



COMMUNE DE LE MAZEAU
ÉLABORATION DE LA CARTE COMMUNALE
ENQUÊTE PUBLIQUE

RÉPONSES AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE
RÉDIGÉ PAR M. MONNIOT LE 24 JUILLET 2024

Questions page 22 :

- 1) *Il conviendrait que la commune précise ses intentions quant à l'implantation d'une éventuelle salle des fêtes, les alternatives envisageables ou envisagées, et les raisons de leur abandon éventuel.*

Réponse de la commune :

La commune n'a pas de projet concret à court terme d'implantation d'une salle des fêtes pour des raisons budgétaires.

Le site du dépôt communal est une hypothèse qui sera étudiée en temps voulu, notamment quand le PLUi sera élaboré. Un site situé à proximité du cimetière pourrait être plus approprié.

Par soucis de clarté, il est proposé de supprimer les références à ce projet dans le dossier de Carte Communale.

L'objectif prioritaire de la commune est d'édifier un atelier municipal.

- 2) *Est-il envisageable de créer un nouvel accès à la zone Zca Nord depuis la route de Sainte-Christine le long de la bordure Est de la parcelle 40, ou depuis la parcelle 39 (au droit du pignon Est de l'école), toutes deux propriétés de la commune, pouvant comporter le cas échéant un embranchement contournant l'école, destiné à desservir la parcelle 78, évitant ainsi les superpositions de trafics peu compatibles contestées sur le chemin des Gouloies et l'élargissement de celui-ci (suggestion avancée oralement par des personnes reçues lors de la dernière permanence).*

Réponse de la commune :

La commune souhaite rappeler que le projet de MAM et de logements sociaux est actuellement en cours d'études. L'esquisse présentée dans le Rapport de Présentation page 84 reste une hypothèse à étudier précisément avec le porteur de projet (bailleur social). Les études plus avancées permettront de définir précisément les modes de dessertes tant pour les voitures que les liaisons piétonnes.

La commune souhaite remédier à l'étroitesse de la voie des Groies par un élargissement de la chaussée allant du carrefour à l'accès des logements. Un cheminement piéton sécurité est également souhaité.



Un accès technique (pompiers) ainsi qu'une liaison piétonne pourront être envisagés côté Est afin de relier les logements aux équipements publics situés derrière l'école (tel que le suggère le schéma page 84).

3) Réponse aux propositions alternatives de localisation de la MAM et des logements sociaux :

.celle de Mme Tranchard : sur l'ancien terrain de tennis, inemployé, pour la MAM.

.celle de Mme Giraud : à partir d'un inventaire des locaux communaux disponibles ou peu utilisés, pour la MAM, et route de Damvix, après le lotissement, pour ce qui concerne les logements.

Réponse également à Mme Giraud et à M. Veillet sur l'adéquation de la catégorie de logements sociaux envisagés avec leur localisation et l'accès aux services.

Réponse de la commune :

Comme il est rappelé précédemment, le projet de MAM et de logements sociaux est encore à l'étude. Le projet qui prévoit de combiner la MAM à des logements locatifs émane d'un bailleur social qui pourrait en porter la maîtrise d'ouvrage. Ce projet constitue une opportunité intéressante pour la commune permettant un portage financier (qui sans cela pourrait être très lourd pour la commune). Cette mutualisation permettra une reconversion en logement des locaux de la MAM en cas d'arrêt de l'activité. Cette perspective est tout à fait cohérente.

Le terrain de tennis semble un peu petit pour recevoir un tel programme. Cependant cette possibilité pourra être étudiée par le porteur de projet.

La commune ne dispose pas d'équipements communaux disponibles pour l'accueil du projet de MAM. La commune vient de lancer un projet de réhabilitation de l'école (par démolition reconstruction). L'ensemble du site scolaire sera donc occupé.

La localisation de la MAM derrière l'école et de la garderie est pertinente et sera plus simple d'usage pour les familles.

