



**Déclaration de projet  
Emportant mise en compatibilité  
du  
Plan Local d'Urbanisme de  
Beaupréau-en-Mauges**

**Projet d'aménagement de Bois-Château à Villedieu-  
La-Blouère.**

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

**Identification de la personne publique responsable**

Communes 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](mailto:plu@beaupreauenmauges.fr)

Site Internet : [www.beaupreauenmauges.fr](http://www.beaupreauenmauges.fr)

## Préambule

Dans le cadre de l'instruction du dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Beaupreau-en-Mauges en vue de permettre le projet d'aménagement du Bois-Château à Villedieu-La-Blouère, un arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique a été pris le 26 Avril 2024.

Par décision n°E24000049/49 du 18 mars 2024, le tribunal administratif de Nantes a désigné M. Lecuyer Jacques, en qualité de commissaire-enquêteur.

L'enquête publique qui s'est tenue du 22 mai au 13 juin 2024 en mairie de Beaupréau-en-Mauges, siège de l'enquête pour une durée de 34 jours, porte spécifiquement sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Beaupreau-en-Mauges en vue de permettre le projet d'aménagement du Bois-Château à Villedieu-La-Blouère.

Conformément à l'article 7 de cet arrêté, le commissaire enquêteur a clos le registre le 24 juin 2024 et a convoqué le pétitionnaire à la date du mardi 02 Juillet 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 à l'observations du public

### Observation du 24 juin 2024 de Monsieur Vieru Vsevolod.

*Q 1 : L'intervenant a acheté une maison cadastrée 375 AB 77 en mai 2024. Il présente oralement au Commissaire Enquêteur sa situation, son, état côté projet (Nord) et indique qu'il souhaiterait procéder à des travaux assez urgents pour stopper des infiltrations d'eau. En effet il explique qu'à sa maison était accolé précédemment à un bâtiment qui a été détruit dans le cadre de la réalisation du projet. Cette destruction sur la parcelle propriété d'Alter, a mis à nu le mur de sa maison côté nord. Il demande donc :*

- 1- A pouvoir réaliser une étanchéité sur le mur de sa maison qu'il vient d'acquérir, côté Nord, afin d'empêcher les infiltrations d'eau comme c'est le cas en ce moment (voir documents ci-dessous). Epaisseur de cette étanchéité, 15 centimètres environ.*
- 2- A pouvoir créer une étanchéité dans la base de ce mur Nord (partie en pierre) afin de stopper les infiltrations par le bas. Même épaisseur que sur la partie brique.*
- 3- A pouvoir poser un débord sur son toit côté Nord, avec une gouttière pour éviter les infiltrations d'eau de pluie.*
- 4- Indique que des travaux d'isolation de toutes les façades sont envisagées. Il demande donc, que les deux redents côté nord, restant de l'immeuble détruit, soient supprimés pour permettre une isolation sur le périmètre complet de son habitation.*
- 5- Le mur dont sans doute Alter est propriétaire, séparant les deux propriétés est en parpaings nus, lui donnant un vilain aspect. Il demande donc que ce mur de séparation soit enduit de son côté.*

Concernant cette observation, vous trouverez les réponses faites par le propriétaire du terrain, Alter Public, par le biais du courrier annexé à ce mémoire.

## 2. Réponse aux observations du Commissaire Enquêteur

*2-1 / La MRAe, dans son avis du 25 septembre 2023, recommande d'apporter un complément à l'évolution du document d'urbanisme objet de l'enquête, en y ajoutant une OAP permettant d'encadrer les principes d'aménagement, notamment ceux relatifs à la densité et au nombre de logements.*



**Quel pourrait être le contenu de cette OAP, ou considérez-vous, comme cela a été dit en réunion d'examen conjoint du 3 avril 2024, (dossier d'enquête – page 12 des « annexes obligatoires), que « le projet d'aménagement tel qu'il est prévu, ne nécessiterait pas de recours à une OAP » ?**

Comme cela a été dit lors de la réunion d'examen conjoint du 3 avril 2024, la commune de Beaupréau-En-Mauges considère que le projet d'aménagement tel qu'il est prévu ne nécessitait pas de recours à une OAP. En effet, le pétitionnaire était propriétaire du terrain et l'a cédé à Alter Public dans le cadre d'un traité de concession afin de réhabiliter une friche industrielle en vue de la réalisation de logements. A chaque étape de la conception d'aménagement, la commune a un droit de regard sur les schémas produits. A partir du moment où la commune a la maîtrise de la production et de l'aménagement, l'OAP perd de son utilité. De plus le SCOT de Mauges Communauté ainsi que le PLU de Beaupréau-En-Mauges, affiche d'ores et déjà une densité minimum de 17 logements par hectare sur la commune de Villedieu-La-Blouère.

