

M. Claude Monniot  
Commissaire-Enquêteur  
Décision N°E24000074/85 du 6 Mai 2024  
La Roche-sur-Yon le 24 Juillet 2024

à Monsieur le Maire de la  
Commune de Le Mazeau  
85420

de Monsieur le Président du  
Tribunal Administratif de Nantes

Objet : Enquête publique unique relative au projet de carte communale, à la protection des éléments de paysage et de patrimoine en application de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme et à la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Le Mazeau 85 420.

Monsieur le Maire

Veillez prendre connaissance ci-après du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique visée en objet réalisée du 17 Juin au 17 Juillet 2024.

La participation du public, absent lors de la première permanence, s'est manifestée progressivement en cours d'enquête, avec un maximum le dernier jour et à la dernière permanence.

Au total, 12 personnes ont été reçues, 14 dépôts d'observations sous différentes formes ont été effectués, dont une pétition signée par 62 personnes. ( 38 signataires de la pétition déclarent leur adresse au Mazeau, 17 à Benet, 2 à Sainte Christine (communes voisines du Mazeau), les 5 autres dans d'autres communes en ou hors département 85).

Les quelques observations relevées relatives aux mesures proposées dans le cadre de la charte architecturale ne remettent pas en question l'identification des éléments architecturaux ou paysagers remarquables à protéger au titre de l'article L.111-22 du code de l'Urbanisme.

Aucune observation n'a été relevée concernant la révision du zonage d'assainissement.

Les avis des personnes publiques consultées, qui figurent au dossier d'enquête, sont également mentionnés dans le présent procès-verbal

Aucun incident particulier au cours de l'enquête n'est à signaler.

Préalablement à la mise au point de mon rapport d'enquête et à la rédaction de mes conclusions, je vous serais obligé de bien vouloir me faire part de vos éventuelles observations, ainsi que le cas échéant de celles de MM. les présidents de la communauté de communes Vendée-Sèvre-Autise et de Vendée-Eau, à qui je transmets également copie du présent procès-verbal par voie numérique, en ce qui concerne la révision du zonage d'assainissement, sur le présent procès-verbal, et notamment les réponses ou remarques complémentaires qu'appellent les observations ou interrogations soulevées par le public, notamment celles dont il m'est apparu à l'examen du dossier qu'elles justifiaient quelques précisions.

Pour ce faire, conformément à l'article R 123-18 du code de l'Environnement, vous disposez de 15 jours à réception, soit jusqu'au jeudi 8 Août 2024.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire,  
l'assurance de ma considération,

Le commissaire-enquêteur,



Claude Monniot

P.J. Le Procès-verbal de synthèse avec le registre d'enquête et les observations annexées

Le Maire  
Bernard BORDET





M. Claude Monniot  
 Commissaire-Enquêteur  
 Décision N°E24000074/85 du 6 Mai 2024  
 de M. le Président du  
 Tribunal Administratif de Nantes

La Roche-sur-Yon le 24 Juillet 2024

**Enquête publique unique relative au projet de carte communale, à la protection des éléments de paysage et de patrimoine en application de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme et à la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Le Mazeau 85 420.**

## PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

### Désignation du commissaire enquêteur et objet de l'enquête

Comme suite à la demande de M. le Maire de la commune de Le Mazeau enregistrée en date du 17 avril 2024, j'ai été désigné le 6 mai 2024 par M. le Président du Tribunal administratif de Nantes comme commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête unique visée en objet.

Cette demande a été complétée par deux courriers du maire de Le Mazeau du 29 avril et du 21 mai 2024 précisant les trois objets sur lesquels devait porter l'enquête, à savoir la carte communale, la charte architecturale et paysagère (en complément, *en application de l'article L111-22 du code de l'urbanisme*), la révision du zonage d'assainissement.

Concernant le troisième point de l'enquête, la révision du zonage d'assainissement, la demande en a été confirmée conjointement le 16 mai 2024 auprès de M. le Président du Tribunal administratif par le maire de la commune de Le Mazeau, par le président de la Société d'économie mixte Vendée-Eau, en charge de l'assainissement collectif de la communauté de communes depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023, s'appuyant sur une délibération du bureau de Vendée-Eau du 16 mai 2024, et par le président de la Communauté de communes Vendée-Sèvre-Autise, en charge de l'assainissement individuel sur le territoire de la commune de Le Mazeau ( qui donne autorisation au maire de Le Mazeau de procéder à l'enquête par un courrier daté du 24 mai 2024). . «

### Présentation de la commune et de son territoire

Le Mazeau est une commune du sud-est de la Vendée, limitrophe avec les Deux-Sèvres. Elle est située à une vingtaine de kilomètres de Fontenay-le-Comte au nord-ouest et à une quinzaine de kilomètres de Niort à l'est. Elle compte 443 habitants (INSEE 2020) pour une superficie de 8,32 km<sup>2</sup>

La commune du Mazeau appartient à la communauté de communes Vendée Sèvre Autise ( 17 000 habitants sur 16 communes).

« Le bourg du Mazeau s'étend de manière linéaire sur l'axe de la route départementale (RD) 25 reliant Benet au nord-est à Maillet à l'ouest. Il est situé sur un secteur de plaine agricole ouverte entre une langue du marais mouillé au nord et le canal du grand Coin qui constitue la

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur  
 C. Monniot

frange du marais de Benet (marais mouillé de la « Venise verte ») situé au sud. La Sèvre Niortaise longe la limite sud du territoire communal en bordure de laquelle se situe le village de la Sèvre regroupant une cinquantaine d'habitations implantées historiquement dans le marais à partir de la moitié du 19<sup>e</sup> siècle à la faveur d'aménagements, de curage et d'élargissement du cours d'eau. De nombreux hameaux ou fermes isolées se sont également implantés dans l'espace entre les terres hautes et le marais » (extrait avis de la MRAE).

### **Origine de la décision d'élaboration de la carte communale et de celle de la révision du zonage d'assainissement. Etapes de la procédure préalable à l'enquête unique.**

« La commune disposait d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 6 mars 2000. Depuis le 27 mars 2017, le POS (*qui n'était précédé d'aucun autre ancien plan d'urbanisme, PUD ou PSU*), est devenu caduc par application des dispositions de l'article 135 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Par conséquent, la commune est soumise aux dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) dans l'attente d'un nouveau document d'urbanisme opposable. (*extrait avis de la MRAE*)» .

Les communes membres de la communauté de communes Vendée Sèvre Autise (17 000 habitants pour 16 communes) , dont Le Mazeau, se sont positionnées dans un premier temps en 2017 contre le transfert de la compétence de planification de l'urbanisme à la communauté de communes. »

Depuis, le principe d'élaboration d'un PLUi a été retenu par la communauté de communes, mais n'a pas encore fait l'objet d'une délibération (source : services de la DDTM).

