

**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 BERTHOU****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](http://www.brg-avocats.fr)

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](mailto:enquetepublique@beaupreaudenmauges.fr)

Et courrier simple, et remise en mains propres

Nos RE : 240014 - GFA TAILLE / BEAUPREAU-EN-MAUGES - PLU

Vos RE : 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.

**I.1.**

La parcelle A n°1060 d'une superficie totale de 58.191 m<sup>2</sup> est située au Sud des entreprises déjà implantées sur la Zone Industrielle La Grande Lande – 49600 Andrezé BEAUPREAU-EN-MAUGES.

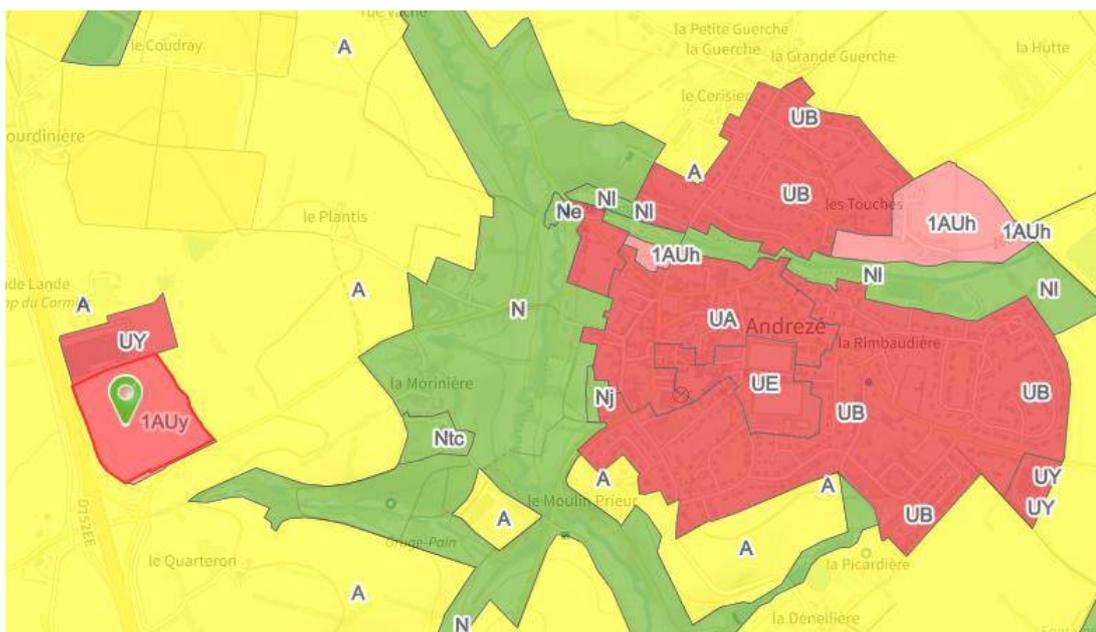
Comme le relève l'OAP-ZA 1 de l'actuel PLU, qui vise ce terrain, celui-ci bénéficie d'atouts majeurs pour l'implantation d'entreprises :

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.**

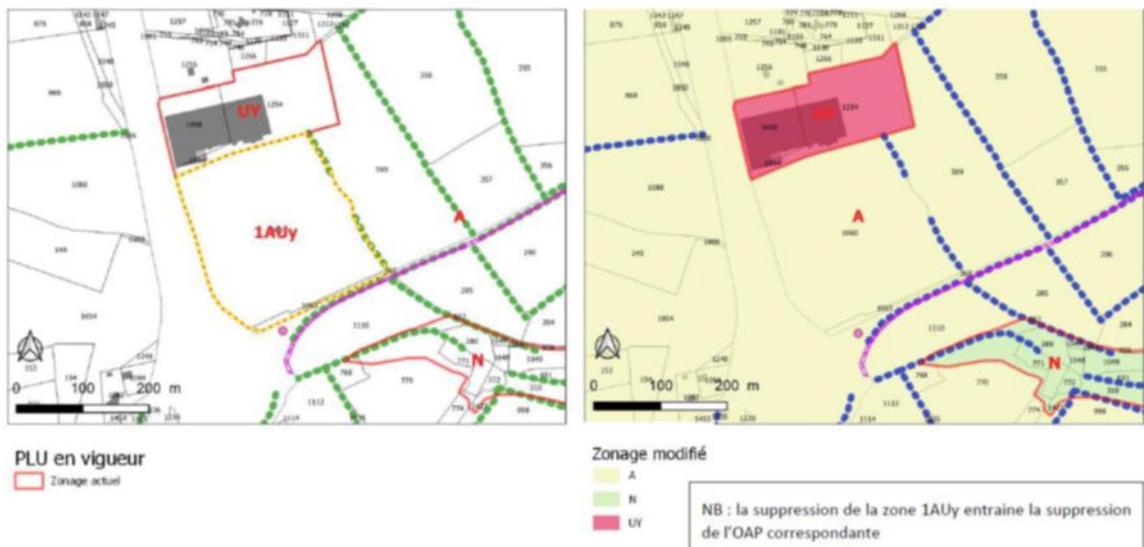
Cette parcelle est classée en zone 1AUy du PLU actuellement en vigueur, qui date de moins de 5 ans ! Ce secteur est défini comme *à dominante d'activités économiques* et *identifiant les extensions du parc intermédiaire du L. andreau de Villedieu-la-Blouère et la zone artisanale de la Grande Lande d'Andrezé*.



## 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 Andrez 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 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 retirer 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 important 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 d'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 VENDU  
Avocat Associé  
[vende@brg-avocats.fr](mailto:vende@brg-avocats.fr)  
02.40.89.81.76

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