

Commune LE MAZEAU
Monsieur Bernard BORDET,
Maire
10 rue Principale
85420 - LE MAZEAU

Fontenay le Comte, le 28 mars 2024

Monsieur le Maire,

La commune de Le Mazeau a prescrit l'élaboration de sa carte communale par délibération du 19 mai 2022.

Par courrier en date du 23 février 2024, le maire de la commune a envoyé pour avis au syndicat mixte FSVD, le projet de carte communale, pour que ce dernier donne un avis au titre de la compatibilité du projet de carte communale, avec les prescriptions du document d'orientations et d'objectifs du SCoT Sud Est Vendée.

Le projet de carte communale présenté est très complet et décline précisément autant les éléments de consommation d'espace, que l'ensemble des éléments liés à l'environnement. Un travail important est produit qui concerne les capacités de constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

A la lecture du rapport de présentation, la population communale est au 1 janvier 2024, de 461 habitants, soit une très faible variation depuis une vingtaine d'année. La construction de logements neufs est de 18 en 12 ans, entre 2011 et 2021, soit la période de référence de consommation d'espace pour le calcul des possibilités de développement en extension sur la période 2021/2030. Le site « mon diagnostic artificialisation » (RF) détermine une consommation de 1.6 ha dans cette période de référence et définit une capacité théorique d'extension NAF / URBA de 0.8 ha pour la période 2021/2030 ; ramené respectivement à 2 et 1 ha sur le site du cerema « artificialisation biodiversité et vivants ».

Le SCoT Sud-est Vendée, approuvé le 21 avril 2021, fait écran au dispositif du SRADDET. Actuellement, le SRADDET de la région Pays de Loire est en procédure de modification qui devra aboutir avant novembre 2024. Le document avec lequel la carte communale doit être compatible est le SCoT Sud-Est Vendée, au-delà des documents d'expression des politiques sectorielles.

La commune de Le Mazeau s'appuie bien sur le dispositif du SCoT pour asseoir le développement de la population et le besoin de construction correspondant. Le rapport s'appuie sur le tableau présent à la page 70 de la partie justification du rapport de présentation du SCoT, pour asseoir la justification de l'accroissement de la population de 0.61% au cours des 7 prochaines années. Ce tableau est en rapport avec celui de la page 28 du DOO qui indique le nombre de constructions à horizon 2035.

Le nombre de logements prévus à la construction est plus élevé, qu'au cours de ces 12 dernières années, mais reste raisonné ; soit 7 logements pour assumer le point mort et 8 autres, pour permettre l'augmentation de la population prévue, soit 15 logements à échéance 2030. Le bilan global des capacités de développement de l'habitat dans le périmètre constructible de la carte communale, indique une capacité de 16 habitations, auxquels il faut ajouter 7 logements en extension, 2 changements de destination et 1 logement vacant potentiels, soit 26 logements nouveaux, évalués sur 10 ans.

Le calcul effectué sur 7 ans est le suivant : (16+7+2+1=26) 16 logements sur 10 ans, ramenés à 10 sur 7 ans + 1 logement vacant + 2 changements de destination = 13 nouveaux logements sur 7 ans ; auxquels on ajoute 7 logements en extension de l'enveloppe urbaine, ramenés à 2 sur 7 ans, soit un total de 15 logements sur 7 ans.

La carte communale s'appuie sur l'hypothèse de l'élaboration d'un PLUi qui pourrait être prescrit et approuvé pour 2030. La carte développe donc une projection non pas sur 10 ans, mais sur 7 ans (5 à 7 ans). Il est à noter que la durée de vie de la carte communale sera en rapport avec la date d'approbation du PLUi.

Selon ces éléments, le Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement émet un avis favorable sur le projet de carte communale.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, mes salutations les plus respectueuses.

Yves-Marie BOUCHER



Président du Syndicat mixte Fontenay
Sud Vendée Développement