



# Commune de Le Mazeau

## Elaboration de la Carte Communale

### Synthèse de l'avis des Personnes Publiques Associées

**Réponse aux avis des consultations :**  
**MRAE, CDPENAF, PNR du Marais Poitevin, Syndicat Mixte Fontenay Sud**  
**Vendée Développement, Chambre d'Agriculture**

**Synthèse rédigée le 28 mai 2024**

Les mentions surlignées en jaune correspondent aux éléments qui seront ajoutés dans le rapport de présentation à l'issue de l'enquête publique.

#### 1. Avis de la MRAE - Mission régionale d'autorité environnementale

Avis délibéré 2024APDL19 /PDL-2024-7714 du 22 mai 2024

Observations	Réponse / pris en compte dans le document d'urbanisme
<p><b>2.3 Justification des choix retenus notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables</b></p> <p><i>La MRAe recommande d'indiquer les actions que compte engager la collectivité afin de permettre une libération du foncier, au sein de l'enveloppe urbaine, nécessaire à son développement démographique.</i></p> <p><i>La MRAe recommande d'argumenter l'échéance de 7 à 10 ans retenue pour dimensionner le besoin en logements et les espaces constructibles d'une carte communale dont il faut rappeler qu'elle doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation.</i></p>	<p>La commune va pouvoir instituer un droit de préemption sur les secteurs stratégiques, une fois la Carte Communale approuvée. Le projet de logements sociaux et de MAM est envisagé sur un terrain en cours d'acquisition par la commune.</p> <p>L'échéance de 5 à 7 ans mentionnée page 71 fait référence à la durée de la prescription de la finalisation d'un éventuel PLUi.</p> <p>Le bilan des surfaces potentiellement consommées dans les 7 à 10 prochaines années fait référence à une période un peu plus longue car il est fortement probable que l'ensemble des terrains constructibles ne sera pas consommé dans les 7 ans. Il s'agit d'hypothèses basées sur une capacité.</p> <p>Le PLUi réactualisera le bilan des surfaces réellement consommées durant la durée de vie de la Carte Communale.</p> <p>La mention ci-dessous sera ajoutée page 99 du rapport de présentation : <b>« La carte fera l'objet d'une analyse des résultats de l'application de la mise en œuvre de la Carte Communale, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation ou de sa révision. »</b></p>
<p><i>Observations portant sur le camping :</i></p> <p><i>La MRAe recommande de rappeler le cadre réglementaire dans lequel le réaménagement du camping existant doit s'opérer au regard de sa situation particulière au sein du site classé du Marais poitevin, qui justifierait ainsi son inscription en zone constructible (ZCa) de la carte communale.</i></p> <p><i>La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par l'analyse de la compatibilité de la carte communale avec</i></p>	<p><b>Le chapitre concernant « L'articulation de la Carte Communale avec les documents supra communaux » page 98 sera complété par l'analyse ci-dessous :</b></p> <p><b>PGRI 2022-2027 du bassin Loire Bretagne :</b></p> <p><b>Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées</b></p> <p>Bien que l'ensemble du camping soit inscrit en zone constructible ZCa, les éventuelles constructions ou extensions en zone inondable se limiteront à la législation en vigueur du Site classé et du PGRI.</p>

les dispositions du PGRI opposables au document d'urbanisme.

La MRAe recommande de présenter une analyse des incidences de l'inscription d'une zone constructible dédié au camping en zone de marais mouillé, en zone inondable, en site classé et en site Natura 2000 du Marais poitevin.

**Disposition 1-2 : Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues et de ralentissement des submersions marines**

Aucun aménagement routier ou urbain n'est envisagé en zone inondable.  
Aucun aménagement susceptible d'entraver la capacité d'expansion des crues n'est envisagé dans le camping.

**Disposition 1-3 : Non-aggravation du risque par la réalisation de nouveaux systèmes d'endiguement**

Aucun nouveau système d'endiguement n'est envisagé dans le camping ou ailleurs sur la commune.

**Disposition 2-1 : Zones inondables potentiellement dangereuses**

En ce qui concerne le camping :

- Le camping est fermé pendant la période des inondations saisonnières,
- Les seuls aménagements autorisés envisagés seront des structures démontables (sur un délai de 3 jours). Le nombre d'emplacements ne pourra être augmenté sur le camping.

**Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation**

Un indicateur est défini sur le risque inondation dans le cadre de l'évaluation environnementale.

**Disposition 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation**

Les mesures prises pour réduire la vulnérabilité du territoire sont l'évitement du classement de zone constructible dans les zones inondables, à l'exception du camping. Le classement en zone Zca du camping permet d'assurer la pérennité de cet équipement communal.

Cet équipement est nécessaire au maintien du tissu économique de la commune en matière d'accueil touristique. Il ne peut pas être déplacé pour des raisons financières, de manque de disponibilité foncière, de législation sur l'artificialisation du sol.

La commune soutient fortement la rénovation de cet équipement tout en tenant compte du risque inondation et de son intégration paysagère. Le futur permis d'aménager fera état d'un volet paysager renforcé.

**Disposition 2-14 : Prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales (Sdage 2022-2027 3D-1)**

**Disposition 2-15 : Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements (Sdage 2022 - 2027 3D-2)**

La commune du Mazeau ne dispose pas de zonage pluvial.

La commune du Mazeau et les services instructeurs sont vigilants sur la prise en compte de la gestion pluviale des projets, ainsi que sur l'artificialisation des sols : Par exemple, la commune a déjà refusé un PC d'un projet qui artificialisait la surface complète de la parcelle d'habitation.

Le service instructeur (ADS) veille à la prise en compte de la gestion des eaux pluviales à la parcelle.



Les projets d'urbanisation et d'artificialisation sont très limités sur la commune. Une zone tampon a été maintenue en zone non constructible entre le bourg et le marais pour préserver la qualité de cet environnement et éviter d'accentuer l'imperméabilisation des sols aux abords du marais.

Sur le plateau, il n'y a aucun secteur problématique d'un point de vue de la gestion pluviale.

Le SPANC poursuit ses contrôles sur les assainissements autonomes afin d'éviter tout risque de pollution.

**Le SPANC a réalisé un contrôle du dispositif d'assainissement autonome du camping le 28 mai 2024 dont les conclusions sont rapportées ci-dessous :**

**Avis du contrôleur**

Avis	Favorable sous réserves
<p><u>Dispositif ayant tous les éléments pour un bon fonctionnement, cependant la partie lagune doit être protégée de toute intrusion. Aucun contact humain, direct avec les eaux souillées ne doit être possible. Selon M. le Maire, un défrichage et une protection par engrillagement sera réalisée avant le début de la saison 2025. À ce jour cette installation reste acceptable au regard de la réglementation. Cependant, pour le suivi d'entretien et de bon fonctionnement de cette installation &gt;20EH, il est nécessaire de tenir à jour un cahier de vie. Exemple donné en pièce jointe.</u></p>	
<p>Nom et signature du Technicien S/C du Responsable du service : BAUDRY Laurent Date : 28/05/2024</p>  	

**Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux\* générant un risque\* important**

Le camping ne peut pas être déplacé pour des raisons financières, de manque de disponibilité foncière, de législation sur l'artificialisation du sol.  
La commune soutient fortement la rénovation de cet équipement tout en tenant compte du risque inondation et de son intégration paysagère.  
Le futur permis d'aménager fera état d'un volet paysager renforcé.

**Disposition 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru**

Sans objet sur la commune.

**Page 95**, dans le chapitre concernant l'évaluation environnementale du secteur ZCa du camping, la mention suivante sera ajoutée :

Le cadre réglementaire dans lequel le réaménagement du camping existant doit s'opérer au regard de sa situation particulière au sein du site classé du Marais poitevin est le suivant :

- Le projet d'aménagement doit respecter le Plan de gestion des risques d'inondation du bassin Loire-Bretagne 2022 – 2027.
- Le Permis d'aménager sera soumis à évaluation environnementale (autorité compétente : MRAE).
- Le Permis d'aménager sera soumis à une double instruction auprès de la DREAL et des Bâtiments de France.

**Page 95**, l'analyse des incidences de l'inscription d'une zone constructible sur le camping sera précisée :

Le fait d'inscrire une zone constructible sur le camping permet de pérenniser un équipement essentiel au maintien du tissu économique de la commune.

