel de ville de Beaupréau-en-Mauges étant fermée le samedi, elle se tiendra à la mairie déléguée de Beaupréau.

Le dossier d'enquête complet et les registres sont paraphés par le commissaire, à l'hôtel de ville le 22 février.

Le déroulement de l'enquête en résumé :

- Dates de l'enquête → 28 février à 9h au 29 mars à 17h30
- Siège de l'enquête → Hôtel de ville de Beaupréau-en-Mauges
- Autre lieu d'enquête → Mairie déléguée de Beaupréau
- 1° permanence → Hôtel de ville le mercredi 28/02 de 9h à 12h
- 2° permanence → Mairie déléguée le samedi 9 Mars de 9h à 12h
- 3° permanence → Hôtel de ville le vendredi 29 mars de 14h30 à 17h30

Autres dispositions pour le déroulement de l'enquête

- L'affichage sur site au format réglementaire A2 sera réalisé par la commune sur les sites concernés par le projet selon les propositions du commissaire :
 - Entreprise Chauvat rue des Cèdres (1 affiche)
 - ZAE « Evre et Loire » Ent. Chauvat et alentours (3 affiches)
 - Zone économique de la Grande Lande à Andrezé (2 affiches)
- Autres sites d'affichage A2 jaune :
 - Bourg de Beaupréau (2 affiches)
 - Parking boulangerie ZAE « Evre et Loire » (1 affiche)
 - Hôtel de ville
 - Mairie déléguée

4-2 : Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête mis à disposition du public comprend trois documents reliés :

- La pièce N°1 constitue la notice de présentation
- La pièce N°2 constitue le résumé non technique
- La pièce N°3 compile les pièces et les annexes spécifiques à la procédure

4-3 : Information du public – Publicité légale

Publicité légale

La publication des avis d'enquête publique a été faite dans les quotidiens locaux suivants : **Ouest France** et le **Courrier de l'Ouest** (éditions du département du Maine-et-Loire)

- Le lundi 12 février pour la première insertion
- Le mardi 5 mars pour la seconde insertion

Ayant noté que les deux avis ne mentionnaient pas « Avis d'Enquête Publique » mais seulement « AVIS », le commissaire a sollicité la commune pour demander une troisième parution corrigée avant la seconde permanence. Un troisième avis a été publié conformément

à la demande du commissaire le vendredi 8 mars, la seconde permanence s'est tenue le samedi 9 mars.

L'affichage sur site :

Le format des affiches utilisées (A2, caractères noirs sur fond jaune) est conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021.

L'affichage sur les sites du projet a été mis en place dans les délais selon les propositions du commissaire enquêteur.

Cet affichage s'est fait en 10 points :

- Site Chauvat ZAE Evre et Loire et alentours immédiats : → 3
- Parking de la boulangerie à l'entrée de la ZAE : → 1
- Site Chauvat rue des Cèdres : → 1
- Zone de la Lande : → 2 (une arrachée)
- Hôtel de Ville → 1
- Ville de Beaupréau : Place du 11 novembre et place M. Foch → 2

Le commissaire a vérifié le 22 février à la suite de la séance de parage des dossiers une partie de ces affichages. Il a signalé l'absence d'un des 2 panneaux placés sur le site de la Lande, il n'a pas été remplacé.

Le certificat d'affichage est annexé au présent rapport (cf. annexe 5).

Autres formes de publicité

L'information de l'enquête a été publiée sur le site internet de la commune

4-4 : Compte-rendu de l'enquête

L'enquête est ouverte le mercredi 28 février novembre à 9h

Permanence du mercredi 28 février de 9h à 12h **à l'Hôtel de Ville de Beaupréau-en-Mauges**

*Au début de la permanence,
Le dossier est complet et le registre est vierge*

- Visite de Madame Loizeau et de Madame Duchesne : Le commissaire présente le fonctionnement de l'enquête et les grandes lignes du projet. Elles consultent le dossier, le commissaire précise certains points.
Il est 12h15 quand le commissaire termine sa permanence.
- Elles déposent chacune une observation sur le registre avant la fermeture de l'hôtel de ville à 12h30.

*En fin de permanence le dossier est remis complet
Le registre porte deux observations.*

Permanence du samedi 9 mars de 9h à 12h **à la mairie déléguée de Beaupréau**

*Au début de la permanence,
Le dossier est complet et le registre est vierge*

Aucune visite

*En fin de permanence le dossier est remis complet
Le registre est vierge d'observations*

Permanence du vendredi 29 mars de 14h à 17h **à l'Hôtel de Ville de Beaupréau-en-Mauges**

*Au début de la permanence,
Le dossier est complet et le registre comporte deux observations et un courrier de 6 pages et 4 pièces annexes*

Un courrier sous enveloppe est remis au commissaire à son arrivée en mairie. Il provient du cabinet d'avocats BRG qui s'exprime au nom du GFA Taille. La lettre adressée au commissaire enquêteur comporte 6 pages et 4 annexes. C'est une copie conforme de celui qui a été reçu sur la boîte mail le 12 mars et qui a été joint au registre.

Visite de Messieurs Taille Jean Michel et Etienne, ils expliquent dans un premier temps le contexte du courrier du cabinet d'avocats. Ils présentent les différents événements qui les conduisent à penser que le choix de leur parcelle pour compenser les surfaces nécessaires à l'extension de Chauvat est lié aux différents récents entre le GFA et Mauges-Communauté. Après une présentation du dossier et du projet par le commissaire et après avoir échangé sur la compensation de surfaces agricoles qui s'impose à la commune en lien avec le nouveau contexte législatif, ils complètent le courrier de l'avocat par une observation écrite sur le registre.

Par cette observation, Messieurs Taille considèrent que la zone de la Grande Lande est bien adaptée à un usage logistique. Ils demandent de justifier le choix de leur parcelle par rapport à d'autres parcelles disponibles en zone économique notamment dans la zone des « Landes Fleuries ».

Ils demandent à ce que d'autres alternatives au projet Chauvat soient étudiées notamment sur leur parcelle ou sur le site de la société « Fertil'éveil » qui arrêtent son activité.

Visite de Monsieur Naud. Monsieur Naud est membre des deux SCI qui possèdent les bâtiments exploités sur la zone de la Grande Lande. Alerté par le tableau présenté en page 30 de la pièce N°1 du dossier, il demande une évolution du PLU afin que les deux étangs sur les parcelles 1312 & 1260 soient liés à l'activité économique de la parcelle 1254. Il dépose une lettre et deux annexes.

En fin de permanence : le dossier est complet, le registre comporte 3 observations écrites et deux lettres

Clôture de l'enquête et des registres

L'enquête est close le vendredi 29 mars à 17h dans les locaux de l'Hôtel de Ville de Beaupréau-en-Mauges.

