



Déclaration de projet
Emportant mise en compatibilité du
Plan Local d'Urbanisme
Extension de la Zone d'Activité Evre et Loire

**Mémoire en réponse aux
observations de l'enquête publique**

Identification de la personne publique responsable

Commune de Beaupréau-en-Mauges

2 Rue Robert Schuman - CS 10063

BEAUPRÉAU

49602 BEAUPRÉAU-EN-MAUGES cedex

Tél. : 02 41 71 76 80

Courriel : plu@beaupreauenmauges.fr

Site Internet : www.beaupreauenmauges.fr

Préambule

Dans le cadre de l'instruction du dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Beaupréau-en-Mauges en vue de l'extension du site de l'entreprise Chauvat Portes sur la ZAE Evre & Loire, un arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique a été pris le 08 février 2024.

Par décision n° E23000136/49 du 8 Août 2023, le tribunal administratif de Nantes a désigné M. Monnet Bertrand, en qualité de commissaire-enquêteur.

L'enquête publique qui s'est tenue du 28 février au 29 mars 2024 en mairie de Beaupréau-en-Mauges, siège de l'enquête pour une durée de 31 jours, porte spécifiquement sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Beaupréau-en-Mauges en vue de l'extension du site de l'entreprise Chauvat Portes sur la ZAE d'Evre & Loire.

Conformément à l'article 7 de cet arrêté, le commissaire enquêteur a clos le registre le 29 mars 2024 et a convoqué le pétitionnaire à la date du jeudi 4 avril 2024, en mairie de Beaupréau-en-Mauges, pour lui communiquer les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal, conjointement signé par le commissaire enquêteur et le pétitionnaire. Le présent document vise à répondre de manière simple et factuelle aux observations du public et aux commentaires et demandes du commissaire enquêteur.

1. Réponse aux observations 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.

L'orthophotographie (figure 5 de la notice de présentation) et le plan masse du lotissement de la Scierie jouxtant affichent clairement le caractère résidentiel du quartier confortant la démarche de requalification urbaine entreprise par la commune de Beaupréau-en-Mauges. C'est pourquoi, la notice précise que la mise en compatibilité du PLU permet d'anticiper l'évolution d'un quartier résidentiel en vue de limiter les difficultés de cohabitation à terme entre habitat et activités.

Afin d'affirmer cette vocation, l'entreprise Chauvat s'engage expressément à l'accélération du processus en prenant l'engagement de démolir et dépolluer le site rue des Cèdres dans les 3 ans à compter de la fin d'activité du site des Cèdres. (cf annexes / courriers de la SAS Chauvat Portes du 15/04/24 et 09/06/22).

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 ?

Le pétitionnaire se réjouit de cette observation et précise que, la volonté est de laisser la nature jouir de ses droits et par conséquent, qu'il y ait le moins de perturbation humaine possible en faveur de la biodiversité et dans le respect de l'avis rendu par le Conseil National de la Protection de la Nature du 8 avril 2024 (cf annexes).

Pour mémoire, les différentes mesures de compensation et d'accompagnement prévues par le projet pour recréer/ restaurer des milieux identiques à ceux détruits par le projet sont présentées en figure 6 de la notice de la présentation.

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 ?

Les documents locaux d'urbanisme exprimant des prévisions et déterminant les zones d'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait, l'administration n'est pas liée, pour déterminer l'affectation future des divers secteurs des zones qu'elle institue, par les modalités existantes d'utilisation des terrains, dont elle peut prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme (CE, 4 juill. 1980, n° 14766 : Dr. adm., sept. 1980, n° 319 CE, 23 mai 1986, n° 52384).

Ainsi, il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer le zonage et les possibilités de constructions en conséquence.

En l'occurrence, la parcelle n°1060 du GFA TAILLE est à usage agricole, n'est pas viabilisée, fait partie d'une zone d'activité économique intermédiaire peu artificialisée et jouxte des terrains agricoles.

Il sera ainsi exposé au point 4.2 le nouveau parti d'aménagement retenu pour cette parcelle dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité.

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 ?

En application de R.153-15 du Code de l'Urbanisme, il appartient à l'organe exécutif de « mener la procédure de mise en compatibilité » :

« Art. R. 153-15 Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme. — . »

Il n'existe aucune obligation pour un organe délibérant de prendre une délibération préalable au lancement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité.

En revanche, l'organe délibérant doit nécessairement se prononcer à l'issue de l'enquête publique sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité.

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 ?

a)

Il est à rappeler que la présente procédure est menée en vue de permettre la réalisation d'un projet d'extension de l'entreprise CHAUVAT PORTES, dès lors que ce projet revêt un caractère d'intérêt général, notamment :

- Développement urbain qualitatif et recentré dans l'enveloppe urbaine
- Préservation de l'activité économique sur le territoire/Création d'emploi

Ce projet nécessite une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, dès lors que le terrain sur lequel est envisagé l'extension est actuellement classé en zone agricole.

L'avis d'enquête publique paru dans la presse porte ainsi sur « *la mise en compatibilité du PLU de Baupréau-en-Mauges dans le cadre de la déclaration de projet n°1 en vue de l'extension de l'entreprise Chauvat Portes située dans la ZAE Evre et Loire à Baupréau* ».

Force est de constater que ni le GFA TAILLE, ni son conseil n'ont remis en cause dans leurs nombreuses observations le projet d'extension de la société CHAUVAT, ni l'intérêt général attaché ce projet.

b)

La réalisation de ce projet implique la réalisation de différentes mesures compensatoires, notamment le reclassement d'une parcelle située en zonage 1AUy, cadastrée A 1060, à la Grande Lande, sur la commune de Baupréau-en-Mauges (anciennement Andrezé, commune déléguée au sein de la commune nouvelle de Baupréau-en-Mauges) en zonage A.

Cet élément a été clairement mentionné dans l'arrête d'ouverture d'enquête publique pris par le Maire.

Les différentes observations du GFA TAILLE (propriétaire de la parcelle cadastrée section 1AUy) et son conseil ,formulées dans le cadre de la présente enquête démontrent d'ailleurs leur parfaite connaissance de l'objet de l'enquête, y compris cette mesure compensatoire.

Cette mesure compensatoire a été prévue au projet suite à une recommandation de la MRAe, en ce sens :

« La MRAe recommande de justifier l'absence de compensation des espaces naturels et agricoles détruits en conséquence de l'application de la présente MEC, notamment par la suppression d'une zone dédiée aux activités économiques de taille équivalente qui serait rendue à l'agriculture (Extrait, Avis MRAe p.13/17) ».