Concernant la route de Damvix, les terrains cités sont inenvisageables et éloignés du bourg et de l'école. Ces terrains sont situés en Site Classé et en zone d'extension de l'urbanisation ce qui les rend de fait inconstructibles à l'échelle de la Carte Communale.

Concernant la catégorie de logements sociaux, celle-ci n'est pas encore définie. La commune dispose déjà d'un parc de 11 logements locatifs sociaux sans que cela pose de problèmes particuliers. Rappelons qu'une très large majorité de la population française entre dans les seuils des logements dits « sociaux ». Il s'agit de logements locatifs publics qui favorisent le renouvellement de la population et notamment l'accueil de jeunes ménages et donc potentiellement d'enfants, ce qui est essentiel au maintien des effectifs scolaires. Ces familles permettent également de soutenir les commerces du bourg. Le site est situé en continuité directe du bourg et des équipements scolaires ce qui constitue une situation favorable quant à l'intégration de ces familles.

4) Réponse à la question de Mme Dubois Françoise, en écho à l'avis de la MRAE, quant au projet d'aménagement sur place du camping existant et sur la possibilité de solutions alternatives ;

Réponse de la commune :

La délocalisation du camping est totalement inenvisageable, la commune n'ayant ni les moyens, ni les terrains pour réaliser un tel projet. Cela engendrerait l'artificialisation de sols ce qui est incompatible avec la loi Résilience Climat qui demande une réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols.

5) Réponses en tant que de besoin aux différentes observations et demandes ponctuelles exprimées lors de l'enquête relatives à certaines parcelles, dans le Bourg ou ses abords, ou dans le site inscrit du village de la Sèvre.

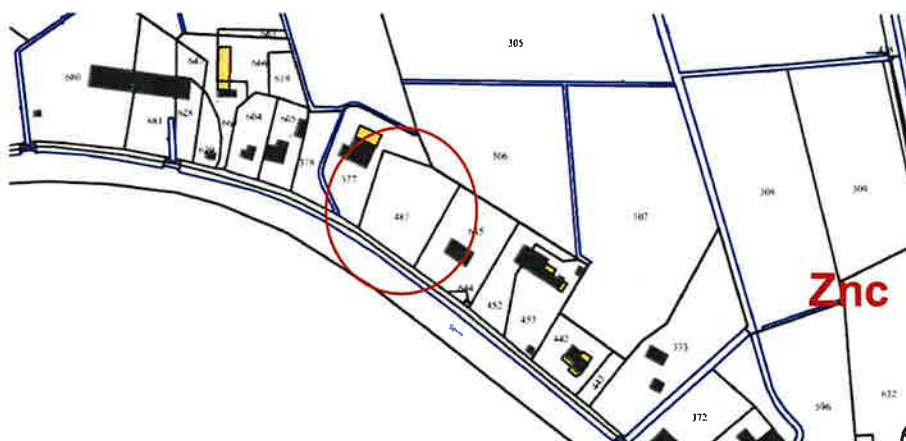
Observations et demandes du public : M. DRAIN pour la parcelle 478 au Village de la Sèvre

-M.Drain, propriétaire de la parcelle n°487 également au village de la Sèvre, reçu le 4 juillet. Nous regardons la situation de sa parcelle sur la carte. Il estime que le risque d'inondation qu'on lui oppose ne justifie pas une interdiction de construire, qui pourrait selon lui être accordée moyennant des prescriptions architecturales particulière (niveau du seuil et des planchers, etc...), en référence aux cotes de submersion réellement observées à cet endroit. Il déclare s'en être déjà ouvert aux auteurs du projet lors de la réunion d'information précitée du 8 février 2024.

Il annonce vouloir revenir déposer une observation écrite. (voir ci-après son observation déposée le 16 juillet 2024).

