

La Roche sur Yon le 16 Août 2024

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

à Monsieur le Maire de la
Commune de Le Mazeau
85420

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 joint de mon rapport ainsi que de mes conclusions et de mon avis relatifs à l'enquête publique unique visée en objet réalisée du 17 Juin au 17 Juillet 2024. J'en transmets également un exemplaire sous format numérique à vos services.

Vous voudrez bien en adresser copie à Messieurs les présidents de la communauté de communes Vendée-Sèvre-Autise et de Vendée-Eau concernés par la révision du zonage d'assainissement de vos services

Je tiens à vous remercier pour votre accueil et celui de vos collaboratrices des services de la Mairie au cours de cette enquête. Leur collaboration efficace a contribué à son bon déroulement. Vous voudrez bien leur transmettre mes remerciements .

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération,
Le commissaire-enquêteur,



Claude Monniot

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 15 Août 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.

A- RAPPORT D'ENQUÊTE

Sommaire

Généralités

1. Présentation de la commune et de son territoire	p.3
2. 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.	p.4
3. Cadre juridique de l'enquête publique	p.6
4. Les études	p.8
5. Présentation du projet de cartecommunale	p.8
-Le risque inondation	p.11
6. Les grandes orientations de la Carte Communale	p.13
7. Extraits cartographiques du résumé non-technique et du rapport de présentation, tableau du bilan des surfaces constructibles disponibles	p.15
8. La charte architecturale et paysagère	p.21
9. Eléments de patrimoine et de paysage à préserver, identifiés en application de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme (annexe à la carte communale, pièce 3.2.b)	
10. Présentation de la révision du zonage d'assainissement	p.23
11. Composition du dossier d'enquête	p.25
12. Organisation de l'enquête	p.26
13. La préparation de l'enquête	p.29
14. Modalités d'information du public à l'amont de l'enquête	
15. Déroulement de l'enquête	p.30
16. Remise du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la commune	p.32
<u>Avis des personnes publiques consultées</u>	p.32

-Décision au cas-par-cas de la MRAE du 24 juillet 2023 sur la révision du zonage d'assainissement

-Avis de la MRAE sur le projet de carte communale

-Avis de la CPDENAF du 10/04/2024

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

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

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,
 C. Monniot 

-Synthèse de l'avis des Personnes publiques consultées et réponse de la commune de Le Mazeau aux observations des personnes publiques

Echanges avec d'autres services publics

<u>Analyse des observations du public</u>	p.40
1-Extension des zones constructibles au nord de l'école sur le chemin des Groies	p.40
2-Demandes de constructibilité de parcelles du Village de la Sèvre situées en zone inondable et en site inscrit	p.43
3- Observation affectant la zone Nca réservée au réaménagement du terrain de camping	p.46
4- Différentes observations ou remarques portant sur la constructibilité souhaitée de certaines parcelles.	p.47
5-remarques ou suggestions concernent les aménagements paysagers préconisés par la charte paysagère	
 <u>Questions du commissaire enquêteur posées dans le PV de Synthèse et réponses de la commune</u>	 p.48
 <u>Signature</u>	 p.55

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monniot



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 15 Août 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.

A- RAPPORT D'ENQUÊTE

Généralités

1. 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 461 habitants au 1er janvier 2024 (+ 18 hab. entre 2020 et 2024) pour une superficie de 8,32 km²

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 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^e 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).

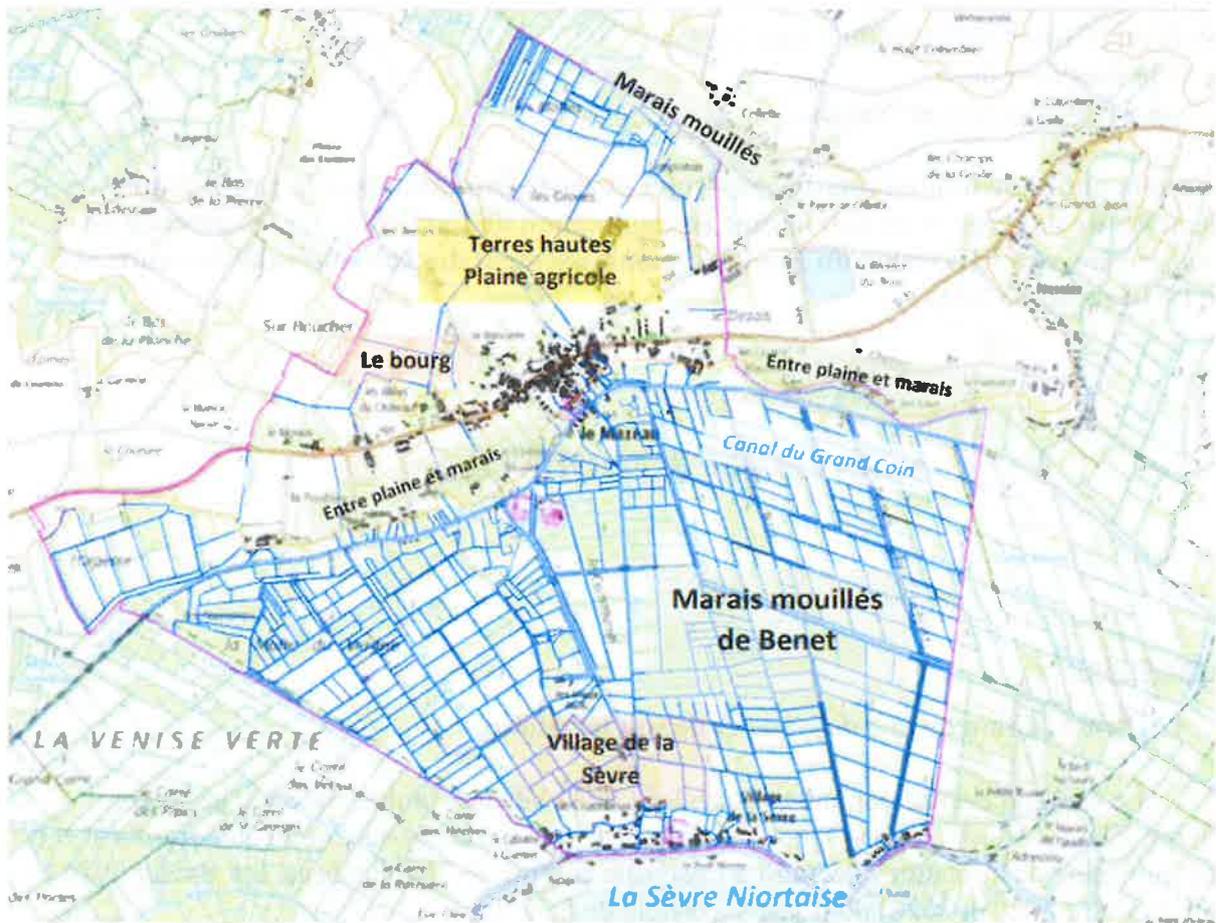
L'ensemble du marais mouillé appartient au Site Classé du Marais Poitevin et à la zone Natura 2000. Le village de la Sèvre est couvert par le site inscrit du Marais Poitevin. Le bourg du Mazeau situé en frange du marais mouillé ne fait l'objet d'aucune protection patrimoniale spécifique.