Les personnes publiques associées ont émis un avis favorable sur le projet, lequel intégrait cette mesure de compensation.

Il résulte de ces éléments que les arguments du conseil du GFA TAILLE tendant à remettre en cause la procédure suivie ne sont pas fondés.

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 ?

Le reclassement du zonage de la parcelle du GFA TAILLE répond à une recommandation de la MRAe, eu égard à l'objectif « zéro artialisation nette ».

Comme il l'est exposé au point 4.2, la proposition de cette parcelle pour la réalisation de la mesure compensatoire s'inscrit dans de l'aménagement du territoire, en particulier de la préservation des espaces agricoles.

Le conseil du GFA TAILLE, par cette ultime observation, tente d'orienter vers un débat qui n'a manifestement pas lieu d'être. Il ne sera ainsi fait aucun commentaire sur ces échanges totalement étrangers à l'objet de la présente enquête publique.

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 ?

Il appartient à l'organe délibérant d'apprécier cette demande de conservation du zonage existant de sa parcelle cadastré section A 1060 lors de sa séance au cours de laquelle la déclaration de projet emportant mise en compatibilité sera soumise au vote.

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-il envisageable ?

Mauges Communauté (compétence développement économique) a connaissance de la mise en vente du site Fertil'Eveil depuis la fin de l'année 2023. Le terrain d'assiette est de 7Ha dont un bâtiment de 16000 m² couvert à usage purement agricole. Mauges Communauté conduit actuellement des négociations avec les propriétaires dans la perspective d'une acquisition pour une opération de densification. Ce site n'est pas en adéquation avec les besoins de l'entreprise Chauvat Portes, qui a entamé ses démarches bien avant la fin de l'année 2023.

Dans la zone Evre et Loire, il n'existe pas de parcelle suffisamment grande pour accueillir l'ensemble du site Chauvat Portes.

- 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 ?

La compensation doit permettre de restituer une surface au moins équivalente d'espaces destinés à être artificialisés à la zone agricole, dès lors que le projet envisagé implique le changement de zonage d'une parcelle agricole pour permettre l'extension de l'entreprise CHAUVAT.

Cette compensation, liée à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette en 2050, s'inscrit ainsi dans l'aménagement du territoire, en particulier la préservation des espaces naturels et agricoles, et ce afin notamment de garantir aux agriculteurs la pérennité de leur activité.

Dans ces conditions, la parcelle du GFA TAILLE a été retenue dans le cadre de la mise en œuvre de la présente procédure pour les motifs environnementaux et d'aménagements du territoire suivants :

- **D'une part,** il s'agit :
 - Une parcelle non artificialisée
 - Une parcelle actuellement à usage agricole et exploitée par le GFA TAILLE

Ainsi, rien ne s'oppose à ce que cette parcelle initialement classée en zone agricole le soit de nouveau et ce conformément à l'article l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

D'autre part, il s'agit :

- Une parcelle de surface adéquate pour assurer une compensation de qualité
- Une parcelle jouxtant des terrains classés en zone agricole
- Une parcelle destinée à être artificialisée à terme en zone d'activité économique (zonage 1 AULe)
- Une parcelle située dans une zone intermédiaire d'activités (pas un parc structurant) de faible surface et peu artificialisée

Il est à préciser que les autres parcelles du territoire pouvant potentiellement servir à la réalisation de cette mesure compensatoire ne constituant pas une seule unité foncière pour assurer la compensation ou faisant partie intégrante d'un ensemble à vocation économique davantage structurant ou artificialisé.

Dans ces conditions, la parcelle cadastrée section 1060 du GFA a été retenue en qualité de mesure compensatoire, au travers de l'application d'une méthodologie objective de rationalisation et de conservation des espaces, pour répondre à la recommandation de la MRAe en vue de l'objectif de « zéro artificialisation nette ».

Quant à une possible compensation sur la Zone d'activité des « Landes Fleuries » sise commune déléguée d'Andrezé, celle-ci est à exclure. Il s'agit d'un foncier aménagé commercialisé par Mauges Communauté qui a vocation à accueillir de nouvelles activités et permettre le développement de celles déjà existantes.

Le PADD caractérise cet espace économique de parc d'activité intermédiaire qui assure une répartition économique équilibrée avec les autres parcs intermédiaires situés à Gesté, Villedieu La Blouère et Jallais et dont la finalité est d'assurer le maillage économique du territoire.

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

Q 4-3 :

Est-ce envisageable ? Sinon pourquoi ?

Cette installation n'est pas envisageable, premièrement pour des raisons techniques. La parcelle de la Grande Lande identifiée comme une future zone à vocation économique est non viabilisée. Les délais de viabilisation ne sont pas en correspondance avec la temporalité du projet Chauvat Portes.

Deuxièmement, la volonté de Chauvat Portes est de supprimer l'éloignement des sites afin de gérer et rationaliser sa production, rapprocher les collaborateurs et réduire son empreinte carbone. La Grande Lande n'a pas la superficie adéquate au besoin global.

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

Commentaires !

Le pétitionnaire n'entend pas commenter cette considération et le bénéfice potentiel en matière de réduction de CO2.

Il précise que depuis plusieurs années, la parcelle a un usage purement agricole avec un cycle cultural avéré. Par ailleurs, le réseau viaire desservant la parcelle n'est pas calibré pour des véhicules lourds avec une fréquence de rotation régulière, car la structure de chaussée

d'enrobé est non renforcée et encore moins hors gel. Compte tenu de l'emplacement, l'usage des mobilités actives apparaît inopérant. En conséquence un report sur la voiture serait inévitable, ce qui serait en inadéquation avec l'encouragement à des modes de déplacement plus vertueux.

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.

Le GFA TAILLE demande en cas de retour au zonage initial de sa parcelle, à savoir un zonage agricole, ce qui correspond à l'usage actuel de la parcelle (laquelle est exploitée par ses soins), si une indemnité lui sera versée.

De manière constante, il n'y a pas de droit acquis à la stabilité du zonage.

En conséquence, dès lors que la modification de zonage opérée n'est entachée d'aucune erreur manifeste d'appréciation, comme c'est manifestement le cas en l'espèce, aucune indemnité ne saurait être due.

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 !