**2-2 / Un extrait de carte de l'Observatoire de l'eau (ci-dessous) pour ce qui concerne l'Avresne et des affluents, montre le ruisseau qui devrait être renaturé, tel qu'il est aménagé aujourd'hui, partie à ciel ouvert et partie busée. Cette partie busée est plus étendue que celle qui serait renaturée dans le cadre du projet. Le reste de ce ruisseau busé, fera-t-il l'objet d'un aménagement particulier ?**

Le cours d'eau fera l'objet d'une renaturation uniquement sur le périmètre du projet. La renaturation du cours d'eau sera faite de telle sorte que l'impact sur le parcours du cours d'eau à l'intérieur de la buse soit très faible. Des études ont été faites, par un cabinet spécialisé dont la commune a repris les termes après autorisation du propriétaire de l'étude annexé à ce mémoire :

*« Le choix a finalement été de surdimensionner légèrement le lit mineur afin de réduire l'impact des à-coups hydrauliques pouvant être causés par les eaux pluviales et la pente élevée à l'amont direct du projet. En effet, la pente dans le busage amont est d'environ 2,7% lorsque celle du projet est de 0,58% sur le site d'étude. Cette dernière ne peut être modifiée car le projet est contraint par les busages amont et aval.*

*Le busage amont (Ø1000) charriant également les eaux pluviales de la rue des Chevaliers de Malte et de la rue du Bois Robin, la prise en compte des à-coups hydrauliques est obligatoire afin de contrer des déséquilibres géomorphologiques qui en résulteraient. Ainsi, un déflecteur sera créé par la formation d'une bande argileuse épaisse de 20cm et compactée puis recouvert par une granulométrie Ø200-400 légèrement enfoncé dans l'argile »*

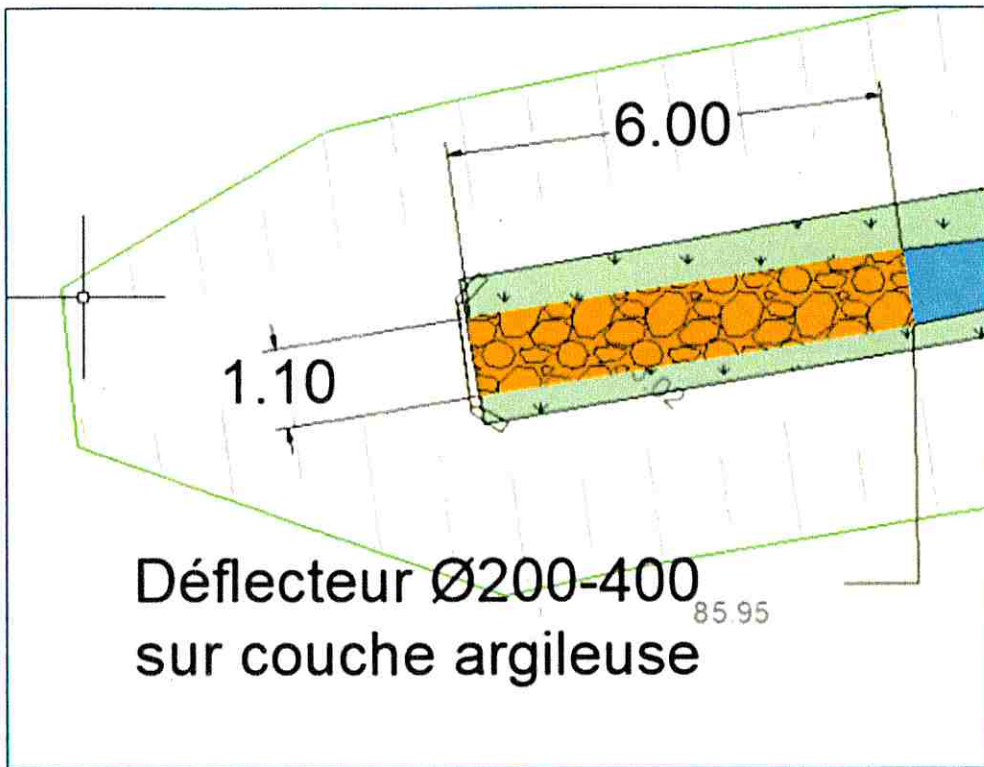
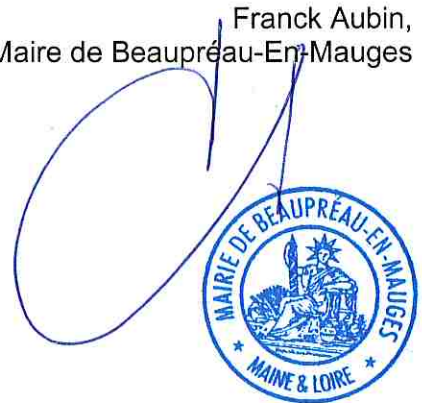