Le registre du siège de l'enquête comporte trois observations et deux lettres.
Le registre de la mairie déléguée de Beaupréau est vierge de toute observation.

Le commissaire emporte les dossiers et les registres. Une copie des observations est conservée par le service de la mairie.

Le rendez-vous pour la remise du procès-verbal est confirmé pour le jeudi 4 avril à 10H à la mairie.

4-5 : Bilan des visites et observations

Les visites :

Lors de ses trois permanences, le commissaire a comptabilisé trois visites et cinq visiteurs, car à deux visites deux personnes se sont présentées ensemble : Mesdames Duchesne et Loizeau d'une part, Messieurs Jean Michel et Etienne Taille d'autre part.
Il n'a été noté aucune visite en dehors des permanences.

Les observations :

Une observation a été déposée sur la boîte mail dédiée à l'enquête le 12 mars. Elle a été doublée par un courrier adressé en mairie à l'intention du commissaire. Elle a été intégralement jointe au registre le 12 mars.

Le registre comporte cinq dépositions : en plus du mail reçu le 12 mars et joint au registre, trois observations sont manuscrites et une lettre a été remise au commissaire lors de sa dernière permanence.

Pour la synthèse et les commentaires ci-après, les dépositions sont numérotées 1 à 5 dans l'ordre chronologique de leur dépôt.

4-6 : Résumé des observations et commentaires :

Observation [1] : Mme Duchesne constate les aspects bénéfiques du projet pour la commune et la bonne prise en compte de l'environnement.
Elle demande à connaître le devenir du site de la rue des Cèdres.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'observation exprime un ressenti positif sur le projet et sur la prise en compte de l'environnement.

Pour le site de la rue des Cèdres, le dossier évoque la possibilité d'accueillir de l'habitat dans la continuité du projet en cours sur la parcelle voisine. La modification du PLU pour acter cette évolution ainsi que l'utilisation du bâtiment via un bail précaire sont

évoquées mais non datées. Ces points méritent effectivement d'être précisés car ils peuvent contribuer à l'intérêt général du projet.

Observation [2] : Mme Loizeau approuve les mesures environnementales détaillées dans le dossier. Elle propose de prévoir un parc ou un parcours santé.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le ressenti positif vis-à-vis des aspects économique et environnemental est à noter. La proposition d'aménagements publics sur la partie non utilisée par Chauvat (zone N) semble intéressante au vu de l'environnement et de la localisation proche de la ville. La collectivité ou le porteur de projet pourront s'exprimer sur cette proposition.

Observation [3] : Le cabinet d'avocat qui agit au nom du GFA Taille exprime plusieurs observations :

1. Il est noté que la parcelle N°1060 concernée a été intégrée dans le PLU en vigueur dans une OAP-ZA destinée à des activités destinées à profiter des infrastructures de la 2x2 voies Cholet-Beaupréau.
2. La délibération du 29/09/2022 qui engage la procédure de déclaration de projet n'évoque aucunement les terrains du GFA Taille, de ce fait il est mentionné que l'enquête publique ne peut viser l'évolution du PLU sur la zone des Grandes Landes à Andrezé.
3. L'argument ci-dessus est renforcé par le fait que la MRAe ne s'est pas exprimée sur ce point et par le fait que l'avis d'enquête ne mentionne pas l'évolution du PLU sur la commune historique d'Andrezé.
4. Il est développé le contexte particulier de cette évolution de zonage de la parcelle du GFA Taille. Elle arrive peu de temps après des échanges compliqués entre un acheteur potentiel, Mauges Communauté et Monsieur le maire de Beaupréau-en-Mauges au sujet de la vente du terrain. Ces propos sont argumentés par des échanges de courrier qui sont joints à la déposition.

En s'appuyant sur ces arguments, il est demandé de conserver le zonage actuel (1AUz) de la parcelle A 1060 située sur la zone des Grandes Landes à Andrezé.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire prend note des éléments développés par le cabinet d'avocats. L'insuffisance de la délibération du 29 septembre 2022 qui engage la procédure de déclaration de projet sans évoquer le déclassement de la parcelle A 1060 est à démontrer sur le plan juridique.

Concernant la MRAe, il est effectif que la version du dossier qui lui a été soumis n'évoquait pas la compensation avec la parcelle A 1060. Il est à noter cependant que l'avis de la MRAe attire l'attention sur la consommation des espaces agricoles vis-à-vis de la loi sur le dérèglement climatique et renforcement de la résilience. La compensation retenue par la collectivité répond à cette remarque. La pertinence du choix de la parcelle A 1060 pour cette compensation est à démontrer.

Les éléments de contexte concernant les événements autour de la mise en vente de la parcelle par le GFA Taille n'ont pas de lien direct avec le sujet de l'enquête, sauf à le démontrer de façon pertinente.

Observation [4] : Messieurs Taille complètent les éléments du cabinet d'avocat avec plusieurs observations :

- a. Ils souhaitent que l'entreprise Chauvat envisage une implantation sur un autre site et propose le site de la Sté Fertil'éveil qui cesse son activité dans la zone Evre et Loire.
- b. Ils demandent que le choix d'une compensation soit justifié. Ils considèrent que cette compensation pourrait se faire avec d'autres parcelles disponibles dans d'autres zones économiques de la commune, notamment sur la zone des « Landes fleuries » à Andrezé.
- c. Ils proposent que Chauvat s'installe sur leur parcelle.
- d. Ils considèrent que l'installation d'activités logistiques sur la parcelle A 1060 serait globalement bénéfique en matière de réduction de CO2.
- e. Ils demandent à connaître les intentions de la collectivité en matière de dédommagement si le déclassement de leur parcelle est avéré.
- f. Ils sont globalement surpris que ce déclassement intervienne alors que le besoin de leur parcelle en zone économique avait été jugé nécessaire en 2020.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire constate que l'objectif du GFA Taille est cohérent avec celui défendu par le cabinet d'avocat, il vise à conserver le classement actuel de leur parcelle.

Les six observations ci-dessus conduisent à plusieurs questions explicites qui méritent des éléments de réponses, notamment pour les points a – b – c et e.

Observation [5] :

Monsieur Naud souhaite profiter de la mise en compatibilité du PLU pour modifier le zonage de deux étangs au motif qu'ils sont nécessaires à la sécurité incendie des activités hébergées sur la zone actuelle des Grandes Landes.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La modification demandée n'a pas de lien direct avec la déclaration de projet d'extension de l'entreprise Chauvat. Elle pourra être étudiée par le service urbanisme pour être éventuellement instruite dans la prochaine modification ou révision du PLU de Beaupréau-en-Mauges.