*En attendant la réalisation du PLUi, dans un délai estimée de 5 à 7 ans, une carte communale permettrait une gestion des décisions d'urbanisme en meilleure adéquation avec les objectifs communaux et communautaires: C'est la formule retenue pour plusieurs communes de la communauté de communes .*

La décision municipale d'élaborer une carte communale pour Le Mazeau résulte d'une délibération DEL-2022-05-01 du 19 mai 2022, qui annule et remplace une délibération précédente du 27 janvier 2022 : « *Monsieur le Maire rappelle que la commune est actuellement régie par le Règlement National d'Urbanisme qui ne répond pas toujours aux spécificités du territoire communal. Il est donc souhaitable que le conseil municipal réfléchisse en concertation avec les habitants, à partir des objectifs qu'il aura définis, à la délimitation de secteurs constructibles et non constructibles afin de mieux organiser et de maîtriser le développement communal ; Dans ces conditions, il est nécessaire que le Conseil Municipal décide l'élaboration d'une carte communale...* » Cette délibération définit également les modalités de consultation des personnes publiques concernées, ainsi que celles de la concertation du public prévue aux articles L.103-2 et 3 du code de l'urbanisme.

La nécessité est également apparue, compte-tenu de l'identité du Marais Poitevin, d'assortir la carte communale d'une charte architecturale et paysagère, incluant outre des recommandations, une identification et des mesures de protection des éléments patrimoniaux architecturaux et paysagers remarquables, en application de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme, qui implique une enquête publique spécifique.

Par ailleurs, la commune disposait d'un plan de zonage d'assainissement datant de 1998, mais de fait inutilisé.

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur.  
C. Monniot

Par courrier du 18 novembre 2022, M. le Maire de Le Mazeau sollicite de M. le président de la Communauté de communes Vendée Sèvre Autise, dans le cadre de la carte communale, la révision du zonage d'assainissement collectif (*étant rappelé que la compétence en matière d'assainissement collectif a été transférée ultérieurement à Vendée-Eau le 1<sup>er</sup> avril 2023*).

Une demande d'examen au cas-par-cas du projet de révision du zonage d'assainissement par la MRAE a été formulée par Vendée-Eau le 11 mai 2023. Le dossier a été enregistré à la MRAE le 24 mai 2023. Celle-ci a rendu une décision de dispense d'évaluation environnementale n°2023DKPDL16/PDL-2023-7029 le 24 juillet 2023 (jointe au dossier d'enquête).

Par courrier du 29 juin 2023, le préfet de la Vendée a porté à la connaissance de la commune les servitudes et informations utiles à l'élaboration de la carte communale, en application des articles L.132-1 et R.132-1 du code de l'urbanisme. Il précise notamment que le projet sera soumis à l'évaluation environnementale prévue à l'article R.104-15 du code de l'urbanisme.

Une délibération municipale DEL-2024-05-09 du 13 mai 2024 a arrêté le bilan de la concertation précitée (art. L.103-6 du C.U.), qui a notamment comporté une réunion publique le 8 février 2024 ayant réuni 50 personnes.

La MRAE (autorité environnementale) a émis le 22 mai 2024 un avis n°PDL-2024--7714 sur l'élaboration de la carte communale du Mazeau, comportant un certain nombre de recommandations. Cet avis reprend également les conclusions de celui précité sur la révision du zonage d'assainissement, dont le dossier était joint en annexe.

## **Les études**

Le dossier d'étude de la carte communale, y compris l'évaluation environnementale, ainsi que celui de la charte paysagère, notamment pour l'application de l'article L.111-22 du C.U. ont été élaborés par le bureau d'étude Aménagement et Urbanisme Pernet, 16 rue Louis Aragon, 17 000 La Rochelle.

Le dossier de la révision du zonage d'assainissement des eaux usées a été établi par le bureau SICAA ETUDES, 12 Bd de la Vie, 85170 Belleville-sur-Vie-Bellevigny à la demande de la communauté de communes VSA, reprise en compte par Vendée-Eau.

## **La préparation de l'enquête**

Une réunion préparatoire au lancement de l'enquête s'est tenue à ma demande le 21 mai 2024 en mairie de Le Mazeau en présence de M. Bernard Bordet, Maire, de M. Stéphane Lucas, 3<sup>ème</sup> adjoint, de M. Christophe Bouron, responsable des services Environnement-Cadre de vie et assainissement de la communauté de communes Vendée-Sèvre-Autise, de Mme Ophélie Albert, gestionnaire de projets communaux, ainsi que de moi-même. Mme Pernet, du bureau d'étude, s'était excusée, de même que Mme Marion Girard représentante de

---

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Vu, le 6/6/2024  
C. Monniot

9

Vendée-Eau en charge du dossier d'assainissement de la commune. Un compte-rendu de cette réunion a été établi par la mairie.

A l'issue de la réunion, une visite du territoire de la commune, et notamment des principaux points significatifs du projet de carte communale, a été effectuée à ma demande avec M. le Maire et M. Stéphane Lucas précités.

Une série d'échanges téléphoniques ou par messagerie avec M. le Maire et ses services, le bureau d'études, et Vendée-Eau, a permis de compléter le dossier d'enquête et d'élaborer les modalités de la triple enquête, reprises dans l'arrêté de M. le Maire AR-2024-05-02-URB du 24 mai 2024 et dans l'avis au public

### Composition du dossier d'enquête :

Le résumé non-technique ( 41 pages)

Délibérations du conseil municipal et arrêté:

-prescription de l'élaboration de la carte communale du 01/05/2022

-institution du permis de démolir du 02/10/2022

-obligation de déclaration préalable des clôtures du 03/10/2022

-bilan de la concertation du 09/05/2024

Rapport de présentation (pièce n°1)

-de la carte communale ( 107pages)

-de la charte architecturale et paysagère (34 pages)

Plan de zonage de la carte communale-Ensemble de la commune (pièce n°2a)

« id. »

-Partie agglomérée (pièce n°2 b)

Annexes (pièce n°3)

3.1 Servitudes d'utilité publique

3.2 Eléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme , dont notice de présentation 12 pages (pièce 3.2b) et plan (pièce 3.2 a)

3.3 Plans de réseaux et carte du zonage d'assainissement :

-carte du zonage,

- rapport de présentation (44 pages) ,

- résumé non-technique (9 pages)

- carte du réseau d'assainissement collectif.

3.4 Avis des personnes publiques associées :

-Mission régionale d'autorité environnementale (N°MRAe PDL-2024-7714) du 22 mai 2024 -  
*Cet avis a été mis à disposition du public sur le site internet de la commune*

- Commission départementale de la préservation des espaces naturels et forestiers (CDPENAF) du 10/04/2024,

- Parc régional du Marais Poitevin du 12/04/2024,

-Syndicat mixte Fontenay-Sud-Vendée Développement (SCOT) du 28/03/2024, Chambre d'agriculture Vendée du 20/05/2024.