Depuis la date de prescription du PLU du 26 mars 2015 n°2015-28 et son approbation le 28 octobre 2019, intervient un corpus réglementaire et législatif important, dont notamment la loi Climat & Résilience. Cette loi d'application immédiate (depuis 2021 pour ce qui concerne la réduction de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier) prévoit par ailleurs que les PLU soient rendus compatibles dans leur globalité avant le 22 février 2028. Cette évolution a été rappelée par la MRAe et les PPA. La loi remet donc particulièrement en cause les zones AU non viabilisées.

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

La présente procédure ne peut prendre en compte ce type de demande.

2. Réponse aux observations aux commentaires et demandes du Commissaire Enquêteur

A. Lister des éléments retenus pour justifier l'intérêt général du projet d'extension et du regroupement des activités de l'entreprise Chauvat.

L'intérêt général du projet d'extension et de regroupement des activités de l'entreprise Chauvat est présenté dans le paragraphe 3.1 de la notice de présentation. Il est consolidé à travers les éléments suivants :

- Réduire les nuisances sur le quartier de la rue des Cèdres et requalifier le secteur de la rue des Cèdres en secteur d'habitat à terme

Le projet de déménagement de la société Chauvat de son site rue des Cèdres aura pour impact de permettre un développement urbain qualitatif et recentré au cœur de l'enveloppe urbaine.

Monsieur GODARD, dirigeant de l'entreprise Chauvat indiquait dès décembre 2022 que ce déménagement allait permettre « *de laisser de la place à de l'habitat sur environ 10.000 m²* ».

Par ailleurs, l'arrêt des activités sur le site des Cèdres va améliorer de manière qualitative la vie des habitats sur la commune de Beaupréau :

- Les nuisances sonores directes induites par l'activité de l'entreprise seront à l'issue de l'arrêt de l'activité nulles et ne viendront plus impacter les lots du lotissement de la Scierie jouxtant et les autres bâtiments bordant le site Chauvat Portes (cf 3.3.1 de la notice de présentation)
- L'afflux de camions les obligent à se stationner sur le trottoir, ce qui présente un risque d'accident en raison de la mauvaise visibilité accentuée par la route en courbe. La fermeture de ce site supprimera ce risque accidentogène.



Les camions stationnent aujourd'hui sur la rue, à proximité d'une institution dont les élèves se déplacent à pied vers les équipements sportifs : le déménagement va régler ce problème.

- Accompagner l'économie productive et d'emplois locaux

Le projet s'inscrit pleinement dans la dynamique labellisée « Territoire d'industrie » de Mauges Communauté (cf 3.1.1 notice de présentation) dont l'un des axes porte sur la valorisation et le renforcement des filières existantes et son corollaire, la non délocalisation des emplois. La fabrication de menuiserie est concernée. La notion de filières fortement mise en exergue depuis la pandémie Covid, s'appuie sur la création et la reconstitution de secteurs de production, si importants à l'autonomie stratégique de la France. La présente procédure apporte une réponse aux besoins de la population, présentement en matière de construction face aux risques géopolitiques, dans un contexte de transition énergétique et écologique.

Ces « usines à la campagne » ont besoin d'être soutenues et encouragées après la période de contraction des emplois productifs sur Mauges Communauté (- 4.02%) non compensée par la sphère présentielle (+0.91%) entre 2008 et 2019 dans un contexte de rareté de la main d'œuvre et donc sa préservation.

Ce projet d'extension s'inscrit ainsi pleinement dans la préservation et développement de l'emploi local, et ce pour assurer la croissance démographique et économique de la collectivité.

- Limiter au maximum l'allongement des déplacements domicile- travail des salariés afin de maintenir l'équilibre habitat/emploi dans un contexte de contraction de la main d'œuvre disponible et de pénurie de logements

Le regroupement de l'appareil productif et les fonctions support sur un lieu unique au sein de la ZA Evre et Loire permet à 55% des salariés de Chauvat Portes de continuer à bénéficier d'une distance domicile -travail inférieure à 5 km, ce qui présente outre un avantage pécuniaire avéré, de bénéficier de la mise en place de solutions en faveur des mobilités, notamment à travers le plan de déplacement Interentreprises porté par Mauges Communauté. Il convient également de rappeler la neutralité en termes d'émissions liées aux déplacements domicile - travail ; Enfin, la mise en compatibilité du PLU s'inscrit dans les trajectoires définies par le PCAET en articulation avec les axes du PCAET (cf 3.3.2 de la notice de présentation).

Le projet d'extension, par sa localisation sur un site déjà existant et à proximité de l'initial, vise à maintenir l'équilibre habitat/emplois en limitant les besoins en nouveaux logements et en déplacements.

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre de l'entreprise en améliorant les process pour l'ensemble de l'entreprise

La conception du bâtiment tournée vers les énergies renouvelables et de récupération permet d'offrir un potentiel de production et d'autoconsommation de l'énergie (-17% sur la consommation électrique), complétée par une limitation de l'emprise foncière grâce à un aménagement des stationnements sous le bâtiment, soient 179 places de stationnement sur 5664 m² (cf 3.2.3 et 3.3.2 de la notice de présentation).

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre générées par le trafic induit entre les 2 sites (13 Tonnes de CO² / an)
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre de l'entreprise en améliorant les process pour l'ensemble de l'entreprise

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.

Dans le prolongement de la réponse apportée à la Q1 (cf supra), à travers le vote du budget primitif 2024, l'assemblée délibérante de Beaupréau-en-Mauges a choisi d'ouvrir 300 000 euros de crédit pour la révision du PLU. Cette décision est motivée par l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » qui doit se décliner progressivement dans les documents de planification régionale et d'urbanisme pour chaque territoire fixée pour les PLU au 22 février 2028. La première étape vise la contractualisation d'un marché public avec un bureau d'études spécialisé d'ici la fin 2024. Le SCOT de Mauges Communauté est en cours de révision et son Document D'orientations et d'Objectifs – DOO - devrait être approuvé à la fin de l'année 2024.

Ainsi, lors de cette révision, un zonage en adéquation avec une finalité résidentielle sera transposé afin de mettre en compatibilité le droit du sol selon les engagements de Chauvat Portes (cf annexes / Débat d'Orientation Budgétaire). A compter de la fin d'activité du site rue des Cèdres, l'entreprise s'engage à démolir et dépolluer ledit site afin de le destiner à de la construction résidentielle, la révision du PLU intervenant en 2028, l'objectif est au plus tard le 22 février 2028.

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.