Synthèse :

En considérant que l'observation n°5 ne concerne pas directement le sujet de l'enquête, les observations 1 à 4 sont pleinement recevables.

Les observations 1 & 2 expriment un avis globalement positif sur le projet elles posent cependant chacune une question qui mérite des éléments de réponse.

Les observation 3 & 4 sont portées par le GFA Taille qui souhaite de toute évidence conserver le classement actuel de leur parcelle sur la zone des Grandes Landes. L'intervention d'un cabinet d'avocat montre leur volonté de faire valoir leurs droits, il convient de répondre avec le niveau de détail adapté aux questions et arguments développés.

V – Procès-verbal et Mémoire en réponse

5-1 : Le procès-verbal de synthèse (PVS) : *(objet de l'annexe 1 de ce rapport)*

Le procès-verbal a été remis et présenté le 4 avril à Monsieur le maire de Beaupréau-en-Mauges au cours d'une réunion à laquelle participaient :

- Madame Cousin en charge de l'urbanisme,
- Madame Barbeau du bureau d'études « Ouest'Am »
- Messieurs Godard et Gendreau de l'entreprise Chauvat.

Le procès-verbal rapporte le résumé des 5 observations du public et les 8 questions qu'elles suscitent et 5 questions supplémentaires à l'initiative du commissaire enquêteur.

5-2 : Le mémoire en réponse : *(objet de l'annexe 3 de ce rapport)*

Le maire de Beaupréau-en-Mauges informe le commissaire par courrier daté du 17 avril qu'il n'est pas en mesure de respecter le délai de 15 jours pour la remise du mémoire en réponse au procès-verbal. Une nouvelle date est fixée au 3 mai 2024, il autorise de ce fait le commissaire à différer d'autant la remise de son rapport et des conclusions motivées. (cf. lettre en annexe 6)

Des réponses sont apportées par le demandeur à chacune des questions posées. Certaines s'appuient sur des courriers de l'entreprise Chauvat, d'autres sur des délibérations municipales.

Le contenu des observations est aussi commenté par le demandeur.

Le document est joint en annexe 3, les réponses apportées sont résumées et commentées par le commissaire dans le cadre **du tome 2 « Avis et Conclusions »**



Bertrand Monnet
Commissaire enquêteur
Le 7 mai 2024

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 attenant 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>

L'intérêt général doit être conforté :	La réponse renvoie à la notice d'intérêt général chapitre 3.	Remarque idem ci-dessus pour le chapitre 3 du dossier.
- en considérant la réduction des GES	L'économie de GES est de 13t de CO2 soit 4 rotations/jour.	L'économie de GES est globalement faible, elle serait remise en cause si le bâtiment est mis en location.
- en affirmant la reconversion du site historique en zone d'habitat	Le site a vocation à terme à accueillir de l'habitat, ceci sera pris en compte lors de la révision du PLU.	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.

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 MRAe 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 MRAe 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 « Evre 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 Èvre 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

Commissaire enquêteur
M. Monnet Bertrand
Tél : 06 14 69 27 13

à

Monsieur le maire de Beaupréau-en-Mauges

Référence : Arrêté PAD 2024-01 du 8 février 2024

Objet : Enquête relative à la déclaration de projet d'extension de l'entreprise Chauvat et à la mise en compatibilité du PLU

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'arrêté cité en référence, j'ai l'honneur de vous adresser mon rapport et mes conclusions concernant l'enquête publique en objet.

L'enquête s'est déroulée du 28 février au 29 mars 2024 à Beaupréau-en-Mauges.

J'ai accueilli six visiteurs, il a été déposé 5 observations sur le registre dont deux courriers.

Je conclus mon enquête par un avis favorable en demandant que les éléments structurants de la décision soient regroupés, complétés et joints à la délibération d'adoption du projet.

Le registre comportant l'ensemble des observations et le dossier d'enquête complet sont joints à cet envoi. Je vous en souhaite bonne réception.

Je remercie les personnes de la mairie et de la Sté Chauvat qui ont collaboré à cette enquête.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



PS : Mon rapport et mes conclusions vous sont aussi adressés en version numérique.

COMPLEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

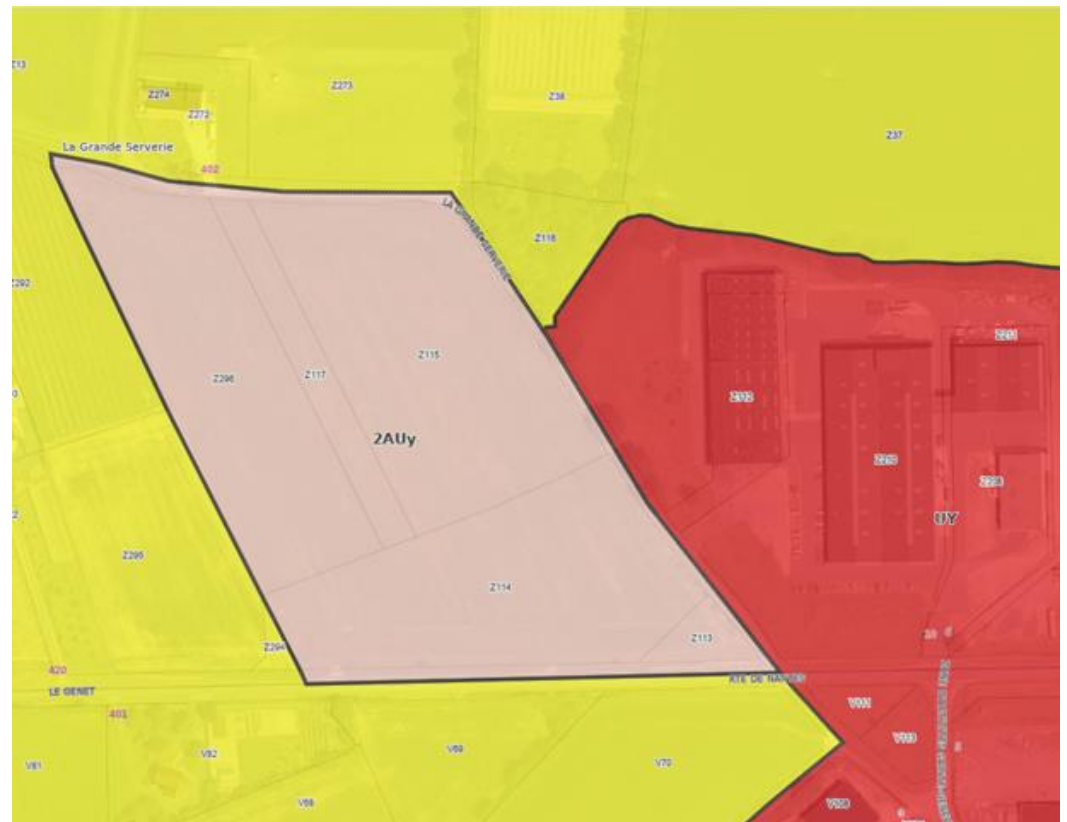
A° Modification issue de l'enquête publique

Afin de tenir compte des observations du public durant l'enquête, il est substitué à la mesure destinée à compenser la consommation d'ENAF induite par l'extension de la zone Uyc prévue initialement, à savoir le classement d'une parcelle d'une surface de 5,5 ha située en zonage 1AUy, cadastrée A 1060, à la Grande Lande, les deux mesures suivantes :

- A savoir une surface de 4,5ha de terrains classés au sein d'une zone économique située sur l'ancienne commune de Gesté (zonage 2AUy).