*Hormis la transmission de l'avis de la CDPENAF, la DDTM n'a pas fait connaître d'observation, l'élaboration de la carte communale étant conjointe avec les services de l'Etat .*

- Synthèse de réponse aux avis du 28/05/2024 (11 pages).

Ont été rajoutés au dossier à ma demande le 17/06/2024 :

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

le commissaire enquêteur,  
C. Monnot

-Le porté à la connaissance du Préfet de la Vendée du 29/06/2023 (dans pièce n°3-1 servitudes),

-L'arrêté du maire de Le Mazeau AR-2024-05-02-URB du 24/05/2024 prescrivant l'enquête publique unique (déjà mis en ligne sur le site internet de la commune le 31 mai 2024),

-L'avis d'enquête publique inséré dans la presse, affiché et mis en ligne correspondant.

La décision au cas-par-cas de la MRAE n°2023DKPDL16/PDL-2023-7029 du 24/07/2023 sur le zonage d'assainissement a également été ajoutée à ma demande au dossier (version papier et numérique), en application de l'article R.122-18 du code de l'Environnement.

### **Modalités d'information du public**

Insertions de l'avis au public dans la presse :

La Nouvelle République 01/06/2024 et 25/06/2024.

Ouest-France 31/05/2024 et 25/06/2024.

Une information sur l'enquête est donnée sur le site internet de la commune ainsi que sur celui de la communauté de communes dès le 31 Mai : objet, avis au public, copie de l'arrêté prescrivant l'enquête. L'arrêté prescrivant l'enquête est également en ligne sur le site de Vendée-Eau depuis le 31 mai 2024.

L'avis au public ci-après, qui reprend les éléments essentiels de l'arrêté de mise à l'enquête, a également été affiché en Mairie de Le Mazeau et dans les différents lieux mentionnés dans l'arrêté, comportant les modalités d'accès au dossier et d'expression de l'avis du public.

L'attestation de ces mesures de publicité a été établie par M. le Maire de Le Mazeau le 18 Juillet 2024.

*Le dossier d'enquête et ses annexes a été mis en ligne sur le site internet de la commune dès le début de l'enquête et accessible par lien depuis l'arrêté mis en ligne par la communauté de communes et par Vendée-eau .*

Copie de l'avis au public (page suivante):

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur  
C. Monnot 9

# AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune Le Mazeau

Enquête publique portant sur :

- L'élaboration de la Carte Communale de la commune de LE MAZEAU.
- La protection des éléments de paysage et de patrimoine en application de l'article L.111-22 du Code de l'Urbanisme.
- La révision du zonage d'assainissement des eaux usées de LE MAZEAU.

Par arrêté municipal n° AR-2024-05-02-URB, le Maire de la commune LE MAZEAU a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'élaboration de la Carte Communale, la protection des éléments de paysage et de patrimoine en application de l'article L.111-22 du Code de l'Urbanisme, et la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de LE MAZEAU.

A cet effet, M. MONNIOT Claude a été désigné par le Tribunal Administratif de Nantes en qualité de Commissaire-Enquêteur.

L'enquête publique se déroulera du **17 juin 2024** au **17 juillet 2024** inclus à 18h00 (clôture de l'enquête), soit pendant une durée de 31 jours consécutifs.

Le public pourra prendre connaissance des dossiers et consigner ses observations sur le registre d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie de LE MAZEAU ou les adresser par correspondance à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur qui les annexera au registre :

- soit par voie postale à : Mairie, 10 rue Principale - 85420 LE MAZEAU
- soit par voie électronique à l'adresse suivante en précisant comme objet « observations enquête publique » : [accueil@mairielemazeau.fr](mailto:accueil@mairielemazeau.fr)

Le dossier sera également consultable et téléchargeable sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : [www.mairielemazeau.fr](http://www.mairielemazeau.fr)

Toute personne pourra, sur demande écrite et à ses frais, obtenir communication des dossiers d'enquête publique auprès de la mairie de LE MAZEAU.

M. le Commissaire-Enquêteur assurera des permanences en mairie de LE MAZEAU les :

- le **lundi 17 juin 2024** de 09h00 à 12h00,
- le **jeudi 04 juillet 2024** de 15h00 à 18h00,
- le **mercredi 17 juillet 2024** de 15h00 à 18h00, heure de la clôture de l'enquête publique.

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur seront tenus à la disposition du public un mois après la clôture de l'enquête et pendant un an à la disposition du public en mairie de LE MAZEAU aux jours et heures d'ouverture habituels.

Au terme de l'enquête publique et au regard des conclusions motivées de M. le Commissaire-Enquêteur, les dossiers seront soumis à l'approbation du Conseil Municipal de la commune de LE MAZEAU.

Le Maire,

Bernard BORDET



*(Signature)*

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

M. le commissaire-enquêteur  
C. Monnot

L'arrêté municipal précité du 24 mai 2024, joint au dossier d'enquête, outre ce qui est repris dans l'avis au public,

- vise les textes législatifs et réglementaires concernant les trois enquêtes, ainsi que les avis des personnes publiques et les décisions administratives à l'appui de la décision ordonnant l'enquête, et notamment l'avis de la MRAE:

« *VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153.19 et suivants et R 153.8 et suivants relatifs aux cartes communales, ainsi que L.111-22 relatif à la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique ;*

*VU, le Code de l'Environnement, et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants régissant les enquêtes publiques relatives aux projets, plans, programmes ayant une incidence sur l'environnement ainsi que R.122-26 et R.122-26-1 relatifs aux procédures communes d'évaluation environnementale ;*

*VU Le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2224-8, L.2224-10 et R.2224-6 à R.2224-9 ;.. »*

- rappelle les modalités d'approbation des documents propres à chacune des trois enquêtes par l'autorité compétente.. :

« *Article 9 : À l'issue de l'enquête publique, après les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur :*

*- Le projet d'élaboration de la carte communale sera soumis au Conseil Municipal pour l'approuver, tel que présenté dans le dossier soumis à enquête et éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis formulés dans le cadre de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur. Le dossier modifié et la délibération seront ensuite transmis au Préfet de Vendée pour approbation.*

*- Le projet de Protection des éléments de paysage et de patrimoine en application de l'article L.111-22 du Code de l'Urbanisme sera soumis dans les mêmes conditions au Conseil Municipal pour approbation.*

*- Le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées, éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis formulés dans le cadre de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur sera respectivement soumis au Conseil communautaire de la Communauté de Communes Vendée-Sèvres-Autise et à l'organe délibérant de Vendée-Eau pour approbation.*

*Article 10 : La délibération et l'arrêté préfectoral qui approuvent la carte communale seront affichés pendant un mois en mairie. Les mentions d'affichage de la délibération et de l'arrêté préfectoral qui approuvent la carte communale seront insérés en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la Vendée. »*

Les articles 6 et 7 de l'arrêté précisent les modalités de clôture de l'enquête et de remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que celles de la mise à disposition du public de ces documents pendant un an.