Les mesures prises dans le PLU pour acter la préservation des bâtiments de la Touche et appuyer l'ORE en bordure du ruisseau sont repris ci-dessous (Cf p.87 de la notice de présentation) :

Demande	Compensation traduite dans le PLU	Bilan
Patrimoine de la Touche	Identification de 7 bâtiments l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	7 bâtis supplémentaires protégés
Appuyer la mise en place d'une ORE	Passage de A en N sur les secteurs destinés à être gérés en prairie permanente notamment dans le cadre des mesures compensatoires du projet	Extension de la zone N sur 4.95 ha

Par ailleurs, Les haies et zones humides identifiées seront inscrites au rapport de présentation – Annexes 1.d du PLU plus précisément aux chapitres 3 : résultats des zones humides et 4 résultats : inventaire des haies.

L'annexe « liste du petit patrimoine protégé » du règlement écrit du PLU sera également mise à jour afin d'intégrer le patrimoine de la Touche.

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'activité communale ou dans une autre zone d'activité de Mauges Communauté.

Les raisons du choix du site sont présentées dans le paragraphe 3.2 de la notice de présentation. Elles sont consolidées à travers les éléments suivants :

Des alternatives qui auraient consisté à envisager une nouvelle implantation dans une ZAE aménagée de Mauges Communauté disposant d'une superficie suffisante auraient également permis de ne pas impacter d'espace agricole ou naturel.

Deux alternatives sont présentées et comparées ci-après :

	Alternative 1 : déplacer le site de la rue des Cèdres au sein d'une ZAE aménagée	Alternative 2 : regrouper les 2 sites au sein d'une ZAE aménagée	Extension Evre & Loire
Besoin en foncier	Besoin d'une emprise bâtie d'au moins 5 Ha sur la base de l'extension prévue dans la ZAE Evre & Loire et sous réserve de la faisabilité du stationnement en rez-de-jardin notamment. Besoins supplémentaires en surface logistique pour pallier les insuffisances du site de la rue des Cèdres	Besoin d'une emprise de près de 10 Ha (surface totale après extension du site de la ZA Evre & Loire et sous réserve de la faisabilité du stationnement en rez-de-jardin notamment	Démarche ERC en vue de minimiser l'emprise du projet avec l'implantation des stationnements en rez-de-jardin
Superficie	5 Ha mini selon configuration de l'espace	10 Ha mini selon configuration de l'espace	4.75 Ha
Emissions de gaz à effet de serre	Augmentation du volume de production et donc du trafic entre les deux sites par rapport à la situation actuelle Incidences des déplacements domicile travail non connues	Réduction envisagée en lien avec la suppression du trafic de poids lourds interne et l'amélioration de la performance énergétique et des process Incidences des déplacements domicile travail non connues	Réduction envisagée en lien avec la suppression du trafic de poids lourds interne et l'amélioration de la performance énergétique et des process Incidences négligeables pour les déplacements domicile-travail

Dans ces conditions, l'extension du site déjà existant sur la zone Evre et Loire est le moins impactant au niveau environnemental par rapport aux autres alternatives existantes dès lors qu'une mesure compensatoire visant à restituer au zonage agricole une surface au moins équivalente à celle prise dans le cadre de l'extension.

L'insuffisance d'espace à vocation économique d'un seul tenant est confirmée par Mauges Communauté qui exerce la compétence développement économique et aménagement de l'espace communautaire (arrêté préfectoral SPC/BCL n° 2020-02/01). En complément de l'extrait de l'observatoire des zones d'activité joint en annexe, la surface disponible au 31/12/2023 est de 12,35 Ha séparés (contre 15.84 Ha) sur l'Anjou Actiparc Centre Mauges, zone d'activité située dans le prolongement nord de la Z.A.E Evre et Loire.

E. Préciser les propriétaires des parcelles impactées par le projet à l'issue de la procédure.

a) Site Z.A.E Evre et Loire

L'entreprise Chauvat Portes aura la maîtrise foncière autour du projet y compris les zones humides préservées, les haies replantées et les obligations réelles environnementales.

La SAS Chauvat sera propriétaire de 18.75 Ha correspondant au site actuel et l'extension y compris la ferme de la Touche ainsi que les parcelles au nord et à l'est achetées dans le cadre de la compensation. Les deux documents d'arpentage sont joints en annexes.

Le tableau ci-dessous renseigne sur l'état des surfaces, notamment artificialisées

ETAT DES SURFACES - CHAUVAT SA - 04.12.2023 en m2

Terrain d'assiette actuel	51 304
Terrain d'assiette projet	47 000
TOTAL	98 304

Emprise au sol actuelle	23 916
Emprise au sol projet	24 433
TOTAL	48 349

Superficie de plancher actuelle	22 054
Superficie de plancher projet	34 210
TOTAL	56 264

Surface voiries actuelles	16 343
Surface voiries projet	7 849
TOTAL	24 192

Surface végétalisée actuelle	11 045
Surface végétalisée projet	14 718
TOTAL	25 763

détail des parcelles				
n° parcelles	Surface en m ² actuelle	surfaces en m ² pour classement UY	surfaces en m ² pour classement en A et N	TOTAL
229			2 015	2 015
230			740	740
232			42 579	42 579
233		2 921	5 623	8 544
234		765	1 124	1 889
235		12 505	7 924	20 429
236		952	289	1 241
239		6 563		6 563
243			740	740
738			47	47
740			126	126
741			205	205
743			332	332
742			2 614	2 614
736			75	75
737		186	3 481	3 667
744		1 042	1 517	2 559
745		1 977	378	2 355
746		14 849	424	15 273
747		72	825	897
748		1 164	17 448	18 612
749		319	153	472
750		628		628
307		478		478
805	11 082			11 082
806	12 270			12 270
807	16 797			16 797
808	573			573
809	471			471
811	39			39
814	9 771			9 771
816	301			301
voie communale		2 859		2 859
Total en m ²	51 304	47 280	88 659	187 243
	Situation actuelle	Achat pour construction Bâtiment	Achat pour compensation environnementale	

b) Pour mémoire, au titre de la compensation

Parcelle cadastrée A 1060, à la Grande Lande, sur la commune de Beaupréau-en-Mauges (anciennement Andrezé, commune déléguée au sein de la commune nouvelle de Beaupréau-en-Mauges).