Pour les terrains cadastrés section 151 ZT 113, 114, 115, 117 et 296 qui appartiennent à MAUGES COMMUNAUTE, laquelle eu égard à l'objectif de rationalisation des parcs d'activités, et ce dans le respect de la loi climat et résilience, a admis le caractère non opportun d'artificialisation de tels terrains.

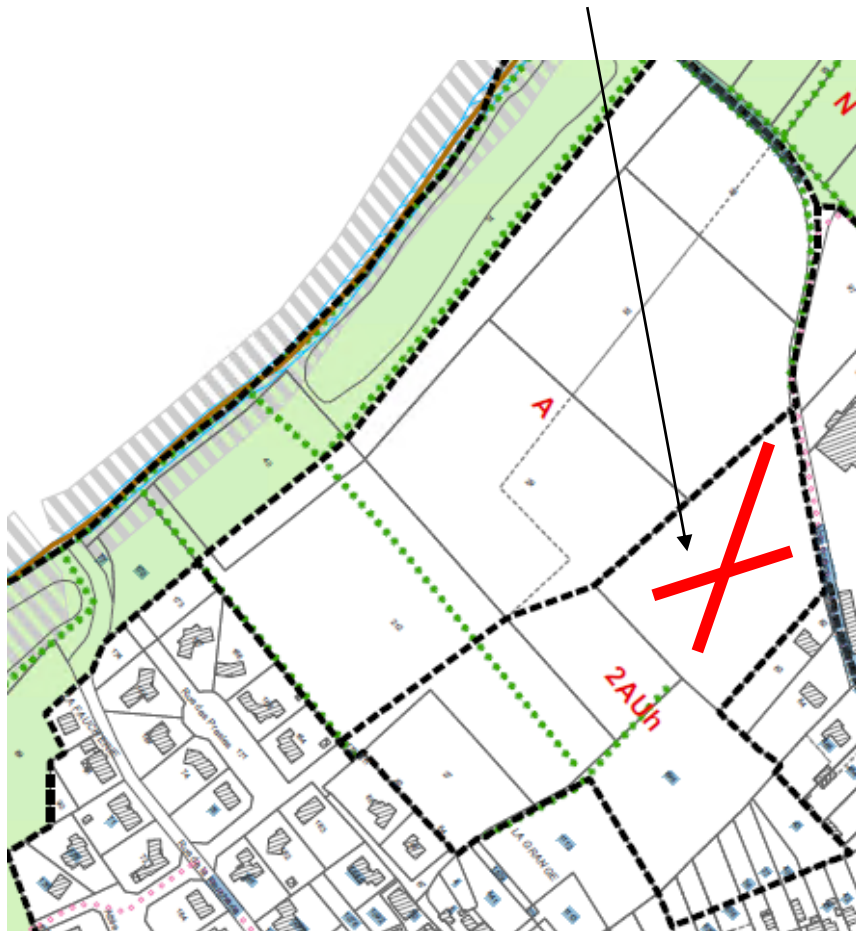
Il s'agit de terrains non artificialisés situés dans une zone intermédiaire d'activités, terrains inclus au sein d'espaces agricoles, hormis sur le versant Est :



- A savoir une surface de 1,2 ha de terrains classés zone 2AUh destinés à l'habitat (il s'agit précisément de la parcelle 375 ZI 30 appartenant à la collectivité) sis sur l'ancienne commune de Villedieu- la - Blouère (zonage 2 AUh).

Il s'agit d'un terrain non artificialisé, lequel était destiné à l'habitat, un projet ayant le même objet, mais de moindre ampleur, pourra être réalisé sur les espaces non artificialisés attenants à cette parcelle classée en zone 2AUh.

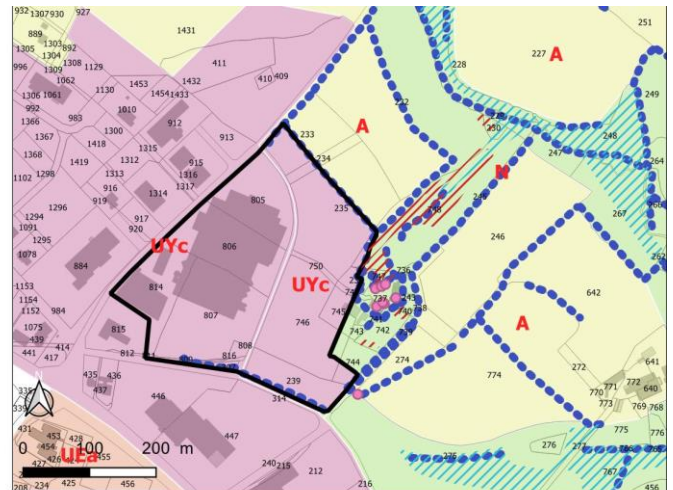
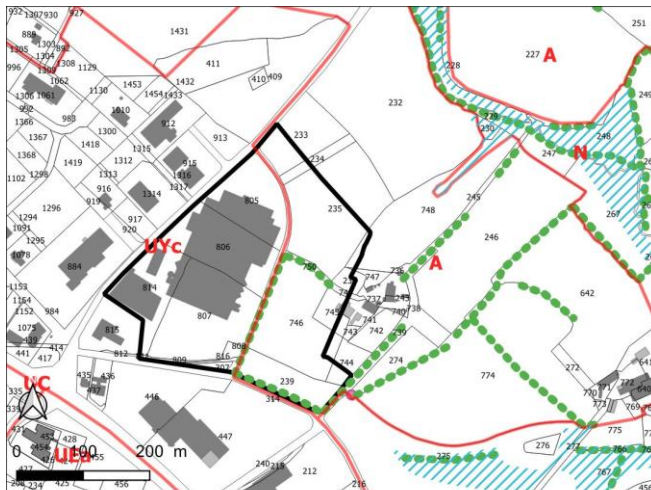
Cette réduction de la zone 2AUh s'inscrit dans l'objectif zéro artificialisation nette visé par la loi Climat et Résilience.