Réponse de la commune :

Localisation de la parcelle 487 :



Comme il est exposé dans l'orientation n°4 du projet de Carte Communale (page 78 du rapport de présentation et rappelé ci-après), le Village de la Sèvre est un site sensible d'urbanisation diffuse qui ne peut pas être classé en zone constructible par la Carte Communale pour plusieurs raisons :

- Zone à risque d'inondation dans l'attente de la finalisation des études en cours sur les risques (aléas)
- Site naturel sensible (Zone Natura 2000, zone humide, grande qualité paysagère, site inscrit)
- Secteur d'urbanisation diffuse (absence de centralité urbaine pouvant justifier de combler une « dent creuse »)
- Absence de règlement opposable dans le cadre d'une Carte Communale.

Orientation 4 : Préserver les espaces bâtis diffus ; Village de la Sèvres, hameaux, anciennes fermes

Les espaces bâtis diffus de la commune sont maintenus en zone non constructible Znc afin d'éviter un mitage de l'urbanisation et préserver leur qualité paysagère.

Le Village de la Sèvre, bien que présentant localement une certaine densité (au niveau de l'ancienne école notamment) reste un secteur très sensible directement lié au marais mouillé qu'il s'agit de préserver. Le hameau fait l'objet de nombreuses prescriptions de protection ; Site inscrit, zones Natura 2000, zone humide, risque d'inondation (prise ne compte de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin dans l'attente de l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques).

La rénovation du bâti est privilégiée sur l'ensemble des espaces diffus de la commune.

Les opérations de rénovation, extensions et de changements de destination sont autorisées par la Carte Communale (sous réserve des prescriptions inhérentes aux Sites classés ou inscrits et aux mesures de prise en compte du risque inondation dans les secteurs concernés).

Ce terrain n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme positif. Il n'y a donc pas de droit à construire sur cette parcelle.

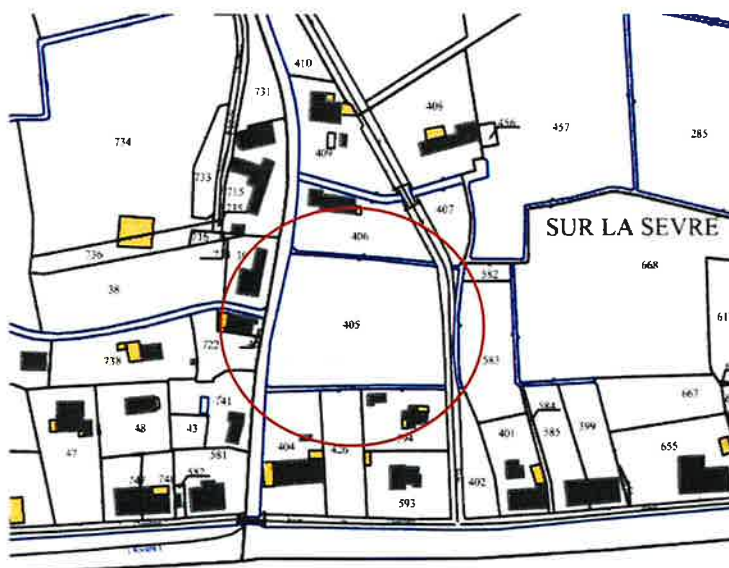
Observations et demandes du public : M. DECOTIGNIE pour la parcelle 405 au Village de la Sèvre

-M.Decotignie, propriétaire de la parcelle n°405 dans le village de la Sèvre, reçu le 4 juillet. Il mentionne un refus de permis de construire pour un abri à moutons (il n'est pas exploitant agricole) et souhaite connaître les dispositions du projet de carte communale applicables à sa parcelle. Sur présentation des documents, je lui ai indiqué que la carte permettait les extensions de constructions existantes ou les changements de destination, sous réserves de l'avis de l'ABF, étant en site inscrit, et de celui de la DDTM en matière de zones inondables (application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, en attendant la réalisation éventuelle d'un PPRi.). En résumé, la carte ne modifie pas le statut actuel de la parcelle de M. Decotignie. Il a déposé l'observation ci-jointe au registre :

« La carte communale ne traite pas du village de la Sèvre, il n'y a donc pas d'évolution possible sur ma demande, la parcelle 405. Elle reste dans le site inscrit et non classé. »

Réponse de la commune :

Localisation de la parcelle 405 :



Même réponse que pour M. Drain précédemment.