Les raisons pour lesquelles cet équipement ne peut pas être déplacé seront rappelées.

**2.6 Dispositif de suivi**

*La MRAE recommande de préciser pour chacun des indicateurs proposés une valeur d'état initial et une valeur d'objectif à échéance de la carte communale, afin d'être en capacité d'en tirer un bilan à six ans.*

Tous les indicateurs mentionnés page 99 ne peuvent pas tous faire l'objet d'une valeur d'état initiale et d'une valeur d'objectifs. Le rapport de présentation permet d'exposer l'état initial de l'environnement et d'exposer les principales problématiques et objectifs.

Le bilan de l'évaluation environnementale s'appuiera donc sur des données réelles lorsqu'elles existent (nombre de PC, d'événements), mais surtout de données plus qualitatives sur la prise en compte ou non notamment des objectifs de préservation du patrimoine bâti et paysager.

Des photos et exemples pourront illustrer ces analyses, ce qui permettra d'apporter une dimension pédagogique à cette analyse.

## **2. Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 10 avril 2024**

Avis favorable suite à la séance du 20 mars 2024.

## **3. Avis PNR du Marais Poitevin du 12 avril 2024**

Avis favorable du 12 avril 2024

L'ensemble des corrections proposées concernant la charte architecturale et paysagère sera pris en compte dans la version finalisée du dossier :

Pages 16, 23, 24, 29 et 31

## **4. Avis Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement**

Avis favorable du 28 mars 2024

## **5. Avis de la Chambre d'Agriculture**

Avis défavorable du 20 mai 2024

Observations	Réponse / pris en compte dans le document d'urbanisme
<p>Le TCAM retenu apparaît ambitieux au regard des dynamiques observées sur les périodes précédentes.</p> <p>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.</p> <p>Au regard de ces éléments, la production de 7 logements supplémentaires en extension urbaine n'est pas justifiée.</p> <p>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.</p>	<p>La commune du Mazeau a comme volonté de soutenir sa démographie et de permettre un accueil et un renouvellement de sa population en adéquation avec ses capacités et ses équipements.</p> <p>La production de logements prévue reste un potentiel théorique qui ne sera pas forcément entièrement consommé, la plupart de ces terrains étant de fait constructibles car situés au sein des parties actuellement urbanisées du bourg.</p> <p>Les extensions urbaines sont très limitées et respectent les objectifs de la Loi Résilience Climat comme en témoignent les avis ci-joint :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De la CDPENAF</li><li>- De la MRAE</li><li>- Du Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement</li><li>- Du PNR du Marais Poitevin</li></ul>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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...</p> <p>Le projet n°2 engendre la consommation d'une surface agricole exploitée et se rapproche d'un site d'exploitation agricole en activité.</p> <p>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.</p>	<p>Le périmètre 1 est ou sera sous maîtrise d'ouvrage communal. Les objectifs et projets d'aménagement sont clairement exposés dans le rapport de présentation.</p> <p>La partie Nord permettra la construction d'un atelier municipal sur un terrain déjà artificialisé. Il n'y a donc aucun impact environnemental de ce projet.</p> <p>Le projet de MAM est très limité en surface et est situé en extension directe des équipements scolaires. Une zone tampon plantée sera aménagée.</p> <p>La municipalité pourra envisager d'élargir la voie si les conditions de sécurité le nécessitent. Les deux exploitations ne sont pas enclavées. Une concertation accrue a été menée avec l'exploitation située en face du secteur Zca afin de garantir que le projet n'impacte pas les capacités de développement de l'exploitation. Les distances réglementaires ont été étudiées en concertation avec les services de la Chambre d'Agriculture.</p> <p>Le projet n°2 (parcelle 54) est une prairie enclavée entre des habitations. Il n'y a pas d'impact par rapport aux exploitations voisines. Cette surface d'extension reste très limitée.</p>

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.

	<p>Comme il est mentionné précédemment, les extensions urbaines du projet de Carte Communale sont très limitées et respectent les objectifs de la Loi Résilience Climat comme en témoignent les avis ci-joint :</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- De la CDPENAF
- De la MRAE
- Du Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement
- Du PNR du Marais Poitevin