

Monsieur le Maire
Commune du Mazeau
10, rue principale
85420 Le Mazeau

La Roche-sur-Yon, le 20 mai 2024

N/réf. : JL/EG/MAB

Objet : Avis sur le projet de Carte Communale du Mazeau

Dossier suivi par
Elsie GUIGNARD
Chargée de mission
Aménagement - Urbanisme
02 51 36 83 15
06 26 64 30 73
elsie.guignard@pl.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.153-14 et suivants) vous nous avez consultés pour avis sur le projet de Carte Communale du Mazeau, arrêté par le conseil municipal le 23 février 2024. Nous vous communiquons donc nos observations ainsi que notre avis.

Au regard des objectifs de gestion économe de l'espace, nous rappelons qu'une attention particulière est portée aux documents d'urbanisme quant à leur application du principe Eviter, Réduire, Compenser les incidences agricoles :

- Eviter tout impact sur l'activité et les terres agricoles,
- Réduire les impacts agricoles qui n'ont pu être évités,
- Enfin et en dernier ressort, de compenser les impacts sur l'agriculture

1. Démographie et habitat

Pour justifier le besoin en logements à produire, le dossier s'appuie sur un scénario d'évolution démographique prévoyant un Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de +0,61%. Le TCAM observé sur la période précédente (2014-2020) était de -0,50%.

Les besoins en termes d'habitat sont estimés à 15 logements à produire pour la période 2024-2030 (7 pour absorber le point mort, 8 pour absorber la croissance démographique).

Le projet prévoit la production de 26 logements, répartis de la manière suivante :

- 16 logements en densification du potentiel identifié dans l'enveloppe urbaine (14 074m²)
- 7 logements en extension urbaine
- 1 logement par reconquête de la vacance
- 2 logements par changement de destination.

Le TCAM retenu apparaît ambitieux au regard des dynamiques observées sur les périodes précédentes.

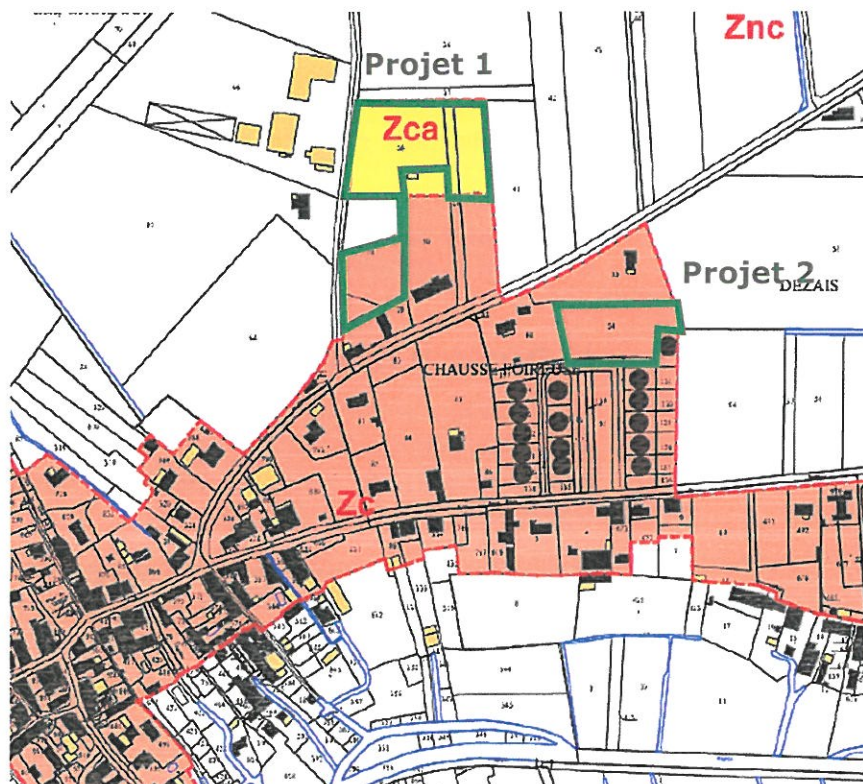
La production de logements (26) prévue par le projet est supérieure au besoin estimé (15). En effet, le potentiel de production de logements en densification (16) couvre en totalité les besoins.

Au regard de ces éléments, la production de 7 logements supplémentaires en extension urbaine n'est pas justifiée.

En réponse aux objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, entérinés par la loi Climat et Résilience, la Chambre d'agriculture demande que les espaces en extension soient supprimés.