Ce grand terrain, même s'il peut sembler inséré au cœur d'une partie bâtie assez groupée, n'est pas considéré comme faisant partie de la « partie actuellement urbanisée » du Village de la Sèvre, qui aurait pu justifier un éventuel classement en zone constructible. Sa superficie est trop importante. Le site reste très sensible (voir argumentaire déjà cité).

Observations et demandes du public : M. et Mme RISTOR parcelle 837

-M. Christian et Mme Véronique Ristor (*parcelles concernant le secteur Macaudière à l'ouest de la commune*).

. Correction demandée page 90 du rapport : ils n'exercent pas de rétention foncière sur la parcelle 792, contrairement au tableau « Bilan des surfaces libres constructibles.. » (*Pas de remarque*).

. Demandent le classement de la parcelle 837 en terrain constructible. Parcelle en prairie, connexe à plusieurs parcelles étroites constructibles qui lui sont perpendiculaire dont le seul accès est la parcelle 792. La réunion de la 837 avec les parcelles en question permettrait plus facilement la construction de logements. La création de lotissement dans le cas contraire sur les autres parcelles supprimerait son unique accès.

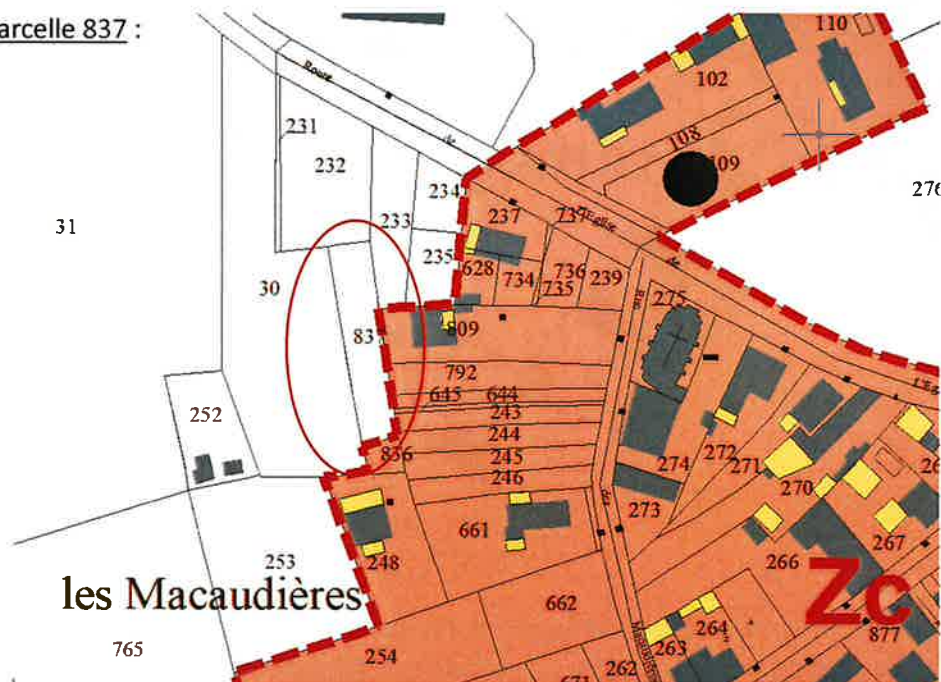
Remarque : Le bilan des surfaces constructibles évoqué page 90 du rapport mentionne pour ce secteur : « Ensemble de parcelles étroites appartenant à des propriétaires différents. Anticiper la desserte des terrains situés plus à l'ouest (837,30..), qui pourraient devenir constructibles à long terme (maintenir si possible une emprise libre de 8 m. de large).. » : Il s'agit d'une extension de la zone urbanisable, en l'espèce mineure (65 ares pour la parcelle 837).