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,  
C.Monniot

9

## Déroulement de l'enquête :

-Ouverture de l'enquête le lundi 17 Juin à 9 heures avec la première permanence du commissaire enquêteur, de 9 heures à midi.

Le dossier d'enquête papier et le registre paraphés par mes soins sont à la disposition du public.

Le dossier et la possibilité d'émettre des avis sont également disponibles sur le site internet de la commune, avec lien depuis les sites internet de la communauté de communes et de Vendée-Energie. Un poste informatique est également disponible à l'accueil de la mairie à l'intention du public.

Pendant cette première permanence, aucune visite du public, ni aucun avis exprimé sur internet. Clôture de la permanence à 12 heures, et remise du dossier aux services de la mairie.

-Deuxième permanence du mercredi 4 Juillet 2024 :

Ouverture à 15 heures,

Aucune visite ou observation reçus par la commune dans l'intervalle des deux permanences.

Deux visites ont eu lieu au cours de la permanence :

-M.Decotignie, propriétaire de la parcelle n°405 dans le village de la Sèvre. 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.

-M.Drain, propriétaire de la parcelle n°487 également au village de la Sèvre. 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. (*voire ci-après son observation déposée le 16 juillet 2024*).

La permanence est clôturée à 18 heures, le registre et le dossier d'enquête remis aux services de la mairie.

Permanence du 17 Juillet 2024 de 15 heures à 18 heures.:

*3 observations ont été déposées dans l'intervalle des 2 permanences, 2 au registre, 1 sur internet.*

Le 17 juillet, 10 personnes reçues, 2 observations transcrites au registre, 6 lettres déposées, dont une pétition avec 62 signatures (+ 2 mails sur le site communal) .

Clôture de l'enquête le 17 juillet 2024 à 18 heures, en présence de M.le Maire du Mazeau.

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

le commissaire enquêteur.  
C. Monniot

## Participation du public-Récapitulatif

Participation du public-Enquête unique carte communale du Mazeau

Numéro	Date	Nom	reçu par le C.E	observation au registre	dépôt lettre	envoi sur registre numérique dédié	Remarques
1	04/07/2024	M.DECOTIGNIE	X	X			
2	04/07/2024	M.DRAIN	X				a déposé 1 observation sur le registre le 16/07
3	11/07/2024	Mme RISTOR Mathilde		X			
4	16/07/2024	M.FRANCOIS (Pseudonyme)				X	
5	16/07/2024	M.DRAIN		X			reçu par le C.E. le 04/07
6	17/07/2024	M. et Mme REINIER	XX				venus pour s'informer - pas de remarque formulée
7	17/07/2024	Mme GIRAUD Anisè	X		X	X	
8	17/07/2024	Mme TRANCHARD Elodie		X			
9	17/07/2024	M.NEAU Dorian (EARL "Sous le Moulin")		X			Observation retranscrite par Mme Tranchard
10	17/07/2024	Mme CALLE-MONTAMAT Catherine et son mari	XX			X	mail envoyé directement à la commune
11	17/07/2024	Mme DUBOIS Française	X		X		
12	17/07/2024	M.VELLET Pierre	X		X		
13	17/07/2024	M.RISTOR Christian	X		X		
14	17/07/2024	M.RISTOR Christian et Mme RISTOR Véronique			X		lettre déposée par M RISTOR Christian
15	17/07/2024	Dépôt d'une pétition par MM.RISTOR Damien et Gaëtan	XX		X		62 signatures sur 4 feuillets
TOTALX				12	5	6	3 12 personnes reçues, 14 dépôts d'observations relevés dont une pétition (62 signataires)

La participation du public, absent lors de la première permanence, s'est manifestée progressivement en cours d'enquête, avec un maximum le dernier jour et à la dernière permanence.

Au total, 12 personnes ont été reçues, 14 dépôts d'observations sous différentes formes ont été effectués, dont une pétition signée par 62 personnes. ( 38 signataires de la pétition déclarent leur adresse au Mazeau, 17 à Benet, 2 à Sainte Christine (communes voisines du Mazeau), les 5 autres dans d'autres communes en ou hors département 85).

Le plus grand nombre d'observations, et notamment la pétition, porte sur la proximité des extensions de la zone constructible prévues par le projet de carte communale en vue d'implantation d'équipements collectifs et de logements, avec deux exploitations agricoles existantes au NE du bourg du Mazeau.

Deux observations concernent la demande de constructibilité de parcelles non bâties du « Village de la Sèvre » en site inscrit et en zone inondable.

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Vu, le commissaire enquêteur,  
C. Monnier

*Une observation porte, notamment, sur la zone constructible réservée au camping en référence à l'avis de la MR4E sur ce point et à la zone inondable.*

*Différentes observations ou remarques portent sur la constructibilité souhaitée de certaines parcelles.*

*Quelques remarques ou suggestions concernent les aménagements paysagers préconisés par la charte paysagère.*

*Une remarque orale concernait l'éventuelle interruption de l'accès au dossier par internet sur le site de la commune le dernier jour de l'enquête. Vérification faite auprès des services de la commune, il y a eu le 17 juillet, jour de la clôture de l'enquête, « désactivation automatique de l'encart en UNE du site internet de l'annonce d'enquête publique, sans supprimer la page du site internet dédiée à la carte communale permettant de déposer des observations en ligne. »*

*Deux observations ont d'ailleurs été déposées sur le site le mercredi 17 juillet, dont une à 16h49.*

*Cette participation élevée à l'échelle de la commune résulte, me semble-t-il, pour partie, de la forte mobilisation d'une famille d'exploitants agricoles concernée et de son entourage.*

#### **Analyse des observations du public**

*Les observations reçues peuvent être récapitulées par thème comme suit :*

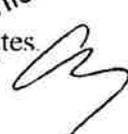
##### ***1-Extension des zones constructibles au nord de l'école sur le chemin des Groies***

*Observations synthétisées par le texte de la pétition (62 signatures, ci-jointe en annexe), remise par MM. Ristor Gaëtan et Damien ( exploitants de la ferme « sous le Moulin »), qui en font valoir oralement le contenu :*

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Vu, le commissaire enquêteur,  
C. Monniot



**Contre le projet d'urbanisation de la zone Nord de l'Ecole située le long du chemin des groies**

Le 17 juillet 2024

**Monsieur Le Commissaire Enquêteur, Monsieur Le Maire,**

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur l'élaboration de la carte Communale de la commune du Mazeau, nous vous faisons part de notre total désaccord avec l'extension de la zone urbanisable, en partie Nord de l'école, sur le chemin des groies, qui prévoit :

- Une Maison d'Assistante Maternelle (MAM) par la commune, qui « doit être conçu afin d'être facilement transformable en habitation en cas de cessation d'activité »
- Quelques logements locatifs sociaux qui seraient construits par un bailleur social
- L'implantation d'une future salle des fêtes

La 1<sup>ère</sup> raison : ce secteur comporte deux exploitations agricoles et un entrepôt de bois de peupliers vendus, à fortes activités avec :

- de l'élevage, donc du stockage de fumier, du transport d'animaux entre les étables et les prés, du transport de fourrage, des livraisons d'aliments, du transport des volailles...
- du stockage de céréales, donc des allées et venues de remorques et camions de gros tonnages
- du stockage de matériels agricoles,
- du stockage de peupliers lors de leur sortie du marais (petit camion) et de leur reprise (gros camion) ...

dont les conséquences pour les futurs locataires des maisons, de la salle des fêtes et de la MAM sont connues :

- du bruit le jour comme de nuit, et tous les jours de la semaine y compris les jours fériés (liés aux passages sur le chemin des groies des engins et camions, aux travaux des champs, au sevrage des veaux,)
- de la poussière
- une circulation difficile : largeur des engins, lenteur des engins
- des odeurs ...