B° Récapitulatif de l'ensemble des modifications apportées au PLU résultant de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité.

- Modification du Zonage aux fins classer l'espace situé en zone A et dédié à l'extension de l'entreprise Chauvat en continuité de la ZAE Evre & Loire en zone Uyc pour 4.75 Ha (pièce n°4 du PLU)
- Modification du zonage (pièce n°4 du PLU) afin de classer l'espace situé en zone 2AUy identifié ci-dessus en zone A pour 4,5 Ha au titre de la compensation d'ENAF
- Modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD (pièce n°2 du PLU) afin de ne plus considérer le secteur de Sainte Geneviève en tant que secteur d'extension à vocation d'activité économique. Les pages 11, 22 et la carte page 24 sont modifiées.
- Modification du zonage (pièce n°4 du PLU) afin de classer la parcelle cadastrée 375 ZI 30 située en zone 2AUh appartenant Commune de Beaupréau-en-Mauges en zone A pour 1,267 Ha au titre de la compensation d'ENAF
- Modification du zonage : extension de la zone N sur la zone A selon le zonage modifié ci-dessous sur une surface de 4.95 Ha pour la mise en place de l'ORE (pièce n°4 du PLU) illustrée par les deux plans ci-

dessous (carte « zonage modifié ») / zonage N en vert



Zonage actuel
 Haie protégée (article L.151-19 et/ ou L.151-23 du Code de l'urbanisme)
 Zone humide primordiale ou principale protégée (L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Zonage modifié

A
 N
 UYc

Haie protégée (article L.151-19 et/ ou L.151-23 du Code de l'urbanisme)
 ZH mesure compensation gestion extensive
 Bâtiment ou petit patrimoine identifié pour un motif architectural (L.151-19 du Code de l'urbanisme)

- Intégrer au sein du règlement graphique (pièce n°4 du PLU) la protection de 9954 m² de zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (pièce n°4 du PLU)
- Protection de 2291 ml de haie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (identification et évolution du document graphique (pièce n°4 du PLU))
- Intégrer au sein du règlement écrit et règlement graphique (pièce n°4 du PLU) et dans la liste des bâtiments protégés, les bâtiments identifiés supplémentaires de la Touche (7 bâtiments supplémentaires).
- Suppression de l'emplacement réservé BEAU_2 : 135 m² devenu inutile (pièce n°4 du PLU)

Beaupréau-en-Mauges, le 3 juin 2024

Le Maire de Beaupréau-en-Mauges

à

Monsieur le Président
Direction Développement Economique
MAUGES COMMUNAUTÉ
1 Rue Robert Schuman – La Loge
Beaupréau
49602 Beaupréau-en-Mauges Cedex

Objet : Emprise foncière économique 2Auy Gesté

Monsieur le Président,

Comme vous le savez la commune de Beaupréau-en-Mauges instruit la mise en compatibilité n° 1 du PLU pour l'extension de l'entreprise Chauvat Portes sur la ZAE Evre et Loire.

Le commissaire enquêteur a rendu ses conclusions le 7 mai dernier assorti d'un avis favorable. Néanmoins, les observations du public font ressortir un risque de contentieux clairement exprimé par le GFA Taillé, qui s'en est par ailleurs, largement ouvert auprès de votre direction Développement économique.

Aussi, j'étudie les possibilités de substitution foncière puisqu'il est indispensable de satisfaire la compensation inscrite dans la notice de présentation portée à la connaissance du public et sur laquelle le commissaire enquêteur a rendu son avis.

Eu égard au ZAN et des réflexions sur le volet économique menées dans le cadre de la révision du SCOT, je sollicite la décision de votre instance délibérative quant à un possible déclassement de zonage 2 Auy en A des parcelles classées section 151 Z n°113, 114, 115, 117 et 296 d'une contenance totale de 41462 m².


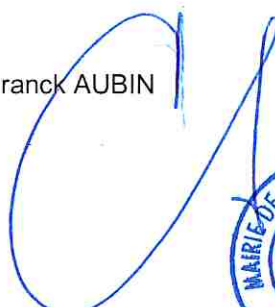
Si cette décision est favorable, je proposerai au conseil municipal du 27 juin prochain de substituer le foncier actuellement identifié par les parcelles suscitées.

Il m'est donc indispensable de recevoir la décision de Mauges Communauté avant cette date.

Conscient des courts délais, je vous remercie, néanmoins, de votre intérêt porté à ma demande.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, mes meilleures salutations.

Franck AUBIN



PJ / parcellaire concerné par la substitution.

BEAUPREAU-EN-MAUGES			
Maire	M A Brouard G Leroy	n	Loge
	L. Harlin	n	Festivités
	SG		Residence
DGS	Proxi		SSIAD
Dir PESE	PM		Sante
Dir PVL			RH
Dir PAG		07 JUN 2024	FI-Achats
Dir PAM	0 Sensib environnt		SI
Dir CCAS	Sport		BET
Dir ressources	Enfance (0-18 ans)		STO
Dir technique	Lect publique		
Com-PIC	Ecole de musique		

HOTEL DE VILLE
Monsieur Le Maire
Rue Robert Schuman
CS 10063
Beaupréau
49 600 BEAUPREAU EN MAUGES

A Beaupreau, le 5 juin 2024

Monsieur Le Maire,

Dans le cadre de notre projet d'agrandissement de notre site n°2 situé ZI Evre et Loire à Beaupréau, nous nous engageons à signer une ORE lorsque CHAUVAT PORTES ou par substitution toute personne morale deviendra propriétaire des terres indiquées dans le projet de MEC du PLU comme indiqué dans notre dossier de demande de dérogation espèces protégées avec avis favorable du CNPN du 8 avril 2024. Les démarches ont été engagées auprès du CEN et du CPIE pour établir un projet de contrat de co-contractant de l'ORE.

Malheureusement à ce stade, leur plan de charge ne leur permet ni à l'un, ni à l'autre de répondre dans les délais impartis, à savoir avant le 27 juin 2024 (date de réunion du conseil municipal).

Par ailleurs, si le co-contractant est en mesure ou à défaut un Cabinet d'écologue, CHAUVAT PORTES ou par substitution toute personne morale mandatera ces-derniers pour effectuer le suivi des préconisations demandées par le commissaire enquêteur sur les mesures compensatoires et aménagements de protection de l'environnement autour de notre projet.

Nous ne manquerons pas de vous transmettre les documents dès l'obtention de ceux-ci.

