

**COMMUNE DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES**

**SÉANCE DU 27 JUIN 2024**

*L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-sept du mois de juin, à 20h, le conseil municipal de Beaupréau-en-Mauges, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire du mois de juin, salle de la Prée – Le Sporting à Beaupréau sous la présidence de M. Franck AUBIN, maire.*

**CONVOCACTION DU 20 JUIN 2024**

Nombre de conseillers en exercice : 63 - Présents : 44 - Votants : 55

Secrétaire de séance : Yves POHU

**DÉCLARATION DU PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN  
COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BEAUPRÉAU-EN-  
MAUGES EN VUE DE L'EXTENSION DE L'ENTREPRISE CHAUVAT  
PORTES SITUÉE DANS LA ZAE EVRE ET LOIRE A BEAUPRÉAU  
N° 24-06-36**

Le maire expose à l'assemblée la justification de la procédure de déclaration de projet n°1 devant emporter la mise en compatibilité du PLU motivée par le développement de l'entreprise CHAUVAT PORTES.

**RAPPEL DU CONTEXTE ET DE LA PROCÉDURE**

L'entreprise CHAUVAT PORTES 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 s'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 de la production, et ainsi un besoin d'agrandissement.

Or, le site historique de la rue des Cèdres se trouve enclavé dans la partie urbanisée de la ville de Beaupréau, en pleine mutation vers la vocation résidentielle. L'emprise du site de la ZAE Evre et Loire n'offre plus de possibilités d'extension au sein de la zone Uyc.

Dès 2020, une opportunité se présente à l'entreprise et lui permet d'envisager d'étendre son site situé de la ZAE Evre et Loire vers l'Est du fait du départ à la retraite de l'exploitant de la ferme de La Touche. L'agrandissement envisagé permettrait notamment de regrouper sur un même site l'ensemble des activités de la société CHAUVAT PORTES et de libérer le site historique situé rue des Cèdres dans le bourg aux fins d'y accueillir à terme de l'habitat.

Les terrains concernés par l'agrandissement sont cultivés et classés au PLU en zone agricole A.

Ce projet d'agrandissement n'est donc envisageable que si le PLU est modifié afin que le zonage de l'espace convoité soit compatible avec l'accueil des activités de la société CHAUVAT PORTES.

Dans ces conditions, une procédure de concertation préalable a été engagée par la commune par délibération du 26 septembre 2022 en vue de recueillir les observations du public sur le projet de développement envisagé par la société CHAUVAT PORTES, projet qui nécessite la mise en œuvre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Il a été tiré bilan de cette concertation préalable par délibération du 31 août 2023.

En application de l'article R.153-15 du Code de l'urbanisme, le maire a mené la procédure de déclaration de projet de mise en compatibilité.

.../...

L'autorité environnementale a rendu son avis sur le projet le 23 octobre 2023.

Une réunion d'examen conjoint des dispositions prises pour assurer la mise en compatibilité du PLU a eu lieu le 22 janvier 2024 avec les personnes publiques associées à l'hôtel de ville de Beaupréau-en Mauges. Cet examen conjoint a fait l'objet d'un procès-verbal, faisant ressortir des avis favorables ou des remarques mineures, sans incidence sur le contenu du dossier.

Le projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Beaupréau-en-Mauges, entraînant la consommation d'espace agricole, a fait l'objet, le 15 janvier 2024, d'un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

L'enquête publique s'est ensuite déroulée du 28 février au 9 mars 2024 inclus. L'enquête publique a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU.

Le projet a fait l'objet de 5 observations au cours de l'enquête publique, deux concernant directement le projet formulant un avis globalement favorable au projet, deux autres observations concernent le choix du terrain de La Grande Lande retenu pour compenser les terres agricoles nécessaires à l'extension de la ZAE Evre et Loire. Ce choix est contesté par le propriétaire du terrain de La Grande Lande et leur conseil juridique en raison du reclassement en A des 5,5 hectares classés actuellement 1AUy permettant l'activité économique (classement dont ils sollicitent la conservation).

La dernière observation ne concerne pas le sujet de l'enquête publique.