La 2<sup>ème</sup> raison : Les 2 fermes dans cette zone, qui étaient il y a moins de 50ans dans le centre du bourg (une rue Basse et l'autre route de Benet, ont été entièrement reconstruites et développées dans le secteur Nord de l'école, secteur considéré par la municipalité et ses concitoyens comme secteur agricole.

- La chambre d'agriculture de Vendée, consultée lors de l'établissement de la carte communale, a donné un avis défavorable à l'urbanisation de ce secteur Nord de l'école à proximité de 2 exploitations agricoles
- Les agriculteurs de la commune n'ont pas été consultés lors de l'établissement de la carte communale, ils ont été informés lors de la réunion publique.
- Le devenir de ces deux sièges d'exploitations nécessite qu'il n'y ait pas d'urbanisation (logement, MAM, salle des fêtes) dans ce secteur

**Nous souhaitons le maintien en zone terre agricole de la parcelle 78 et la non implantation d'une salle des fêtes sur le site du dépôt communal, tous 2 situés en bordure du chemin des groies.**

Signataires

*En résumé* : Désaccord sur les projets de Maison d'assistance maternelle (MAM), de logement locatifs sociaux, et d'implantation d'une future salle des fêtes.

Motifs invoqués :

-Avis défavorable de la chambre d'agriculture  
 -Les nuisances engendrées par les deux exploitations agricoles voisines et la coexistence des usages sur une voirie communale étroite sont susceptibles de générer des conflits de voisinage.

-Les deux exploitations en question ont quitté le bourg il y a moins de 50 ans pour pouvoir se développer.

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le Commissaire enquêteur  
 C.Monniot

- Les agriculteurs n'ont pas été consultés, l'information ne leur a été faite que lors de la réunion publique ;

-« Le devenir des exploitations nécessite qu'il n'y ait pas d'urbanisation dans ce secteur... ».

Demande en conclusion de la pétition : « Nous souhaitons le maintien en zone terre agricole de la parcelle 78 et la non implantation d'une salle des fêtes sur le site du dépôt communal, tous deux situés en bordure du chemin des Groies. » ( *l'implantation de l'atelier municipal ne paraît pas soulever de réserve, ce qui m'est confirmé par les dépositaires de la pétition.*)

Remarque : *l'idée de l'implantation d'une salle des fêtes dans ce secteur 'est mentionnée seulement pages 61-62 du rapport de présentation, dans la deuxième partie, « Analyse socio-économique et financière » :*

Page 61 : « La commune souhaiterait à moyen terme construire une salle des fêtes plus isolée afin d'accueillir des réceptions plus importantes. Une réflexion est en cours sur son emplacement. Une réserve foncière serait à envisager à proximité du futur atelier communal (ou à côté du cimetière) ».

Page 62, la « Carte de localisation des équipements publics et des projets publics envisagés » comporte l'intitulé « Projet d'atelier communal et réflexion sur l'implantation future d'une salle des fêtes » *jouxtant l'emplacement prévu du dit atelier.*

*Par ailleurs, la troisième partie : « Le projet de carte communale ; justification des choix retenus et évaluation environnementale » mentionne pour le secteur Zca sur le zoom p.84 « projets autour de l'école » : « Secteur Zca affecté à la construction d'un atelier municipal (foncier disponible environ 0,6 ha correspondant au dépôt communal)»et « Réserve foncière communale pour la création d'équipements compatibles avec la proximité de l'exploitation agricole ». Le secteur autour du cimetière, y compris le dépôt communal, reste en Nca non constructible, hormis les exceptions visées à l'article L.161-4 du code de l'urbanisme.*

*D'autres courriers ou observations au registre reprennent sous diverses formes les arguments de la pétition, en apportant pour certains des compléments ou des propositions :*

-Mme Ristor Mathilde : « d'autres zones sont possibles, accessibles, pour développer une MAM, des bâtiments municipaux. »

-Mme Giraud Annie :

. propose un inventaire des locaux communaux disponibles en vue de réhabiliter un local vacant pour accueillir la MAM et son éventuelle transformation en logement, et cela dans le sens de la loi Résilience climat du/08/2021.

. demande quel type de logements sociaux est envisagé, et selon la catégorie, si la commune dispose des équipements et structures adaptées pour accompagner des personnes fragilisées (*une remarque de M.Veillet Pierre va dans le même sens*).

. propose l'implantation des logements route de Damvix après le lotissement.

. demande si la commune a l'obligation de construire de nouveaux logements sociaux, ayant moins de 3500 habitants.

. pour la salle des fêtes, estime le lieu a proximité des exploitations agricoles inadapté, demande si la commune a les finances suffisantes pour ce type de projet (*question à mon sens relevant davantage du niveau du permis de construire que de*

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,  
C.Monnot 9

celui de la carte communale), propose de la mutualiser avec les communes environnantes (communauté de communes).

. signale deux erreurs p.58.

*A noter que le texte de sa lettre déposée en mairie et celui de son mail déposé sur le site internet sont identiques.*

-Mme Tranchard Elodie ,épouse d'un agriculteur directement concerné, outre les arguments précités, note que « le projet de MAM est assez cohérent avec le manque fréquent de garde pour les moins de 3 ans, mais pourrait être fait sur le terrain de tennis qui ne sert plus. ».Elle espère « que ces projets soient à nouveau réfléchis différemment ».

-M.Neau Dorian , son époux , exploitant agricole, exprime son désaccord concernant les projets chemin des Groies. Il pense qu'il y a d'autres parcelles libres et disponibles pour le projet de MAM et souligne l'étroitesse de la voie.

-M. Veillet Pierre, « oncle de la famille Ristor. propriétaire de la ferme « sous le Moulin » rappelle l'historique de la ferme en question : déplacement du siège d'exploitation du bourg à un lieu éloigné des habitations en 1977, construction de la stabulation, acheminement de l'électricité, puis installation d'un poulailler, puis des silos à grain. Il qualifie cette exploitation d' « entreprise familiale qui est pérenne et fonctionne bien ». Outre les arguments sus-évoqués sur les inconvénients du projet, M.Veillet évoque « plus d'agitation ce qui peut perturber les animaux », évoquant aussi une éventuelle future interdiction du chemin aux engins agricoles et aux bétailières.