Annexes :

- Courriers SAS Chauvat Portes du 09/06/22 et 15/04/24
- Avis CNPN du 08/04/24
- Rapport sur les orientations budgétaires 2024 Beaupréau-en-Mauges/ délibération n°24-01-05
- Documents d'arpentage DA_ Extrait 1 et DA_ Extrait 2
- Observatoire 49 des ZA (extrait)

Fait, le 30 avril 2024

Franck AUBIN
Maire de Beaupréau-en-Mauges

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'F' followed by a cursive 'AUBIN'.



Z.I. des Cèdres – B.P. 20009 – 49601 BEAUPREAU-EN-MAUGES cedex (France)
☎ 02 41 63 00 19
Email : contact@chauvatportes.com
Site : www.chauvatportes.com

HOTEL DE VILLE
Monsieur Le Maire Franck AUBIN
Rue Robert Schuman
CS 10063
BEAUPREAU
49 602 BEAUPREAU EN MAUGES CEDEX

A Beaupreau, le 9 juin 2022

Monsieur Le Maire,

Nous tenions d'abord à vous remercier de votre accueil et de l'intérêt que vous portez à notre projet lors de notre rendez-vous du 20 Avril dernier dans les locaux de la mairie Annexe de Beaupréau. Comme expliqué lors de cette réunion, ce projet d'agrandissement de notre site Evre & Loire a différents objectifs :

- Amélioration des conditions de travail de nos collaborateurs
- Avoir un outil de production respectueux de l'environnement
- Répondre aux attentes clients en proposant des produits fabriqués en France
- Tous ensemble sur un même site

Tous ces axes de développement, nous amèneront à fermer le site existant situé Rue des Cèdres, laissant ainsi une surface libre pour de l'habitat, à procéder à une trentaine d'embauche à terme, ce qui portera l'effectif global à 135 salariés et de promouvoir le « fabriqué en France » et plus encore le « Fabriqué dans les Mauges ».

Vous remerciant de votre attention,,

Nous vous prions de croire, Monsieur Le Maire, en l'assurance de notre considération distinguée.

G2G
Présidente CHAUVAT PORTES,
Représentée par

Lionel GODARD

Co-gérant

Pierre-Yves GENDREAU

Co-gérant

CHAUVAT PORTES S.A.S au capital de 675 000 € - RCS Angers 804 138 659 – Siret 804 138 659 00011 – APE 1623Z –
N° TVA FR90 804138659



10-31-3127 / Promouvoir la gestion durable de la forêt / pefc-france.org

CHAUVAT

FABRICANT DE PORTES

Z.I. des Cèdres – B.P. 20009 – 49601 BEAUPREAU-EN-MAUGES cedex (France)

☎ 02 41 63 00 19

Email : contact@chauvatportes.com

Site : www.chauvatportes.com

HOTEL DE VILLE

Monsieur Le Maire

Rue Robert Schuman

CS 10063

Beaupréau

49 600 BEAUPREAU EN MAUGES

A Beaupreau, le 15 Avril 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 envisageons de déménager notre site n°1 situé ZI des Cèdres à Beaupréau sur la Zone Evre et Loire.

Dans la continuité de notre courrier du 6 juin 2022, nous vous précisons que dès à présent nous nous engageons à démolir et dépolluer le site ZI des Cèdres dans les 3 ans de la fin d'activité de ce site pour le destiner à de l'habitat.

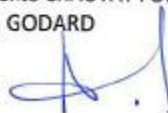
Par ailleurs, pour compléter notre dossier, nous vous joignons l'avis favorable du CNPN du 8 avril dernier concernant notre dossier de demande de dérogation espèces protégées pour la ZI Evre et Loire.

Vous en souhaitant bonne réception,

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

G2G

Présidente CHAUVAT PORTES, Représentée par
Lionel GODARD



Co-gérant

CHAUVAT PORTES S.A.S au capital de 675 000 € - RCS Angers 804 138 659 – Siret 804 138 659 00011 – APE 1623Z –
N° TVA FR90 804138659 – IDU Écomaison FR301697_04TPQR



10-31-3127 / Promouvoir la gestion durable de la forêt / pefc-france.org

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 réglementaire 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



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

COMMUNE DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES

SÉANCE DU 25 JANVIER 2024

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

CONVOCACTION DU 18 JANVIER 2024
Nombre de conseillers en exercice : 63 - Présents : 51 - Votants : 55
Secrétaire de séance : Martine LEMESLE

**RAPPORT D'ORIENTATION BUDGÉTAIRE 2024
N° 24-01-05**

M. Christian DAVY, adjoint aux finances, expose à l'assemblée que :

Vu la loi « Administration Territoriale de la République » du 6 février 1992, dans ses articles 11 et 12, imposant aux communes de 3 500 habitants et plus, l'obligation d'organiser un Débat d'Orientation Budgétaire (DOB) dans un délai de deux mois précédant son vote,

Vu les dispositions de l'article 107 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 et du décret n° 2016-841 du 24 juin 2016, actant que le DOB doit s'appuyer sur un Rapport d'Orientation Budgétaire (ROB) portant sur :

- l'évolution des dépenses et des recettes des sections d'investissement et de fonctionnement, les hypothèses d'évolution retenues pour construire le budget, notamment en matière de concours financiers, de fiscalité, de tarification, de subvention et les principales évolutions relatives aux relations financières avec l'EPCI dont la collectivité est membre,
- les engagements pluriannuels envisagés notamment en matière de programmation des investissements comportant une prévision des dépenses et recettes ainsi que, le cas échéant, les orientations en matière d'autorisation de programme,
- les informations, les orientations et les perspectives en matière de structure et de gestion de l'encours de la dette.

Par ailleurs, de nouvelles obligations issues de la Loi de Programmation des Finances Publiques (LPPF) n°2018-32 du 22 janvier 2018 pour les années 2018-2022 enrichissent le ROB :

- présentation des objectifs concernant les dépenses réelles de fonctionnement,
- évolution du besoin de financement annuel.

L'objectif du débat est de permettre au conseil municipal :

- d'échanger sur l'évolution du contexte socio-économique mondial, national et local,
- d'évoquer l'évolution des principales dépenses et recettes,
- d'échanger des perspectives budgétaires sur lesquelles sera construit le budget,
- d'être informé sur l'évolution de la situation financière de la collectivité.

Le Rapport d'Orientation Budgétaire est annexé à la présente délibération.

Après débat, le conseil municipal **PREND ACTE** du Rapport d'Orientation Budgétaire présenté.