Le 7 mai 2024, le commissaire enquêteur a remis son rapport d'enquête publique et a émis un avis favorable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Beaupréau-en- Mauges en vue de permettre à la société CHAUVAT PORTES de réaliser son projet en extension sur la ZAE Evre et Loire et l'a assorti de conditions à lever avec la décision d'adoption et plus précisément que les éléments suivants soient joints à la délibération :

- Le détail des modifications à apporter aux documents du PLU, englobant notamment toutes les compensations : ces éléments sont joints en annexe,
- Le résumé des engagements pris par la société CHAUVAT PORTES et les justificatifs associés,
- Les moyens, méthodes et mesures que la société CHAUVAT PORTES envisage de prendre pour faire-faire, suivre, contrôler et rendre compte de la bonne exécution des mesures compensatoires prévues.

En application de l'article R.153-15 du Code de l'urbanisme, il appartient désormais au conseil municipal de se prononcer sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité.

## **MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS JUSTIFIANT L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET**

Aux termes de son rapport, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à la déclaration d'intérêt général du projet d'extension de l'entreprise CHAUVAT PORTES, considérant notamment que l'intérêt 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.

En effet, le projet d'extension et de regroupement des activités de l'entreprise CHAUVAT PORTES présente manifestement un intérêt général et ce sur plusieurs volets :

### **Sur le plan économique et social :**

- Participer au dynamisme économique de la commune et du territoire des Mauges et consolider une économie productive difficilement délocalisable.
- Pérenniser et développer l'emploi localement avec la création à terme d'une trentaine d'emplois, et en maintenant la proximité habitat-emploi (une majorité des salariés réside à proximité du site).

### **Sur le plan de renouvellement urbain :**

- Reconvertir le site historique de l'entreprise rue des Cèdres en zone d'habitat à travers l'engagement de l'entreprise sous 3 ans suivant la fin d'activité, à démolir et dépolluer ledit site.

### **Sur le plan du développement durable et l'environnement :**

- Mettre en place un projet d'extension de la société CHAUVAT PORTES ailleurs que sur le site de la ZAE Evre et Loire aurait entraîné une artificialisation supérieure des sols (environ 10ha). Il est à préciser que le commissaire-enquêteur retient ainsi qu'il n'existe pas d'autres alternatives que l'implantation de l'extension prévue dans la continuité du bâtiment existant sur la ZAE.
- Réduire les nuisances sonores, le trafic routier dans le centre-bourg et les émissions de CO2, dès lors que l'ensemble de l'activité de la société CHAUVAT PORTES sera désormais sur la zone d'activité économique.

### **Sur les mesures environnementales :**

La réalisation du projet induit le reclassement d'une surface de 4,728 ha actuellement classée en zone agricole en zone urbaine, impacte une zone humide sur 375 m<sup>2</sup> et entraînera la suppression de 626 mètres de haies protégées.

Le commissaire-enquêteur a vérifié que toute la surface retenue par la société CHAUVAT PORTES était nécessaire pour son projet d'extension et a noté que la démarche architecturale du projet visait à réduire les surfaces à artificialiser (150 places de parking sous le bâtiment, bureaux construits sur deux niveaux attenants à l'usine).

Par ailleurs, l'entreprise CHAUVAT PORTES a fait mener des études environnementales afin de mettre en œuvre la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » (ERC) le plus en amont possible du projet. Cette étude « ERC » a conduit à préciser le projet au regard de ses impacts sur les milieux physiques et naturels, du point de vue des risques et des nuisances et des paysages et du patrimoine.

Le commissaire-enquêteur a estimé que les mesures ERC prévues au dossier rendent l'impact du projet environnemental acceptable.