Concernant la construction de logements sociaux, évoquant son expérience associative, il estime que leur construction à l'écart des autres habitations ne favorise pas l'intégration de populations fragilisées, évoquant aussi l'éloignement des commerces et des possibilités d'emploi , avec le handicap de moyens de transport.

*Remarque : cette dernière argumentation concernant les logements sociaux rejoint celle de Mme Giraud Annie, ci-dessus.*

-Mme Dubois Françoise reprend à son compte les arguments de l'avis de la chambre d'agriculture et ceux de la pétition.

Elle considère en outre que la présence d'une école est toujours pour les habitants source de désagréments (bruit), et qu'en conséquence créer des logements près d'une école n'est pas judicieux. *(Remarque : A contrario, la proximité de l'école pour les familles limite les déplacements motorisés et les problèmes d'encombrement de la voie par le stationnement aux heures d'entrée-sortie. Voir aussi l'observation de Mme Tranchard sur l'intérêt d'une garde pour les enfants de moins de 3 ans et celles de Mme Giraud et de M.Veillet sur les logements sociaux).*

Elle considère aussi que l'élargissement du chemin des Groies pour répondre aux besoins de fréquentation des équipements et logements projetés devrait être opéré sur la totalité de la voie entre la D104 et la D68 sur toute sa longueur, et s'inquiète du coût de l'opération.

Elle considère également que la production de logements projetée (26) n'est pas justifiée, eu égard aux besoins estimés (15).

*Voire infra.les observations de Mme Dubois sur le réaménagement du terrain de camping et divers aménagement paysagers.*

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur  
C.Monniot

CS

M. Ristor Christian rappelle les difficultés rencontrées par sa famille et les efforts consentis par lui-même pour installer son exploitation, aujourd'hui transmise à ses enfants « et à un jeune du Mazeau qui n'est pas du milieu agricole ». Il décrit également les installations : poulailler de 1500 m<sup>2</sup>, unité de stockage et de séchage des céréales, unité de compostage, ainsi que les trafics d'engins engendrés par son activité.

Il conclut : « Il est nécessaire d'exclure toute construction de part et d'autre du chemin des Groies pour protéger durablement les deux exploitations qui y sont implantées ».

*Remarque : voir aussi le courrier déposé au nom de M. et Mme Ristor Christian et Véronique concernant divers ajustements parcellaires dans un autres secteur de la commune.*

## **2-Demandes de constructibilité de parcelles du Village de la Sèvre situées en zone inondable et en site inscrit**

-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. »

*Remarques : a) Je n'ai pas trouvé trace de dépôt de permis sur cette parcelle en mairie ni à la DDTM. Il a pu s'agir d'une demande orale d'information.*

*B) Selon la DDTM, il n'y a pas de PPRi envisagé sur la commune de Le Mazeau. L'article R.111-2 continue à s'appliquer.*

-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*).

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Vu, le commissaire enquêteur,  
C.Monniot

-Observation de M. Jean-Luc Drain portée au registre d'enquête le 16 Juillet 2024  
*Elle fait suite à son observation orale du 4 Juillet 2024.*

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.  
Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,  
C.Monniot

g

## Observations du public

16 JUL. 2024

Requête pour la parcelle C487 du bord de Sèvre.  
L'enquêteur me dit que rien n'a changé aux cahiers de la Sèvre depuis la nouvelle carte communale. Pourtant avant mon terrain était constructible, maintenant non! Le maire m'avait pourtant affirmé, qu'étant battide chaque côté (donc creuse), que celui-ci serait bâtissable.

Les crues de cet hiver n'ont rien eu d'exceptionnel. Elles existent depuis que le darais Poitevin existe. Le niveau record n'a pas été atteint et c'était déjà arrivé que l'eau monte à 5-6 fois en 6 mois.

Le terrain permet de bâtir une maison suivant des normes liées à la côte N67 empêchant celle-ci d'inonder (ce qui n'est pas le cas de nombreuses maisons anciennes, lesont bien les maisons inondables qui coûtent à la société, pas les maisons neuves. Mon terrain a été acheté en 1984 100% bâtissable. A ce jour je suis le seul à me manifester et c'est pour cette raison. Les autres terrains constructibles à la Sèvre n'ont surement pas été acquis de la même manière. Ceci fait toute la différence et prouve la légitimité de ma requête.

Je demande donc, s'il advenait que celui-ci soit validé non constructible, à être indemnisé aux proportions de la différence de prix entre terrain de labaux et terrain constructible. Nos parents et moi-même étions des curiers qui nous avons travaillé dur pour pouvoir acheter ce terrain de +de 23 ares. Il n'est pas juste d'être lésé sur de telles raisons de plus.

Il est vrai que les conseillers et décideurs ne sont pas les payeurs!  
Aux décideurs donc de ne pas oublier de dédommager les propriétaires.

Jean-Luc DRAIN

Remarque : La référence au caractère constructible de son terrain en 1984 vise peut-être les dispositions de l'ancien POS, approuvé en 2000 et abrogé en 2017. L'appréciation de la vulnérabilité de cette parcelle aux crues, à défaut de PPRi, relève des modalités d'application, dans le cas particulier et en l'état actuel des connaissances, de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme par les services de l'Etat (DDTM). L'article L.111-2 étant d'ordre

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,  
C. Monniot

public, est applicable qu'il y ait ou non un document d'urbanisme en vigueur. C'est en ce sens et sous cet aspect que la carte communale ne change rien à la situation ex-ante, notamment pour la parcelle en question, mais aussi pour toutes celles qui pourraient être concernées, notamment dans le Village de la Sèvre, étant également précisé que la législation sur les sites protégés, en l'espèce le site inscrit, continue également à s'appliquer (la charte architecturale pouvant à cet égard constituer une aide à la prise de décisions sur les demandes d'autorisation d'urbanisme). Cette remarque s'applique également à la parcelle objet de l'observation de M. Decottignie.

-remarque 2 : les documents et décisions d'urbanisme n'ouvrent normalement pas droit à indemnisation, sauf préjudice direct, matériel et certain dûment établi.

### **3- Observation affectant la zone Nca réservée au réaménagement du terrain de camping**

-Mme Dubois Françoise souscrit aux réserves de la MRAE (avis du 22/05/2024) sur ce sujet. Elle préconise le choix d'un autre site sur la commune : « Investir pour réaménager ce terrain de camping dont la pérennité risque d'être menacée par la montée du niveau des eaux liée au réchauffement climatique serait au final un investissement à fonds perdus ». Elle préconise aussi le retour à une gestion en régie communale.