Vous remerciant de votre compréhension,

Veuillez recevoir, Monsieur Le Maire, en l'assurance de notre considération distinguée.

G2G
 Présidente CHAUVAT PORTES, Représentée par
 Lionel GODARD / Pierre-Yves GENDREAU




Co-gérants

AVIS DU CONSEIL NATIONAL DE LA PROTECTION DE LA NATURE

art. L411-1 et L411-2 du livre IV du code de l'environnement

Référence Onagre du projet : n° 2024-01-39x-00112

Référence de la demande : n° 2024-00112-011-001

Dénomination du projet : Extension bâtiments entreprise CHAUVAT Portes à Beaupréau

Lieu des opérations : -Département : Maine et Loire -Commune(s) : 49600 - Beaupréau

Bénéficiaire : Chauvat Portes SAS

MOTIVATION OU CONDITIONS**CONTEXTE****Motifs et situation**

Le projet vise à agrandir le périmètre de production de l'entreprise Chauvat Portes d'une surface totale proche de 7,5 hectares au sein de la zone d'activités Evre et Loire de la commune de Beaupréau-en-Mauges. Ce projet consiste à :

- Créer une nouvelle chaîne de production en réponse à la demande croissante,
- Recentrer la production historiquement appliquée sur deux sites différents. L'un, historique, est situé en centre-bourg avec une vocation résidentielle, génère des nuisances sociales et ne permet pas d'extension : celui-ci sera arrêté. Le second, situé dans la zone d'activité Evre et Loire, est plus récent et peut être étendu à l'est sur des terres agricoles acquises auprès d'un agriculteur retraité sous condition d'évolution du document d'urbanisme et de mesures compensatoires,
- Maintenir l'activité dans le tissu économique local, créer une trentaine d'emplois, améliorer les conditions de travail des salariés et réduire l'empreinte carbone de l'entreprise au sein d'un unique site de production.

Raison impérative d'intérêt public majeur

Le projet répond à l'une des conditions d'octroi de la dérogation « espèces protégées » prévues par l'article L.411-2 du code de l'environnement « c) *dans l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques ou pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, et pour des motifs qui comporteraient des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement »*. **Les motifs sont justifiés.**

Absence de solution alternative satisfaisante

L'emprise s'effectuera sur un espace agricole adjacent abritant des espèces protégées.

Aucune alternative au projet ne présente plus de pertinence que celui proposé : la solution retenue pour cet aménagement est logique et recevable.

NUISANCES A L'ETAT DE CONSERVATION DES ESPECES CONCERNEES**Aire d'études**

Les aménagements envisagés jouxtent à l'est les actuels bâtiments de l'entreprise et s'étendent sur une emprise de 7,5 hectares. Afin d'étudier les éléments naturels situés à proximité, d'intégrer les impacts indirects du projet d'aménagement et d'appréhender la fonctionnalité des milieux et des espèces, l'aire d'étude s'est étendue à un périmètre plus large de 13 hectares correspondant à l'assise foncière acquise. L'aire d'étude n'est comprise dans aucun zonage règlementaire en rapport avec la biodiversité comme les zones Natura 2000, les ZNIEFF etc. ni dans des corridors écologiques d'importance.

Avis sur l'état initial

Concernant les recueils de données existantes, la méthodologie et les inventaires et l'évaluation des enjeux écologiques, le bureau d'études ATLAM mandaté par l'entreprise a effectué un état initial rigoureux. Les terres agricoles concernées par le projet comprennent globalement des cultures, des prairies, des haies et des bâtiments agricoles. Les inventaires de terrain ont été réalisés en plusieurs passages, permettant de couvrir toutes les périodes de reproduction et de migration des espèces, même si la pression d'observation certains jours peut apparaître faible. Les conditions météorologiques reportées par le bureau d'étude sont globalement favorables pour la détection des espèces. Les méthodes d'inventaires de la faune, de la flore et des habitats

sont celles classiquement employées pour les méthodes d'inventaires et ont été adaptées aux groupes recherchés. L'ensemble de la zone a été prospectée par des transects, des points d'écoute diurnes et nocturnes en nombre suffisant. Des photos agrémentent le dossier ce qui permet au CNPN d'avoir une vision des habitats recensés par des transects diurnes et nocturnes ainsi que la localisation des observations.

Le résultat des inventaires montre qu'aucune espèce floristique protégée n'est présente sur le site, et qu'un seul individu de Grenouille verte a été observé sur le site, ce qui est normal étant donné l'absence de points d'eau sur le site. Le lézard à 2 raies et le lézard des murailles ont été contactés sur le site, tout comme 14 espèces de chiroptères, 47 espèces d'oiseaux et 37 espèces d'insectes dont le Grand capricorne représentant la seule espèce protégée d'insecte et quatre espèces de mammifères.

Les enjeux se concentrent sur les prairies, les haies, des arbres isolés, une petite friche au milieu d'une prairie et deux petits boisements. Ce complexe bocager est favorable à l'alimentation, à l'hivernage et à la reproduction de plusieurs espèces faunistiques protégées : corridors de chasse ou de déplacement pour les chiroptères, six espèces d'oiseaux, deux espèces de lézard et le lapin de garenne.

Le projet retenu impacte :

- 640 ml de haies bocagères et un arbre isolé
- 1,8 hectare de prairie pâturée « améliorée », 0,67 hectare de culture intensive et 650 m² de potager.

En phase chantier, l'impact temporaire concernera 2 400 m².

Diverses cartes illustrent enjeux et impacts, dont la page 85 qui expose l'impact du projet sur les habitats.

Les impacts bruts ont été évalués rigoureusement tant sur les habitats que les espèces, en appréciant chacune des phases (phase travaux, résultant des travaux et phase opérationnelle). Et les impacts cumulés avec d'autres projets alentour sont considérés comme réduits : ils dépendront surtout des choix de pratiques agricoles des exploitants environnants.

MISE EN PLACE SEQUENCE E-R-C

Mesures d'évitement

L'emprise qui sera impactée par les aménagements ne correspond pas aux espaces les plus attractifs et fonctionnels pour la biodiversité. Les secteurs présentant le plus d'enjeu pour la plupart des espèces patrimoniales de l'aire d'étude sont situés à l'est au niveau de la prairie mésophile et humide, des haies multi strates, de la friche et du vallon boisé au nord. Il sera donc évité d'impacter les secteurs les plus fonctionnels.

Mesures de réduction

Cinq mesures pertinentes sont proposées et n'appellent pas d'observations supplémentaires :

- MR1 : adaptation de la période des travaux
- MR2 : Suivi de chantier par un écologue

Un point d'attention réglementaire est rappelé pour cette mesure, qui exige une autorisation administrative pour l'écologue qui se chargera du déplacement d'espèces protégées (reptiles présents dans la zone de chantier au moment de l'arrachage de haies).