En effet, plusieurs mesures ERC que devra respecter la société CHAUVAT PORTES sont ainsi prévues :

- Protection de zones humides sur une surface de 9554 m<sup>2</sup>,
- Création d'un nouveau linéaire de haies sur 1 400 m (1 517 m de haies sont actuellement identifiées et protégées au PLU dont 626 m vont être supprimées),
- Mise en œuvre d'une ORE (Obligations Réelles Environnementales) le long du ruisseau qui coule au Nord de la ferme, selon les modalités précisées par la société CHAUVAT PORTES dans son courrier du 5 juin 2024 (cette mesure induit la substitution de 4.95 ha de zone A en zone N),
- L'engagement d'une démarche économe en énergie fossile et de réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- Déploiement d'un ensemble de mesures et de suivis sur la biodiversité et les populations qui seront affectées notamment pendant la phase travaux, lesquelles sont précisées dans l'avis favorable rendu par le Conseil National de la Protection de la Nature en date du 8 avril 2024.

Par ailleurs, il a été prévu, l'identification au patrimoine local de bâtiments de la ferme de La Touche et comme exposé supra, le classement d'une zone de 5,5 ha destinés à être artificialisés en zone agricole au titre d'une mesure compensatoire.

### **ENQUÊTE PUBLIQUE – OBSERVATIONS DU PUBLIC – PROPOSITION DE MISE EN COMPATIBILITÉ MODIFIÉE**

En application de l'article L.153-58 du Code de l'urbanisme, des adaptations peuvent être apportées au dossier de mise en compatibilité, notamment pour tenir compte des observations du public durant l'enquête publique, avant approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité par l'organe délibérant.

La réalisation du projet implique le reclassement d'une parcelle d'une surface de 5,5 ha située en zonage 1AUy, cadastrée A 1060, à La Grande Lande, sur la commune de Beaupréau-en-Mauges (Andrezé, commune déléguée au sein de la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges) en zonage A.

A l'occasion de l'enquête publique, si le propriétaire de la parcelle de La Grande Lande et son conseil juridique n'ont pas remis en cause dans leurs observations le projet d'extension de la société CHAUVAT PORTES, ni l'intérêt général attaché à ce projet, ils contestent le choix de leur parcelle comme mesure compensatoire.

La réalisation de cette mesure compensatoire a été proposée pour répondre à l'avis de l'Autorité Environnementale dans le cadre de l'objectif zéro artificialisation nette visé par la loi Climat et Résilience : l'extension de la société CHAUVAT PORTES sur des terrains classés en zone agricole entraînant 4,75 ha d'artificialisation.

Cela a conduit à envisager de compenser les prélèvements sur la zone agricole liés au projet par le reclassement de la zone 1AUy des Grandes Landes (à destination économique d'une surface de 5,5 ha) toujours exploitée en zone A, mesure accueillie favorablement par le commissaire-enquêteur retenant que le ratio des ENAF sera positif de 0,75ha.

Or, le projet va permettre également de requalifier l'espace rue des Cèdres en habitat, le besoin en foncier pour l'habitat sera moins important que prévu.

Dans ces conditions, si la mesure compensatoire doit s'opérer majoritairement sur des espaces destinés à être artificialisés pour vocation économique, elle doit l'être également sur des surfaces destinées à habitat (et non que sur des seules parcelles à vocation économique).

.../...

En conséquence, la modification apportée au dossier et résultant de l'enquête publique est présentée dans le document joint à la présente délibération, à savoir le maintien du zonage actuel pour la parcelle A 1060 et :

- le classement en zone agricole d'une surface de 4,5 ha de terrains actuellement classés en zone 2AUy (à vocation économique- voire annexe),
- le classement en zone agricole d'une parcelle de surface de 1,2 ha de terrains classés en zone 2AUh destinés à l'habitat (parcelle 375 ZI 30- voire annexe),  
soit un ratio des ENAF positif de 0.95 ha.

Cette modification issue de l'enquête publique ne remet nullement en cause l'économie générale du projet dans la mesure où le projet d'extension de la société CHAUVAT PORTES sur la zone considérée n'est pas remis en cause, ni la vocation résidentielle du site des Cèdres une fois l'extension de la société réalisée, ni l'existence d'une mesure compensatoire visant à compenser davantage que la surface agricole nécessaire au projet de la société CHAUVAT PORTES.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.104-3, R.104-33, L.153-54 à L.153-59 et R.153-15,

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 29 septembre 2020 engageant la procédure de déclaration de projet en vue de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation préalable,

Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale des Pays de la Loire (MRAe) sur l'évaluation environnementale de la procédure n° PDL-2023-7212 / 2023APDL41 du 23 octobre 2023,

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges en date du 15 janvier 2024,

Vu l'examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées en date du 22 janvier 2024, ayant fait l'objet d'un procès-verbal,

Vu la décision du président du tribunal administratif de Nantes en date du 9 août 2023 désignant M. Bertrand MONNET,

Vu l'arrêté n° PAD 2024-01 du 8 février 2024 du maire relatif à l'ouverture d'une enquête publique sur la mise en compatibilité du PLU,

Vu l'avis favorable du Conseil National de la Protection de la Nature transmis par la société CHAUVAT PORTES le 15 avril 2024,

Vu le rapport, les conclusions et l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 7 mai 2024,

Vu le projet de DPMEC n°1 annexé à la présente délibération,

Vu le courrier en date du 5 juin 2024 de l'entreprise CHAUVAT PORTES annexé à la présente délibération,

Vu les échanges entre la commune et Mauges Communauté relatifs à une partie de la zone d'activité Sainte-Geneviève à Gesté (commune de Beaupréau-en-Mauges),

Vu les motifs et considérations rappelés supra,

Le maire propose au conseil municipal :

- DE DÉCIDER de reconnaître le caractère d'intérêt général du projet d'extension de l'entreprise CHAUVAT PORTES située sur la ZAE Evre et Loire à Beaupréau et la nécessité de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme,

- D'ADOPTER, en conséquence, la présente déclaration de projet emportant approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU conformément au dossier modifié après enquête publique tel qu'il figure dans l'annexe jointe à la présente délibération pour tenir compte des observations du public,

- DE L'AUTORISER, ou l'un de ses adjoints, à signer tous les actes en vue de rendre exécutoire cette procédure.

**ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ.**



Pour extrait certifié conforme  
Franck AUBIN  
Maire de Beaupréau-en-Mauges

## Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : BEAUPREAU EN MAUGES (49)  
Utilisateur : SABOUREAU Guillaume

### Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte : **DCM\_24\_06\_36**  
Objet : **Déclaration du projet n°1 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Beaupréau-en-Mauges en vue de l'extension de l'entreprise Chauvat Portes située dans la ZAE Evre et**  
Type de transaction : Transmission d'actes  
Date de la décision : 2024-06-27 00:00:00+02  
Nature de l'acte : Délibérations  
Documents papiers complémentaires : NON  
Classification matières/sous-matières : 2.1.6 - ZAC Autres  
Identifiant unique : 049-200053619-20240627-DCM\_24\_06\_36-DE  
URL d'archivage : Non définie  
Notification : Non notifiée

### Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
<b>Enveloppe métier</b> Nom métier :	text/xml	3.3 Ko
<b>Document principal (Délibération)</b> Nom original : DCM_24_06_36.pdf Nom métier :	application/pdf	318 Ko
99_DE-049-200053619-20240627-DCM_24_06_36-DE-1-1_1.pdf		
<b>Document principal (Délibération)</b> Nom original : DCM_24_06_36_annexe 1.1 P1.pdf Nom métier :	application/pdf	12.3 Mo
99_DE-049-200053619-20240627-DCM_24_06_36-DE-1-1_2.pdf		
<b>Document principal (Délibération)</b> Nom original : DCM_24_06_36_annexe 1.2 P2.pdf Nom métier :	application/pdf	3.3 Mo
99_DE-049-200053619-20240627-DCM_24_06_36-DE-1-1_3.pdf		
<b>Document principal (Délibération)</b> Nom original : DCM_24_06_36_annexe 1.3 P3.pdf	application/pdf	11.4 Mo