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

Ville de Beaupréau-en-Mauges
Rue Robert Schuman - CS10063
Beaupréau
49602 BEAUPRÉAU-EN-MAUGES CEDEX
T. 02 41 71 76 80 / F. 02 41 71 76 82
accueil@beaupreauenmauges.fr

Affichée à la porte de la mairie le 1^{er} février 2024 (article L.2121-25 du CGCT)

Annexes 4 : Documents d'arpentage DA_ Extrait 1 et DA_ Extrait 2

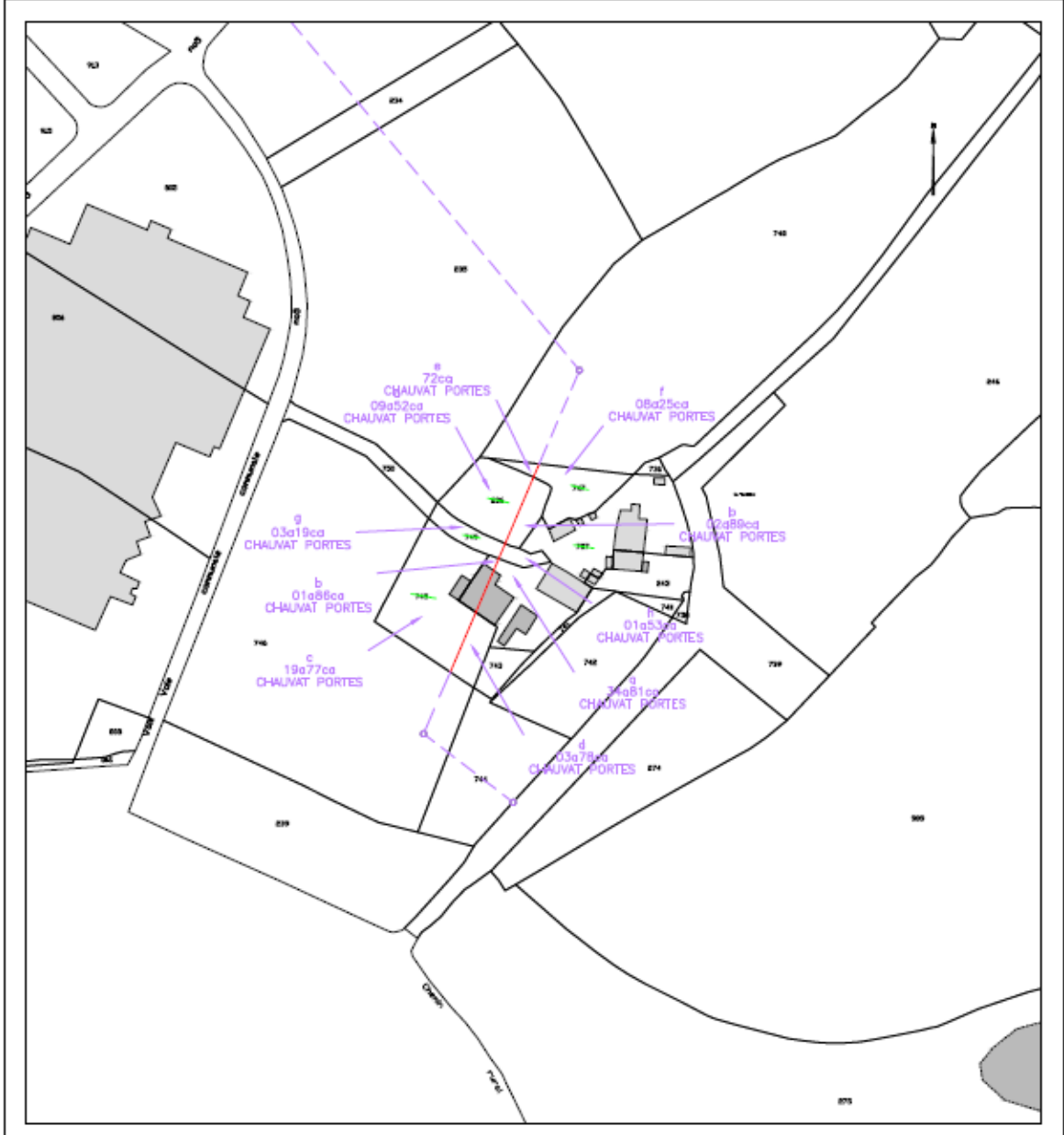
Commune : 048023 Beaulieu-en-Meuges	MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)	Cachet du rédacteur du document : SELARL CHAUVÉAU et Associés Géomètres-Experts Fonciers n°1982A100005 10, Place Croix-Bouffay - BP 80075 49120 CHEMILLE-EN-ANJOU Tél. 02.41.30.50.22 Email: chemle@cf-geomètres.com
Numéro d'ordre du document d'arpentage Document vérifié et numéroté le Par	CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955) Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) : A - Après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage : 24/01/2024..... effectué sur le terrain ; C - Après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le par M. Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463, A. CHEMILLE-EN-ANJOU... le 05/02/2024 PAR PROCURATION	Document dressé par CHAUVÉAU Didier à CHEMILLE-EN-ANJOU Date 05/02/2024 Signature : Didier CHAUVÉAU ID Signature numérique de Didier CHAUVÉAU ID Date : 2024.02.23 16.4924.401007
Section : C3 Feuille(s) : 03 Qualité du plan : non régulier Echelle d'origine : 1/2500 Echelle d'édition : 1/2500 Date de l'édition : 05/02/2024	(1) Réviser les mentions initiales. La formule a été remplacée par dans le cas d'une expertise faite sur le terrain ou vice versa à jour, dans le formulaire propriétaire peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage. (2) Qualité de la personne agréée géomètre expert, géomètre ou technicien inscrit au cadastre, etc... (3) Préciser le nom et qualité du signataire(s) et à l'ordre du propriétaire (propriétaire, usufruitier, représentant qualifié de l'usufruitier, etc...).	