- MR3 : Pose d'un balisage durant le chantier
- MR4 : Limitation de l'éclairage nocturne en phase d'exploitation
- MR5 : Pose d'une clôture à petite mailles anti-franchissement permanente
- MR5 : pose de dispositifs de sortie pour les amphibiens sur les bassins des eaux d'extinction incendie

Impacts résiduels

L'étude de l'occupation du sol a été menée sur un périmètre élargi de 500 m autour du projet, soit 67 ha, illustré par la carte page 105. Il s'agit du domaine vital théorique des espèces aux plus forts déplacements susceptibles de mobiliser ou coloniser ces alentours.

En page 115, un tableau de synthèse très clair résume les impacts du projet sur les espèces patrimoniales.

Une perte nette est estimée pour quelques espèces sensibles, qui a justifié la proposition de mesures de compensation significatives.

Espèces soumises à la dérogation – CERFA

Lézard à deux raies, Lézard des murailles, Lapin de garenne, Barbastelle d'Europe, Sérotine commune, Noctule commune, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl, Petit rhinolophe, Pipistrelle de Nathusius, Oreillard gris, Murin de Daubenton, Murin à moustaches, Murin à oreilles échanquées, Grand rhinolophe, Chardonneret élégant, Chouette chevêche, Linotte mélodieuse, Faucon crécerelle, Hirondelle rustique, Martinet noir.

Mesures compensatoires et d'accompagnement

Il est salué la méthodologie du principe de compensation choisie, proportionnée à l'importance de l'impact sur les populations, dans un contexte de compensation minimale de 420 ml haie arbustive, de 220 ml de haie buissonnante et de 1,8 hectare de prairie.

Pour répondre aux objectifs de compensation des groupes ou espèces concernés par l'impact, les mesures doivent à minima instaurer 2,7 hectares de milieux ouverts favorables à l'alimentation (prairie de fauche ou pâturée), aménager des habitats favorables aux amphibiens, implanter 1280 ml de haie bocagère et créer deux corridors écologiques secondaires pour les chiroptères.

Or, pour veiller à la fonctionnalité de l'ensemble, cinq mesures en compensation des destructions d'habitat sont proposées et proposent une ambition supérieure afin de conserver les milieux qualitatifs, restaurer les habitats dégradés et les gérer de façon extensive, détruire certains bâtiments, désimpermeabiliser et renaturer ces espaces.

Les mesures sont pertinentes pour le milieu et les espèces impactées et sont synthétisées pages 127 et 128 au travers de cinq mesures compensatoires et quatre mesures d'accompagnement, qui se résument ainsi :

- 5,2 hectares de milieux ouverts favorables à l'alimentation et à la reproduction : prairies et friches, par la réduction de l'emprise culturelle
- 1 430 ml de plantation de haies bocagères
- Aménagement de micro-habitats favorables aux amphibiens
- Création de gîtes pour les chiroptères et l'avifaune

Parmi ces neuf mesures, quelques observations et recommandations sont émises :

En premier lieu, les intentions sont saluées pour leur pertinence et ambition.

Concernant la création de prairies (MC1) : l'extension et l'évolution des prairies en mode de fauche et en mode extensif pour la partie pâturée représentent un gain pour la biodiversité et la biodiversité du sol. La bande refuge enherbée de 5 m est une mesure très pertinente, à bien maintenir et surveiller par l'écologue, en sensibilisant l'exploitant au moment de l'entretien de la bande. Elle concourra à la formation d'un manteau contre la haie multi strate qui jouera un rôle significatif pour les différentes chaînes alimentaires, et qui correspond à un stade généralement négligé dans la préservation et la gestion des haies.

Concernant la création de mare (MA3) : il serait opportun de permettre sur une petite partie de berge l'évolution de quelques ligneux pour diversifier les stades de la mare et ainsi proposer des zones contrastées favorables à l'accueil de la biodiversité aquatique.

Concernant les plantations de haies (MC4) : se conformer aux traditions bocagères du territoire semble important au CNPN sur le plan écologique, paysager et identitaire. Les propositions formulées vont certainement dans ce sens. Il serait toutefois intéressant d'étudier pour les haies multistrates des plantations en quinconce en double ligne comme ce qui est proposé pour les haies buissonnantes, à partir d'essences buissonnantes de part et d'autre ponctuées tous les 6 m d'arbres de haut jet. Ainsi, ces haies multistrates seraient plus denses et fonctionnelles pour la faune. Le plan schématique fait figurer des séries de plantation, mais la diversité des essences à planter (en privilégiant le label végétal local) est une recommandation pour proposer gîte et couvert au plus large spectre d'espèces d'insectes, d'oiseaux et de chiroptères. En ce qui concerne les modalités de plantation, le CNPN rappelle l'importance des protections en priorité pour les arbres de haut-jet, l'importance de l'épaisseur du paillis, l'intérêt de déposer de la laine sur paillis comme répulsif des chevreuils, l'intérêt avéré du pralinage mais chronophage et moins essentiel qu'une plantation rapide après livraison des plants, l'intérêt écologique fortement recommandé du recèpage et des tailles en têtard et le caractère obligatoire de remplacement de tous plants morts durant les cinq premières années.

Quid des arbres isolés : Certainement, une réflexion d'implantation de quelques arbres de haut-jet isolés (avec protection) en prairie pâturée aurait pu être envisagée sur la partie est de l'emprise.

Mesures de suivi

Un jeune agriculteur en polyculture – élevage exploitera de façon conforme aux mesures les prairies, les haies et la parcelle de culture. Les accords conviennent aux objectifs de compensation. Un suivi écologique assorti d'indicateurs sera mis en place durant 20 ans et aura pour but de veiller à la bonne application des mesures et de leur efficacité.

Plusieurs imprécisions méritent toutefois une clarification en page 129 :

Il est exposé que l'entreprise Chauvat financera la pose de clôtures agricoles autour des parcelles pâturées

« avant la rétrocession des terrains à l'exploitant », puis l'entretien par ce dernier. Par conséquent, il est prévu une obligation réelle environnementale sur l'emprise de six hectares, sans précision de durée et d'identification du cocontractant. Le courrier de l'exploitant n'indique pas son accord à la mise en place de l'ORE, dont le projet d'intention devrait être annexé pour clarifier qui sera le cocontractant et obtenir l'accord de l'exploitant. **Il convient de clarifier foncièrement ces intentions pour garantir la pérennité de la mesure compensatoire. Pour assurer le suivi des mesures, l'ORE correspond à la solution la plus sécurisée et souhaitable vis-à-vis de la rétrocession à l'exploitant.**

JUSTIFICATION DE L'ABSENCE DE PERTE DE BIODIVERSITE NETTE, ET DU MAINTIEN DANS UN ETAT DE CONSERVATION FAVORABLE DES POPULATIONS DES TAXONS IMPACTES

L'ambition des mesures compensatoires, d'accompagnement et de suivi permet d'envisager un report des populations d'espèces sensibles qui sont exposées à une perte nette même si de fortes pertes intermédiaires sont à noter. Avec l'accroissement des surfaces de prairies, la compensation des haies détruites et une plus forte diversité des écosystèmes et des espaces d'accueil de différents taxons, **un gain de fonctionnalité et de diversité naturelle de cet ensemble bocager est en outre prévisible** dans le temps en comparaison des antérieures conditions d'accueil de la biodiversité de ces terrains agricoles.