Figure 12 : Zoom sur la sortie de buse amont

Fait le 12/07/2024  
A Beupréau en mauges

Franck Aubin,  
Maire de Beupréau-En-Mauges



Annexe 1 : Courrier d'Alter Public afin de répondre aux observations de l'enquête publique



Cholet, le 11 juillet 2024

Affaire suivie par Magali Prévost  
Responsable d'Opérations  
Assistante : Céline DEVARENNE  
Mail : m.prevost@anjouloireterritoire.fr  
Tél : 02 41 46 80 41

Monsieur Franck AUBIN  
Hôtel de Villa de Beaupreau en Mauges  
2 Rue Robert Schuman  
CS 10063  
Beaupréau  
49602 BEAUPREAU EN MAUGES Cedex

**Objet :** Courrier réponse au Commissaire Enquêteur  
Bois Château à Beaupreau en Mauges (Villedieu la Blouère)

Monsieur le Maire,

Vous avez confié à Alter Public par Traité de Concession notifié le 3/02/22, le projet de lotissement de Bois-Château sur la commune déléguée de Villedieu la Blouère. Aussi, en tant que Maître d'Ouvrage de l'Opération de Bois-Château et faisant suite aux questions du Commissaire Enquêteur dans le cadre l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Beaupréau-en-Mauges, vous trouverez ci-dessous nos éléments de réponses.

Concernant les interrogations de M. Vsevolod, les travaux de démolition ont été réalisés par Alter Public en décembre 2022. Ces travaux ont été accompli par Alter Public dans les règles de l'art et Alter Public a mis en œuvre toutes les diligences nécessaires avec notamment la réalisation d'un constat d'huissier. Dès lors, Alter Public ne peut être tenu responsable d'infiltration d'eau.

De plus, la façade Nord de la maison de M. Vsevolod est en limite de propriété. Aussi, il ne peut être envisagé des travaux d'étanchéité sur 15 cm. En effet, cela reviendrait à s'implanter de 15 cm sur la propriété d'Alter Public, ce qui constituerait une construction sur la propriété d'autrui.

M. Vsevolod ayant acquis la propriété de M. Bellili en l'état, Alter Public autorise M. Vsevolod à réaliser un enduit sur cette façade en limite de propriété et à reprendre les gouttières.

De plus, en l'absence d'autorisation de l'ancien propriétaire pour accéder depuis sa propriété, il a seulement été possible techniquement de scier le mur existant en béton sur la propriété d'Alter Public. Le bien ayant été acquis en l'état, il n'est pas envisagé d'enduire ce mur qui a déjà été repris lors des travaux. Toutefois, si M. Vsevolod souhaite implanter une clôture en limite de propriété cela est tout à fait envisageable.

Les angles bâtis (dénommés redents) pourront être détruits ou repris à hauteur du mur scié en accord avec l'artisan de M. Vsevolod et des dates d'intervention établies pour les travaux d'enduits de la façade nord.

Concernant la renaturation du cours d'eau, le bureau hydraulique DERVENN Conseil et Ingénierie a été missionné afin de réaliser l'ensemble des études préalables et techniques de dimensionnement de cette renaturation. Aussi, pour répondre aux interrogations de M. le Commissaire Enquêteur, nous vous invitons à lui transmettre l'étude de renaturation du cours d'eau de Bois Château de juin 2024 et plus particulièrement les éléments relatifs au dimensionnement « 3.1 Dimensionnement du gabarit » p13 et 3.5.1 « Busages » p15.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués et dévoués

Le Responsable d'Agence,  
Yannick MICHEL

Agence de Cholet - 83 avenue Léon Gambetta - 49300 CHOLET  
Tél. 02 41 46 80 41 - contact@anjouloireterritoire.fr  
www.anjouloireterritoire.fr

Siege social : 48 C Bd du Maréchal Foch - BP 80110 - 49101 ANGERS Cedex 02  
Société anonyme publique locale au capital de 400 000 € - Siren 528 848 153