Remarque : Ce camping existe. Son réaménagement a fait l'objet d'une étude financée par la Région. Le périmètre de l'opération est réduit par rapport à la situation actuelle (source :DDTM). Voir aussi la note « Synthèse de l'avis des personnes publiques associées- Réponse aux avis des consultations » figurant au dossier d'enquête, en particulier les dispositions annoncées en réponse aux recommandations de la MRAE . Le permis d'aménager devra faire l'objet d'une évaluation environnementale.

### **4-Différentes observations ou remarques portant sur la constructibilité souhaitée de certaines parcelles.**

-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.

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,  
C. Monniot

-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.*

-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. ».

#### ***4-remarques ou suggestions concernent les aménagements paysagers préconisés par la charte paysagère.***

-Mme DUBOIS Françoise

.Elle dit ne pas avoir été consultée sur les aménagements paysagers projetés sur les parcelles 93 et 95 de la Chaussée Foireuse qui lui appartiennent.

.Haies à planter sur la parcelle 56 du Dezais qui lui appartient : « il y a lieu de consulter l'agriculteur qui l'exploite ainsi que les habitants du lotissement en mitoyenneté ».

*Oralement, Mme Dubois, propose d'éloigner jusqu'à sa limite Est de cette parcelle la haie prévue en limite du lotissement, afin de ne pas occasionner d'ombre aux habitations.*

#### **Avis des personnes publiques consultées :**

##### **-Décision au cas-par-cas de la MRAE n°PDL-2023-7029 sur la révision du zonage d'assainissement :**

« la commune n'est pas concernée par un périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable ;

- après suppression et ajout de secteurs à desservir par le réseau de collecte, le zonage d'assainissement collectif présente une réduction de surface de 3 hectares par rapport au zonage de 1998 ; seront notamment supprimés des secteurs potentiellement à desservir sur la partie sud du bourg, la plus proche des espaces sensibles du Marais Poitevin ;
- le bourg ainsi que les extensions d'urbanisation futures, au nord de celui-ci, qui sont à desservir se situent exclusivement à l'écart des secteurs de ZNIEFF et du site Natura 2000 ;
- la station de La Chaignée, de type lagunage naturel, d'une capacité nominale de 550 équivalents habitants, constitue l'unique unité de traitement des eaux usées qui dessert le bourg du Mazeau. A ce jour 375 abonnés sont raccordés au réseau séparatif de collecte des eaux usées, la charge d'effluents reçue par la station correspond à 70 % de la capacité hydraulique nominale et à 36 % de la capacité organique nominale de cet équipement ;
- sans que soit finalisée l'étude de diagnostic du schéma directeur d'assainissement (*étude en cours*), la priorité d'action de réduction des apports d'eaux parasites à l'origine de surcharges hydrauliques ponctuelles (80 jours par an) de la station d'épuration, est déjà identifiée car elle nécessite d'importants travaux d'investissement qui vont être programmés ;
- concernant la charge organique, le raccordement des dents creuses en cœur de bourg et des secteurs d'extensions limités au nord ne sont pas de nature à conduire à un dépassement de la capacité nominale de la station de traitement des eaux usées ;

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,  
C.Monniot 

• l'existence de 120 installations d'assainissement non-collectif dont 71 sont conformes et 49 non-conformes, montre que la collectivité doit poursuivre les actions visant à lever les non-conformités. »

Concluant que : • au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAe à la date de la présente décision, le projet de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune du Mazeau n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée ;

DÉCIDE : Article 1er En application des dispositions de la section 2 du chapitre II du titre II du Livre Premier du code de l'environnement, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de zonage d'assainissement des eaux usées – commune du Mazeau (85) est dispensé d'évaluation environnementale.

**-Avis de la MRAE , saisie le 26/02/2024, sur le projet de carte communale :**

. La DREAL a consulté l'ARS le 14/03/2024.

. « La commune disposait d'un plan d'occupation des sols (POS) dont l'approbation remonte au 6 mars 2000. Depuis le 27 mars 2017, le POS est devenu caduc par application des dispositions de l'article 135 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Par conséquent, la commune est soumise aux dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) dans l'attente d'un nouveau document d'urbanisme opposable. Les communes membres de la communauté de communes Vendée Sèvre Autise (17 000 habitants pour 16 communes) , dont Le Mazeau, se sont positionnées en 2017 contre le transfert de la compétence de planification de l'urbanisme à la communauté de communes. »  
*La communauté de communes envisage à présent l'élaboration d'un PLUi. dans un délai de 5 à 7ans .Bien qu'une délibération n'ait pas encore été prise à cet effet, le dossier de carte communale est basé sur cette hypothèse.*

. « La carte communale prévoit, d'ici sept à dix ans, la création au maximum de vingt-six logements, seize au sein de l'enveloppe urbaine en mobilisant des dents creuses (1,4 ha) auxquels pourraient s'ajouter la mobilisation d'un logement vacant et deux changements de destination d'anciennes granges et enfin sept en extension urbaine (0,43 ha). Au regard des activités économiques, la carte communale identifie deux secteurs constructibles Zca : 0,6 ha destiné à la construction d'un atelier municipal au nord du bourg, et 1,82 ha pour rénover et mettre en valeur le camping municipal au sud, au cœur du marais. »

Les enjeux environnementaux identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la protection de la biodiversité et des milieux naturels remarquables ;
- la prise en compte du risque inondation ;
- la limitation de la consommation d'espace ;
- la préservation du paysage du marais et du site classé en particulier.

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.*

*-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*

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,  
 C. Monnot

9

*l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation*

*-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.*

*-de compléter le rapport de présentation par l'analyse de la compatibilité de la carte communale avec les dispositions du PGRI opposables au document d'urbanisme. «.. en matière de risque inondation, la partie du rapport consacrée à l'articulation de la carte communale avec les documents supra-communaux apparaît trop peu démonstrative »*

*-de présenter une analyse des incidences de l'inscription d'une zone constructible dédiée au camping en zone de marais mouillé, en zone inondable, en site classé et en site Natura 2000 du Marais poitevin*

*-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*

*. Conclusion de l'avis de la MRAE : « Le projet de carte communale du Mazeau traduit la recherche d'une économie de consommation d'espace. Une justification du besoin de création de logements, en cohérence avec la durée prévisible de la carte communale, apparaît néanmoins nécessaire.*

*L'ensemble des zones constructibles épargne les secteurs de grande sensibilité écologiques, hors zone humide, hors secteurs inondables et hors site classé du Marais poitevin, excepté pour la zone du camping communal existant dont le réaménagement apparaît particulièrement contraint et dont l'acceptation finale repose sur des éléments d'analyse pré-opérationnels à présenter dans le cadre d'une future procédure d'autorisation au titre de l'urbanisme. Toutefois la carte communale ne retranscrit que très partiellement toutes les exigences auxquelles ce projet qu'elle entend permettre, par son inscription en zone constructible, devra se conformer, et vis-a-vis desquelles des solutions alternatives d'implantation hors site auraient gagné à être mises en perspective dans le cadre de la démarche d'évaluation. »*