Engagement du propriétaire à maintenir la haie jouxtant la zone de vergers.

. Approuvent le classement de la parcelle 836 en zone constructible.

Réponse de la commune :

Localisation de la parcelle 837 :



Cette parcelle est située en extension de l'enveloppe urbaine du bourg et correspond à un espace Naturel Agricole et Forestier (NAF).

La commune n'est pas opposée à son intégration dans la zone constructible. Cependant, le bilan de la consommation possible des espaces NAF a déjà atteint sa capacité maximale (1,06 ha sur 1 ha à ne pas dépasser / voir page 95 du rapport de présentation).

Après consultation de la DDTM, il n'apparaît pas justifié d'intégrer la parcelle n°837 dans la zone constructible au regard de l'espace Naturel Agricole et Forestier (NAF).

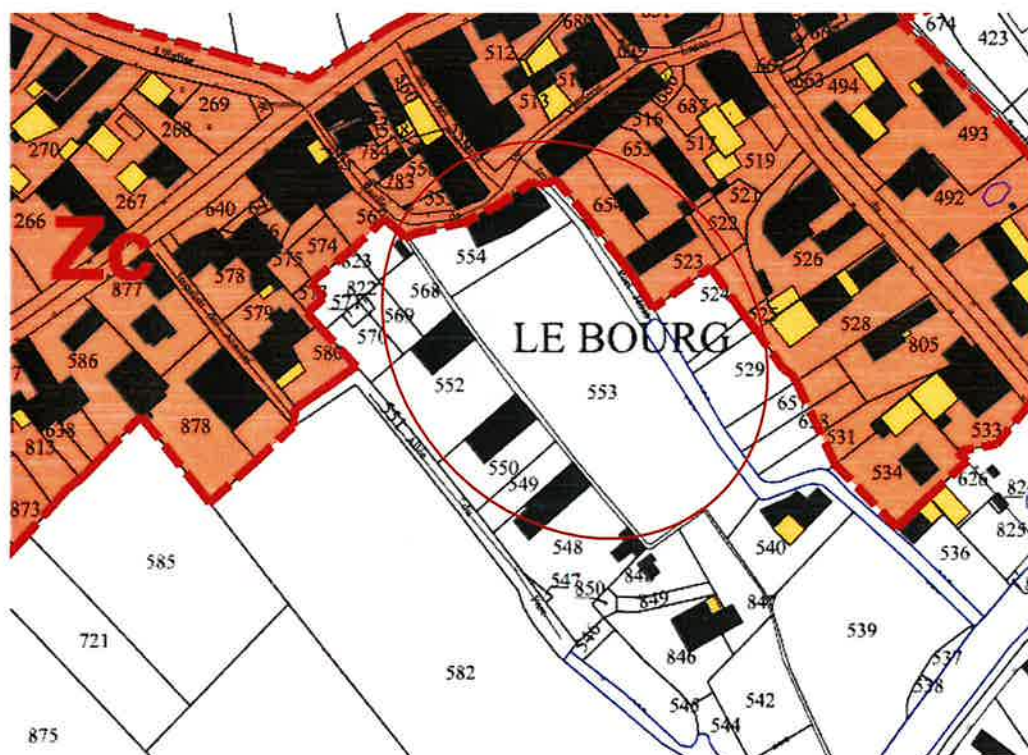
Observations et demandes du public : Mme CAILLE MONTAMAT parcelles 554 et 553

-Madame Caillé-Montamat, propriétaire des parcelles A 554,539,553,540 etc..14 rue de la Vannerie. « Le terrain à l'arrière de la maison (*parcelles 554 et 553*) était constructible il ya peu... il était possible d'y faire plusieurs lots. Le verger en bas qui rejoint la rigole...pas concerné car à terme inondable (*parcelles 537 à 540*). ..A ce jour, ma maison est invendable avec une aussi grande parcelle. »

Remarque : Ce secteur est maintenu non constructible pour protéger la vue sur le site classé.