2. Les projets d'extension urbaine

Le dossier de carte communale présente deux projets d'extension urbaine :



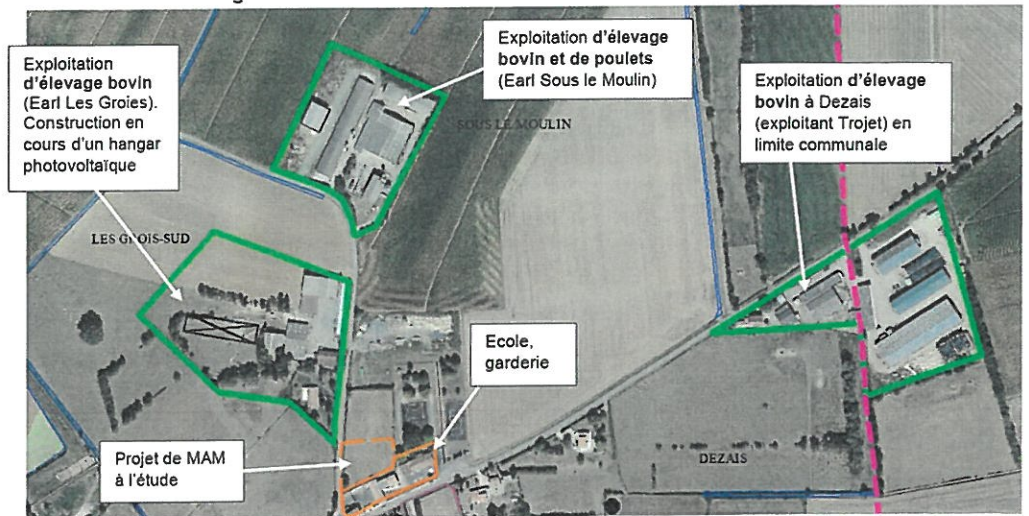
Projet 1 :

- la création d'une Maison d'Assistante Maternelle
- La production de 5 logements locatifs
- La construction d'un atelier communale

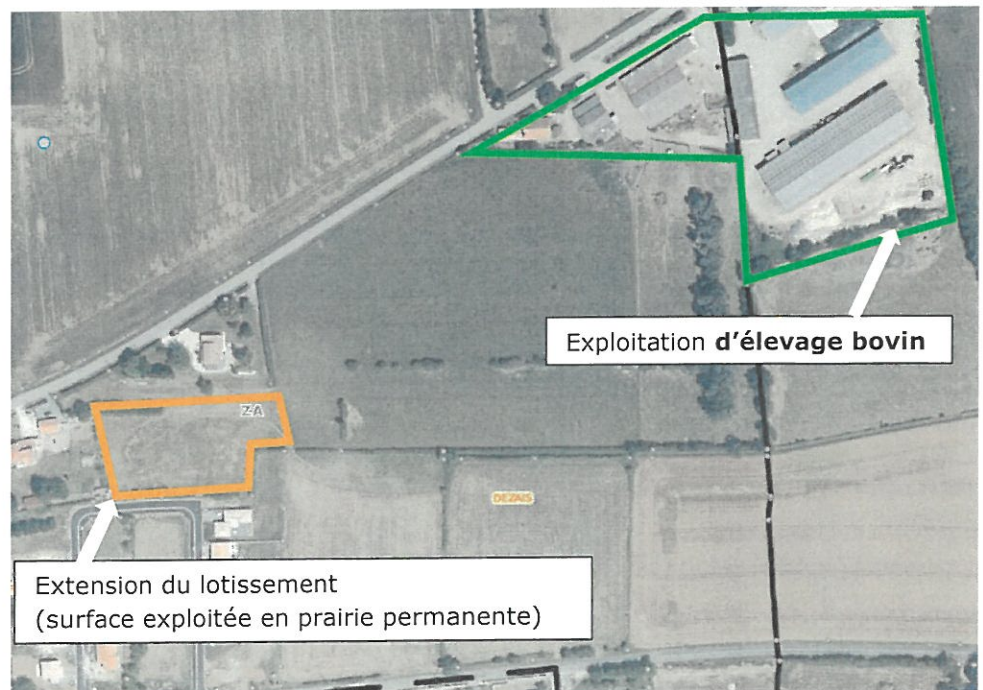
Projet 2 :

- Création de 5 logements en continuité du lotissement existant.

Le projet n°1 se rapproche du secteur agricole de la commune, où se situent deux sites d'exploitation à proximité immédiate (moins de 100 mètres du périmètre du projet) :



Le projet n°2 se rapproche d'un site d'exploitation d'élevage, et se situe sur une surface exploitée en prairie permanente :



Le périmètre du projet n°1 apparaît surdimensionné, en effet l'espace prévu en zone constructible dépasse le besoin de construction présenté dans le dossier.

De plus l'accès au site est prévu au niveau de la route de desserte des deux sites d'exploitation agricole situés à proximité, déjà étroite, avec une importante circulation d'engins agricoles.

Au regard de la proximité immédiate de deux sites d'exploitation et du caractère accidentogène de l'accès, le projet n°1 remet en cause la pérennité des activités agricoles présentes : contraintes de développement des sites d'exploitation, problématique de cohabitation des usages, insécurité de circulation et d'accès...

Le projet n°2 engendre la consommation d'une surface agricole exploitée et se rapproche d'un site d'exploitation agricole en activité.

En considérant l'absence de justification quant au besoin d'extension urbaine et les incidences induites par les projets n°1 et 2 pour l'activité agricole, la Chambre d'agriculture demande que ces projets soient révisés notamment en termes d'implantation, et privilégiés en densification urbaine.

Au regard des impacts du projet sur l'activité et les espaces agricoles, la Chambre d'agriculture émet un AVIS DEFAVORABLE au projet de Carte Communale du Mazeau.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

**LE PRÉSIDENT,
Eric COUTAND.**