The map displays a cadastral plan for the area of Chauvat Portes. Several parcels are highlighted with purple labels and arrows, indicating modifications or specific areas of interest. The parcels are labeled as follows:

- Parcel 56a23ca CHAUVAT PORTES (top left)
- Parcel 11a24ca CHAUVAT PORTES (top center)
- Parcel 29a21ca CHAUVAT PORTES (middle left)
- Parcel 79a24ca CHAUVAT PORTES (middle center)
- Parcel 07a85ca CHAUVAT PORTES (left side)
- Parcel 1ha74a48ca CHAUVAT PORTES (right side)
- Parcel 1ha25a05ca CHAUVAT PORTES (center)
- Parcel 11a84ca CHAUVAT PORTES (bottom right)
- Parcel 1ha48a49ca CHAUVAT PORTES (bottom left)
- Parcel 04a24ca CHAUVAT PORTES (bottom center)
- Parcel 10a42ca CHAUVAT PORTES (bottom left)
- Parcel 15a17ca CHAUVAT PORTES (bottom right)

A red line traces a path through the parcels, starting from parcel 56a23ca, passing through 29a21ca, 79a24ca, 1ha25a05ca, 11a84ca, 04a24ca, and ending at 10a42ca. Other parcels shown include 232, 229, 230, 245, 805, 748, 246, 746, 747, 737, 743, 742, 739, 274, 909, 236, 749, 745, 744, 741, 740, 738, 736, 735, 734, 733, 732, 731, 730, 729, 728, 727, 726, 725, 724, 723, 722, 721, 720, 719, 718, 717, 716, 715, 714, 713, 712, 711, 710, 709, 708, 707, 706, 705, 704, 703, 702, 701, 700, 699, 698, 697, 696, 695, 694, 693, 692, 691, 690, 689, 688, 687, 686, 685, 684, 683, 682, 681, 680, 679, 678, 677, 676, 675, 674, 673, 672, 671, 670, 669, 668, 667, 666, 665, 664, 663, 662, 661, 660, 659, 658, 657, 656, 655, 654, 653, 652, 651, 650, 649, 648, 647, 646, 645, 644, 643, 642, 641, 640, 639, 638, 637, 636, 635, 634, 633, 632, 631, 630, 629, 628, 627, 626, 625, 624, 623, 622, 621, 620, 619, 618, 617, 616, 615, 614, 613, 612, 611, 610, 609, 608, 607, 606, 605, 604, 603, 602, 601, 600, 599, 598, 597, 596, 595, 594, 593, 592, 591, 590, 589, 588, 587, 586, 585, 584, 583, 582, 581, 580, 579, 578, 577, 576, 575, 574, 573, 572, 571, 570, 569, 568, 567, 566, 565, 564, 563, 562, 561, 560, 559, 558, 557, 556, 555, 554, 553, 552, 551, 550, 549, 548, 547, 546, 545, 544, 543, 542, 541, 540, 539, 538, 537, 536, 535, 534, 533, 532, 531, 530, 529, 528, 527, 526, 525, 524, 523, 522, 521, 520, 519, 518, 517, 516, 515, 514, 513, 512, 511, 510, 509, 508, 507, 506, 505, 504, 503, 502, 501, 500, 499, 498, 497, 496, 495, 494, 493, 492, 491, 490, 489, 488, 487, 486, 485, 484, 483, 482, 481, 480, 479, 478, 477, 476, 475, 474, 473, 472, 471, 470, 469, 468, 467, 466, 465, 464, 463, 462, 461, 460, 459, 458, 457, 456, 455, 454, 453, 452, 451, 450, 449, 448, 447, 446, 445, 444, 443, 442, 441, 440, 439, 438, 437, 436, 435, 434, 433, 432, 431, 430, 429, 428, 427, 426, 425, 424, 423, 422, 421, 420, 419, 418, 417, 416, 415, 414, 413, 412, 411, 410, 409, 408, 407, 406, 405, 404, 403, 402, 401, 400, 399, 398, 397, 396, 395, 394, 393, 392, 391, 390, 389, 388, 387, 386, 385, 384, 383, 382, 381, 380, 379, 378, 377, 376, 375, 374, 373, 372, 371, 370, 369, 368, 367, 366, 365, 364, 363, 362, 361, 360, 359, 358, 357, 356, 355, 354, 353, 352, 351, 350, 349, 348, 347, 346, 345, 344, 343, 342, 341, 340, 339, 338, 337, 336, 335, 334, 333, 332, 331, 330, 329, 328, 327, 326, 325, 324, 323, 322, 321, 320, 319, 318, 317, 316, 315, 314, 313, 312, 311, 310, 309, 308, 307, 306, 305, 304, 303, 302, 301, 300, 299, 298, 297, 296, 295, 294, 293, 292, 291, 290, 289, 288, 287, 286, 285, 284, 283, 282, 281, 280, 279, 278, 277, 276, 275, 274, 273, 272, 271, 270, 269, 268, 267, 266, 265, 264, 263, 262, 261, 260, 259, 258, 257, 256, 255, 254, 253, 252, 251, 250, 249, 248, 247, 246, 245, 244, 243, 242, 241, 240, 239, 238, 237, 236, 235, 234, 233, 232, 231, 230, 229, 228, 227, 226, 225, 224, 223, 222, 221, 220, 219, 218, 217, 216, 215, 214, 213, 212, 211, 210, 209, 208, 207, 206, 205, 204, 203, 202, 201, 200, 199, 198, 197, 196, 195, 194, 193, 192, 191, 190, 189, 188, 187, 186, 185, 184, 183, 182, 181, 180, 179, 178, 177, 176, 175, 174, 173, 172, 171, 170, 169, 168, 167, 166, 165, 164, 163, 162, 161, 160, 159, 158, 157, 156, 155, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 148, 147, 146, 145, 144, 143, 142, 141, 140, 139, 138, 137, 136, 135, 134, 133, 132, 131, 130, 129, 128, 127, 126, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1, 0.

Commune : 048023 Beaupréau-en-Mauges	MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)	Cachet du rédacteur du document : SELARL CHAUVEAU et Associés Géomètres-Experts Fonciers n°1982A100005 10, Place Croix-Boulay - BP 80075 49120 CHEMILLE-EN-ANJOU Tél: 02.41.30.50.22 Email: chemil@ca-geometres.com
Numéro d'ordre du document d'arpentage Document vérifié et numéroté le A Par	CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955) Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) : A - D'après les indications qui lui ont été fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage : 24/01/2024..... effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie est jointe, dressé le par M géomètre à Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 8463, A CHEMILLE EN ANJOU... le 05/02/2024 Didier PAR PROCURATION CHAUVEAU ID	Document dressé par CHAUVEAU DIDIER à CHEMILLE EN ANJOU Date 05/02/2024 Signature : Didier CHAUVEAU ID Signature numérique de Didier CHAUVEAU ID Date : 2024.02.23 16:51:59 +01'00'
Section : C3 Feuille(s) : 03 Qualité du plan : non régulier Echelle d'origine : 1/2500 Echelle d'édition : 1/2500 Date de l'édition : 05/02/2024	<p>(1) Réviser les mentions utiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une acquisition (dépôt de bornes par voie de mise à jour, dans le cas contraire, la formule B ou C est applicable). (2) Qualité de la personne agréée géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien inscrit au cadastre, etc... (3) Préciser les noms et qualités de signature et si différent du propriétaire (mandataire, avocat représentant qualifié ou faculté représentatif).</p>	