Nom métier :		
99_DE-049-200053619-20240627-DCM_24_06_36-DE-1-1_4.pdf		
<b>Document principal (Délibération)</b>	application/pdf	624.3 Ko
Nom original : DCM_24_06_36_annexe 2_1_Lettre.pdf		
Nom métier :		
99_DE-049-200053619-20240627-DCM_24_06_36-DE-1-1_5.pdf		
<b>Document principal (Délibération)</b>	application/pdf	543.2 Ko
Nom original : DCM_24_06_36_annexe 2_2_1_Observation_1_2.pdf		
Nom métier :		
99_DE-049-200053619-20240627-DCM_24_06_36-DE-1-1_6.pdf		
<b>Document principal (Délibération)</b>	application/pdf	147.4 Ko
Nom original : DCM_24_06_36_annexe 2_2_2_observation3_courrier.pdf		
Nom métier :		
99_DE-049-200053619-20240627-DCM_24_06_36-DE-1-1_7.pdf		
<b>Document principal (Délibération)</b>	application/pdf	916.6 Ko
Nom original : DCM_24_06_36_annexe 2_2_3_Observation_4.pdf		
Nom métier :		
99_DE-049-200053619-20240627-DCM_24_06_36-DE-1-1_8.pdf		
<b>Document principal (Délibération)</b>	application/pdf	1 Mo
Nom original : DCM_24_06_36_annexe 2_2_4_Observation_5.pdf		
Nom métier :		
99_DE-049-200053619-20240627-DCM_24_06_36-DE-1-1_9.pdf		
<b>Document principal (Délibération)</b>	application/pdf	236.4 Ko
Nom original : DCM_24_06_36_annexe 2_3_1_PVS.pdf		
Nom métier :		
99_DE-049-200053619-20240627-DCM_24_06_36-DE-1-1_10.pdf		
<b>Document principal (Délibération)</b>	application/pdf	728.9 Ko
Nom original : DCM_24_06_36_annexe 2_3_2_Rapport_enqu__te.pdf		
Nom métier :		
99_DE-049-200053619-20240627-DCM_24_06_36-DE-1-1_11.pdf		
<b>Document principal (Délibération)</b>	application/pdf	420.6 Ko
Nom original : DCM_24_06_36_annexe 2_3_3_Avis_conclusion.pdf		
Nom métier :		
99_DE-049-200053619-20240627-DCM_24_06_36-DE-1-1_12.pdf		
<b>Document principal (Délibération)</b>	application/pdf	87.4 Ko
Nom original : DCM_24_06_36_annexe 2_4_Courrier_CE.pdf		
Nom métier :		
99_DE-049-200053619-20240627-DCM_24_06_36-DE-1-1_13.pdf		
<b>Document principal (Délibération)</b>	application/pdf	470 Ko
Nom original : DCM_24_06_36_annexe 3.1_complement_dossier.pdf		
Nom métier :		
99_DE-049-200053619-20240627-DCM_24_06_36-DE-1-1_14.pdf		
<b>Document principal (Délibération)</b>	application/pdf	151.8 Ko
Nom original : DCM_24_06_36_annexe 3.2_Courrier_declassement.pdf		

Nom métier :

99\_DE-049-200053619-20240627-DCM\_24\_06\_36-DE-1-1\_15.pdf

**Document principal (Délibération)**

application/pdf 243.9 Ko

Nom original : DCM\_24\_06\_36\_annexe 3.3\_Courrier\_Chauvat\_Ore.pdf

Nom métier :

99\_DE-049-200053619-20240627-DCM\_24\_06\_36-DE-1-1\_16.pdf

**Document principal (Délibération)**

application/pdf 189.7 Ko

Nom original : DCM\_24\_06\_36\_annexe 3.4\_Avis\_CNPN.pdf

Nom métier :

99\_DE-049-200053619-20240627-DCM\_24\_06\_36-DE-1-1\_17.pdf

**Document principal (Délibération)**

application/pdf 127.4 Ko

Nom original : DCM\_24\_06\_36\_annexe 3.5\_Delib\_Mges\_Ct\_.pdf

Nom métier :

99\_DE-049-200053619-20240627-DCM\_24\_06\_36-DE-1-1\_18.pdf

**Cycle de vie de la transaction :**

Etat	Date	Message
Posté	1 juillet 2024 à 11h08min39s	Dépôt initial
En attente de transmission	1 juillet 2024 à 11h09min15s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	1 juillet 2024 à 15h09min52s	Transmis au MI
Acquittement reçu	1 juillet 2024 à 15h10min09s	Reçu par le MI le 2024-07-01