**Zonage d'assainissement** : l'avis fait référence de manière succincte au contenu du projet de schéma d'assainissement (joint au dossier), en mentionnant l'avis précité au cas-par cas dont il a fait antérieurement l'objet, concluant à la non-nécessité d'une évaluation environnementale et en donnant la référence :

*« La définition des périmètres de zones constructibles est cohérente avec la cartographie des secteurs à assainir de manière collective. La station d'épuration dispose par ailleurs des capacités résiduelles suffisantes afin de traiter les effluents induits par les nouvelles constructions projetées. Pour autant, comme cela était rappelé dans la décision de dispense de révision du zonage d'assainissement(4) , il revient à la collectivité de poursuivre ses actions afin de résorber les venues d'eaux claires parasites dans le réseau d'assainissement collectif des eaux usées ainsi qu'au service public de l'assainissement non collectif (SPANC) de suivre l'évolution des non-conformités qui concernaient certains dispositifs d'assainissement autonomes, notamment ceux en secteur de marais pour le village de la Sèvre et pour le camping « du Marais Sauvage » au regard de sa capacité d'accueil de 57 emplacements. »*

**-Avis de la CPDENAF du 10/04/2024(-séance du 20/03/2024) :**

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,  
C.Monniot

Avis favorable. Les membres de la commission ont pris acte des précisions apportées sur les objectifs d'aménagement et de préservation des espaces naturels poursuivis par la collectivité

**-Avis du Parc naturel régional du Marais poitevin du 12/04/2024 :**

Avis favorable assorti de quelques remarques ou propositions de modifications de la rédaction de certains paragraphes de la charte paysagère.

**-Avis du Syndicat Sud-Vendée (SCOT) du 28/03/2024**

Avis favorable. Rappelle que le SCOT Sud-est-Vendée approuvé le 21/04/2021, fait écran au SRADDET, dont la modification en cours devrait aboutir en novembre 2024. Valide le calcul des besoins en logements exprimés sur 7 ans (15 logements) par rapport aux orientations du DOO (la durée de validité de la carte communale dépendra de fait de la date d'approbation du futur PLUi).

**-Avis de la chambre d'agriculture de Vendée du 20/05/2024**

Avis défavorable.

La chambre conteste l'évaluation des besoins en logements et par conséquent la nécessité de prévoir des extensions de l'urbanisation.

En substance, considérant la proximité de 2 exploitations agricoles du premier projet (zone NCa destinée à la création d'une Maison d'assistante maternelle, de 5 logements locatifs et d'un atelier communal et les conditions d'accès à celui-ci, ainsi que celle d'une autre exploitation du deuxième projet (création de 5 logements en extension du lotissement existant), elle estime que l'incidence de ces projets sur les exploitations agricoles précitées n'est pas justifiée par des besoins d'extension de l'urbanisation, ce qui motive son avis défavorable.

*Remarque : cette position paraît en contradiction avec l'avis favorable de la CPDENAF.*

**Synthèse de l'avis des Personnes publiques consultées et Réponse de la commune de Le Mazeau aux observations des personnes publiques du 28/06/2024:**

Cette note reprend les principales observations de PPA et apporte des réponses à celles-ci, ainsi que des propositions de rédaction d'éléments à rajouter au rapport de présentation, notamment une analyse des résultats dans un délai de 6 ans et l'articulation de la carte avec les documents supra communaux, en particulier le PGRi 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne. L'ensemble des corrections proposées par le PNR du Marais Poitevin au sujet de la charte architecturale seront reprises dans le dossier final.

**Echanges avec d'autres services publics**

-L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP), interrogée par mes soins le 11 juillet sur les sites protégés sur la commune, et en particulier sur les modalités de gestion des autorisations d'urbanisme dans le site inscrit du Village de la Sèvre, n'a pas été en mesure de répondre à ma sollicitation.

- Une réunion a été organisée à mon initiative à la DDTM le 16 juillet avec M.Minvielle en charge du suivi du dossier de carte communale et avec M David Barraud en charge de l'unité risques. Les points suivants ont été évoqués :

1)Crues :

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur  
C. Monniot 9

Le seul document en vigueur en matière de risques d'inondation est l'atlas des zones inondables (AZI) de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin. Celui-ci indique les cotes relevées lors des crues historiques.

Le projet de carte d'Aléa du bassin a été présenté le 22 mars 2024 au comité technique, en présence notamment des maires concernés. Il doit donner lieu à un porté à connaissance en septembre. En attendant, les maires sont encouragés à en tenir compte dès à présent. La carte est calée sur la crue de 1961 (sensiblement crue centennale). Elle comporte les simulations de trois niveaux d'aléa .

Il n'est pas envisagé de PPRi sur Le Mazeau compte-tenu du niveau du risque. L'article R111-2 du code de l'urbanisme étant d'ordre public s'y applique néanmoins avec ou sans document d'urbanisme.

Le Village de la Sèvre est construit , mais pas constructible sauf extensions etc... Sur les parcelles résiduelles, il ne pourra être délivré de permis de construire. Cette situation prévaut également pour d'autres hameaux ou groupements d'habitations d'autres communes du bassin.

- 2) Extensions d'urbanisation NE :La distance nécessaire avec les bâtiments agricoles voisins a été vue sur place et précisée selon la nature des activités considérées avec la Chambre d'Agriculture et son représentant local.

Antériorité : Le POS élaboré en 1998, a été approuvé le 6 mars 2000, en vigueur jusqu'à son abrogation du fait de la loi le 27 mars 2017 ;

Il n'y a pas eu de document d'urbanisme antérieur (PUD ou PUS).

Un emplacement réservé y figure sur la parcelle 78 (cadastre de l'époque) pour extension d'activités périscolaires, supprimé en 2012 (*motif non précisé*). Sur le fond cadastral du POS, il n'apparaît pas de bâtiment agricole sur les parcelles voisines.

Rappel de M.Minvielle :La carte communale fait l'objet d'une élaboration conjointe avec les services de l'Etat, étant approuvée in fine par le préfet.

### Questions du commissaire enquêteur :

- 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 .

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).

- 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.

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,  
C. Monnot 9

.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.

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 ;

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.

**Rappel :**

-Les quelques observations relevées relatives aux mesures proposées dans le cadre de la charte architecturale ne remettent pas en question l'identification des éléments architecturaux ou paysagers remarquables à protéger au titre de l'article L.111-22 du code de l'Urbanisme.

-Aucune observation n'a été déposée concernant la révision du zonage d'assainissement (hormis l'avis de la MRAE).

La Roche-sur-Yon le 24 Juillet 2024

Le commissaire-enquêteur

Remis en main propre le 25 juillet 2024 à

Monsieur le Maire de Le Mazeau

Claude Monniot



ci-joint:

-Le registre d'enquête dûment complété et paraphé, avec l'ensemble des observations recueillies annexées

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/6/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire-enquêteur,  
C. Monniot