Annexes 5 : Observatoire 49 des ZA (extrait)

COMMUNE D'IMPLANTATION Nom de la zone	Type, (année), Maître d'ouvrage	Surface en Ha		Evolution des ventes au cours des 3 dernières années			Surface utile (depuis création)		Surface disponible équipée	Réserve non équipée
		brute	utile	2018	2019	2020	en Ha	%		
Allennes										
La Ronde - ZAC 1ère Tranche	ZAC (2005) C.A. Saurmur Val de Loire	23,65	21,50	0,80	0,00	0,47	17,79	82,74	3,21	0,00
La Ronde - ZAC 2ème Tranche	ZAC (2007) C.A. Saurmur Val de Loire	11,00	8,80	0,60	0,00	0,00	1,33	15,11	7,47	0,00
La Ronde - ZAC 3ème tranche	ZAC (2018) C.A. Saurmur Val de Loire	28,00	24,00	0,00	4,30	0,00	4,30	17,92	19,70	0,00
Les Hauts Champs	ZF (1982) C.A. Saurmur Val de Loire	12,00	11,76	0,00	0,00	0,00	9,87	83,93	1,89	0,00
		74,65	66,06	1,40	4,30	0,47	33,29	50,39	32,77	0,00
Angrie										
Bois Robert	ZAC (2016) C.C. Anjou Bleu Communauté	2,68	2,14	0,00	0,37	0,00	1,73	80,84	0,41	0,00
		2,68	2,14	0,00	0,37	0,00	1,73	80,84	0,41	0,00
Avrillé										
Les Landes II	ZAC (2007) C.U. Angers Loire Métropole	22,20	16,91	0,50	0,00	1,05	15,44	91,31	1,47	0,00
		22,20	16,91	0,50	0,00	1,05	15,44	91,31	1,47	0,00
Baugé-en-Anjou										
L'Arche I (Ciers-Val-d'Anjou)	LOT (1984) C.C. Baugéois Vallée	2,28	1,23	0,00	0,00	0,00	0,93	75,61	0,30	0,00
La Croix Blanche Chevrière	ZF (1985) C.C. Baugéois Vallée	1,35	1,20	0,00	0,00	0,00	0,89	74,17	0,31	0,00
Sie Catherine ANJOU ACTIPARC	ZF 0 C.C. Baugéois Vallée	15,50	13,60	0,55	0,00	0,48	4,53	33,31	9,07	0,00
		19,13	16,03	0,55	0,00	0,48	6,35	39,61	9,68	0,00
Beaucouzé										
Grand Périgné	ZAC (1992) C.U. Angers Loire Métropole	24,00	20,65	0,00	0,00	0,10	17,37	84,12	3,28	0,00
L'Hoire	ZAC (2000) C.U. Angers Loire Métropole	23,00	18,52	0,00	0,00	0,00	18,02	97,30	0,50	0,00
La Bourrée	ZAC (2009) C.U. Angers Loire Métropole	24,85	19,80	0,00	0,00	0,00	19,43	98,13	0,37	0,00
Le Buisson	ZAC (1997) C.U. Angers Loire Métropole	53,77	37,50	0,00	0,00	0,00	22,00	58,67	15,50	0,00
ZFU	LOT (2005) C.U. Angers Loire Métropole	9,70	7,30	0,25	0,50	0,03	7,30	100,00	0,00	0,00
ZI BEAUCOUZE	(1974) CU ALM	80,97	61,11	0,00	0,17	0,00	59,17	96,83	1,94	0,00
		216,29	164,88	0,25	0,67	0,13	143,29	86,91	21,59	0,00
Beaufort-en-Anjou										
Le Bouleiroi -ACTIVAL	ZF (2001) C.C. Baugéois Vallée	35,19	30,35	1,31	1,47	8,58	29,26	96,41	1,09	0,41
		35,19	30,35	1,31	1,47	8,58	29,26	96,41	1,09	0,41
Beaulieu-sur-Layon										
Anjou Actiparc du Layon	ZAC (2005) C.C. Loire Layon Aubance	66,56	54,70	0,00	0,00	0,00	29,08	53,16	25,62	0,00
La Promenade	ZF 0 C.C. Loire Layon Aubance	8,41	7,66	0,00	0,00	0,00	7,29	95,17	0,37	0,00
		74,97	62,36	0,00	0,00	0,00	36,37	58,32	25,99	0,00
Beauréau-en-Mauges										
Anjou Actiparc Centre Mauges	ZAC (2005) Mauges Communauté	59,06	53,50	7,08	1,17	0,00	37,66	70,39	15,84	0,00
La Félicité (Geste)	LOT (1993) Mauges Communauté	9,13	7,30	0,00	0,00	0,00	6,96	95,34	0,34	0,00
La Pierre Blanche (Jallais)	LOT (1999) Mauges Communauté	15,10	11,08	0,51	0,25	0,00	11,08	100,00	0,00	0,00
Le Haut Montalais (Jallais)	LOT (1987) Mauges Communauté	3,39	3,00	0,00	0,00	0,00	2,16	72,00	0,84	0,00
Le Parc (La Jubaudière)	LOT (1981) Mauges Communauté	9,66	7,73	0,00	0,00	0,00	7,45	96,38	0,28	0,00
Le Petit Pont (Villedieu-la-B)	ZF (2006) Mauges Communauté	4,00	3,38	0,00	0,00	0,00	1,12	33,14	2,26	0,00
Les Landes Fleuries I	LOT (1977) Mauges Communauté	13,32	10,33	0,00	0,00	0,00	9,33	90,32	1,00	0,00
Les Landes Fleuries II	LOT (2000) Mauges Communauté	19,00	14,04	0,00	0,00	0,00	9,59	68,30	4,45	0,00
Sie-Genèveve (Extension)	ZF (2009) Mauges Communauté	4,10	2,95	0,00	0,27	0,00	0,27	9,15	2,68	0,00
		136,76	113,31	7,59	1,69	0,00	85,62	75,56	27,59	0,00