Réponse de la commune :

Localisation des parcelles 554 et 553 :



Ces terrains ont été exclus de la zone constructible afin de préserver la qualité du bourg et des secteurs de transition avec le marais qui sont de grande valeur paysagère. La volonté est également de limiter l'urbanisation dans des secteurs enclavés en impasse. La parcelle 553 n'est pas entièrement desservie par le réseau d'assainissement collectif.

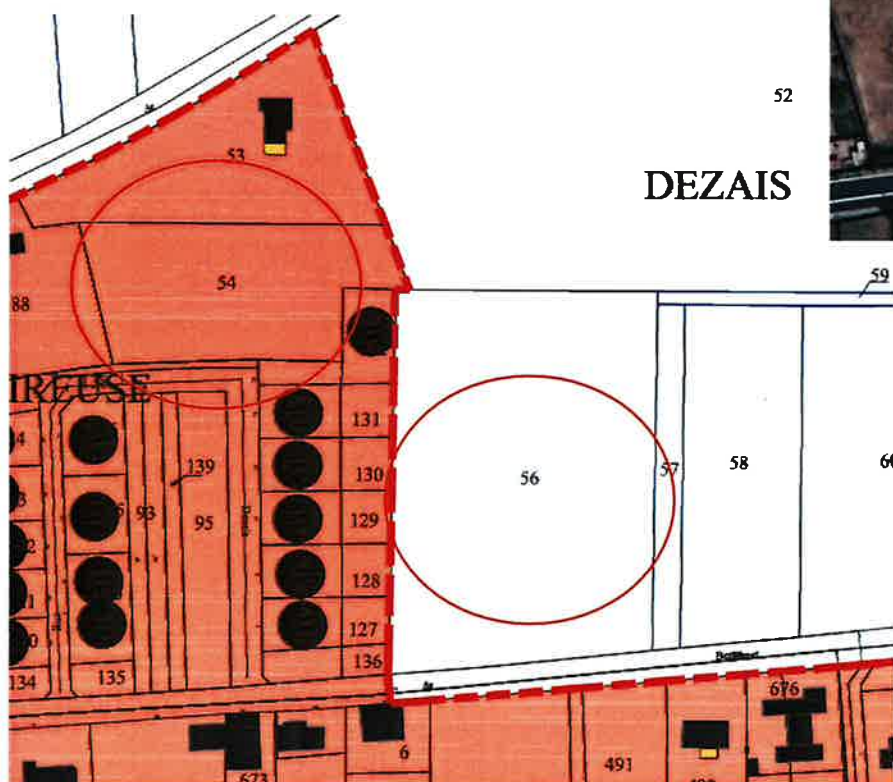
Compte tenu de la qualité du site, la Carte Communale ne permet pas de définir des règles strictes qui pourraient garantir une urbanisation de qualité de ce terrain.

Observations et demandes du public : Mme DUBOIS

-Mme Dubois Françoise : « l'agriculteur exploitant doit pouvoir accéder à la parcelle n°56 par le passage actuel et unique depuis la parcelle n°54. ».

Réponse de la commune :

Localisation des parcelles 54 et 56 :



En cas d'urbanisation de la parcelle 54, la partie Est pourra être maintenue non urbanisée afin de laisser l'accès agricole à la parcelle 56 si cela est nécessaire pour l'exploitant.

La parcelle 56 est également accessible depuis la route départementale.

Fait à Le Mazeau, le 05 août 2024

Le Maire

**Le Maire
Bernard BORDET**