RESPECT DE LA PROCEDURE « ZERO ARTIFICIALISATION NETTE »

Le projet entraînera *de facto* l'artificialisation d'une partie de l'emprise. Le CNPN souligne qu'une démolition et une désimperméabilisation des deux anciennes stabulations sont parallèlement prévues au niveau de la ferme, avec désamiage et implantation d'une friche « maîtrisée ». Les bâtiments restants seront mobilisés pour des gîtes et pourront jouer un rôle d'accueil pour l'avifaune dans une réflexion intégrative au moment de leurs constructions.

CONCLUSION

Les deux conditions d'octroi (RIIPM et absence de solutions alternatives satisfaisantes) peuvent être considérées comme recevables à la lecture des arguments présentés dans le dossier. La troisième condition, le maintien dans un état de conservation favorable des populations d'espèces impactées par le projet est aussi recevable, avec des ambitions qui ont été saluées et des suggestions qui sont formulées.

Tout particulièrement, **il importe de clarifier avec les services de l'Etat les modalités foncières de la mesure compensatoire, tel qu'indiqué plus haut.** Pour ces raisons, le CNPN donne un **avis favorable à cette demande de dérogation.**

Par délégation du Conseil national de la protection de la nature :

Le Président de la commission espèces et communautés biologiques : Nyls de Pracontal

AVIS : Favorable [X]

Favorable sous conditions []

Défavorable []

Fait le : 08/04/2024

Signature :



Le président

Signé par : DIDIER HUCHON

Date : 27/06/2024

Qualité : PRESIDENT

MAUGES COMMUNAUTÉ

CONSEIL COMMUNAUTAIRE - SÉANCE DU 26 JUIN 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le 26 juin à 18h30, les conseillers de la Communauté d'agglomération « Mauges Communauté » légalement convoqués, se sont réunis à SYNERGIE, Commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart à Montrevault-sur-Èvre, sous la présidence de Monsieur Didier HUCHON, Président.

Étaient présents :

BEAUPRÉAU-EN-MAUGES : Franck AUBIN – Annick BRAUD – Thérèse COLINEAU – Philippe COURPAT – Marie-Ange DÉNÉCHÈRE – Sonia FAUCHEUX – Régis LEBRUN – Didier SAUVESTRE.

CHEMILLÉ-EN-ANJOU : Hervé MARTIN – Sophie BIDET-ENON – Corinne BLOCQUAUX – Anne-Rachel BODEREAU – Brigitte LEBERT – Yann SEMLER-COLLERY.

MAUGES-SUR-LOIRE : Gilles PITON – Yannick BENOIST – Jean BESNARD – Christophe JOLIVET – Marie LE GAL – Claudie MONTAILLER – Nadège MOREAU.

MONTREVAULT-SUR-ÈVRE : Christophe DOUGÉ – Benoît BRIAND – Isabelle HAIE – Danielle JARRY – Sylvie MARNÉ – Serge PIOU – Denis RAIMBAULT.

ORÉE-D'ANJOU : André MARTIN – Isabelle BILLET – Émilie BOUVIER – Philippe GILIS – Céline PIGRÉE.

SÈVREMOINE : Didier HUCHON – Céline BONNIN – Catherine BRIN – Jean-Michel COIFFARD – Geneviève GAILLARD – Chantal GOURDON – Paul NERRIÈRE.

Nombre de présents : 40

Pouvoirs : Claire BAUBRY donne pouvoir à Céline BONNIN – Richard CESBRON donne pouvoir à Didier HUCHON – Mathieu LERAY donne pouvoir à Christophe JOLIVET – Guylène LESERVOISIER donne pouvoir à Corinne BLOCQUAUX.

Nombre de pouvoirs : 4

Étaient excusés : Christelle BARBEAU – Claire BAUBRY – Pascal CASSIN – Richard CESBRON – Mathieu LERAY – Guylène LESERVOISIER – Olivier MOUY – Luc PELÉ – Ludovic SÉCHÉ.

Nombre d'excusés : 9

Secrétaire de séance : Christophe JOLIVET.

Zone d'activités Sainte-Geneviève à Gesté (commune de Beaupréau-en-Mauges) – Demande de déclassement du zonage du PLU de Beaupréau-en-Mauges d'une partie de la zone d'activités.

EXPOSÉ :

Monsieur Jean BESNARD, Conseiller délégué et 18^e membre du Bureau, expose :

La commune de Beaupréau-en-Mauges instruit actuellement une mise en compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme dans le cadre du projet d'extension de l'entreprise Chauvat Portes sur la zone d'activités Evre et Loire à Beaupréau, commune de Beaupréau-en-Mauges.

Par courrier en date du 5 juin 2024, la commune de Beaupréau-en-Mauges a sollicité Mauges Communauté pour compenser cette emprise économique sur les espaces agricoles par le déclassement de 41 462m² sur la zone d'activités Sainte-Geneviève à Gesté, commune de Beaupréau-en-Mauges.

Ces parcelles cadastrées section 151 Z numéros 113, 114, 115 et 296 appartiennent à Mauges Communauté et sont actuellement classées en zone 2AUy du PLU.

Compte-tenu que ces parcelles ont actuellement un usage agricole, de leur isolement, des enjeux ZAN et des réflexions engagées dans le cadre du SCOT, il est proposé d'émettre un avis favorable à cette demande de déclassement en zone agricole.

Le Conseil communautaire :

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges ;

Vu l'avis favorable de la Commission Économie du 18 juin 2024 ;

Vu l'avis favorable du Bureau communautaire du 12 juin 2024 ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité :

DÉCIDE :

Article premier : D'approuver le déclassement en zone agricole des parcelles cadastrées section 151 Z numéros 113, 114, 115 et 296.

Article 2 : D'autoriser Monsieur le Président à effectuer toutes les formalités nécessaires et de signer les pièces relatives à cette décision.

Le Président,
Didier HUCHON