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu le commissaire enquêteur
C. Monniot

Carte des entités paysagères, naturelles et bâties



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

La commune disposait d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 6 mars 2000. Ce POS est devenu caduc depuis le 27 mars 2017 par application des dispositions de l'article 135 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Il n'avait été précédé d'aucun autre ancien plan d'urbanisme, PUD ou PSU. La commune est donc soumise depuis cette date 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, se sont positionnées dans un premier temps en 2017 contre le transfert de la compétence de la planification de l'urbanisme à la communauté de communes.

Vu, le commissaire
C. Monnier

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L. 119-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85120.

Décision n°E24000074/85 du 05/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Depuis, le principe d'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (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 estimé 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. Il convient de préciser qu'il n'existe pas de limite réglementaire à la durée de validité d'une carte communale, tant qu'elle n'est pas remplacée par un PLU ou un PLUi.

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.

« Article 3: De soumettre à la concertation des habitants, des associations locales et des autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole, les études relatives au projet d'élaboration de la carte communale, selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public d'un dossier d'études en Mairie aux heures d'ouverture du secrétariat accompagné d'un registre destiné à recueillir les observations des habitants*
- Rencontre des porteurs de projets sollicitant la mairie. »*

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.

Par courrier du 18 novembre 2022, M. le Maire de Le Mazeau a sollicité 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 précisé que la compétence en matière d'assainissement collectif a été transférée ultérieurement à Vendée-Eau le 1^{er} 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 Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) le 24 mai 2023.

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

V. le commissaire enquêteur.
C. Monniot

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 concertation publique réalisée lors de la procédure d'élaboration de la Carte Communale s'est déroulée de façon satisfaisante ; la mairie est restée disponible et à l'écoute des porteurs de projets (camping, projet de MAM). Les propriétaires de terrains potentiellement constructibles ont été interrogés sur leurs intentions afin de mieux appréhender le potentiel de logements pouvant être créés. La réunion publique a fait l'objet d'une bonne participation et a pu donner lieu à des débats avec les habitants concernant l'évolution du territoire et les enjeux de protection du patrimoine bâti et paysager. »

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.

3. Cadre juridique de l'enquête publique

L'arrêté du maire de Le Mazeau AR-2024-05-02-URB du 24/05/2024 prescrivant l'enquête publique unique, joint au dossier d'enquête et joint également au présent rapport vise les principaux textes législatifs et réglementaires régissant les trois enquêtes :

- 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 ;
- 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 ;
- Le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2224-8, L.2224-10 et R.2224-6 à R.2224-9 (relatifs notamment aux zonages d'assainissement).

Il précise les coordonnées de l'autorité organisatrice, le Maire du Mazeau, et des présidents de la communauté de communes Vendée-Sèvre-Autise et de Vendée-Eau en charge de la révision du zonage d'assainissement (art.2).

Il fixe les modalités de l'enquête telles que rappelées dans l'avis au public ci-après (art.3 à 5 et 8).

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monniot

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°E2400974/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

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

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.

(Voir le détail infra. dans le chapitre : organisation de l'enquête)

On rappellera aussi que :

- Les **enquêtes publiques uniques** sont régies par l'article R.123-7 du code de l'Environnement déjà mentionné.

- **Evaluation environnementale :**

Les principales dispositions qui la régissent sont rappelées dans le dossier d'enquête. Des dispositions particulières du code de l'environnement (L.122-4,R.122-17-I-51°et VII) et renvoient au code de l'Urbanisme pour les cartes communales.

.Code de l'Urbanisme :R.104-15 (carte communale soumise à évaluation environnementale lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements... susceptibles d'affecter de manière significative un site natura 2000), L.104-2-2°(cartes communales susceptibles d'avoir une incidence notable sur l'environnement)), L.104-1 à L.104-8 (Champ d'application de l'évaluation environnementale).

Code de l'Environnement : R.122-21 (avis de l'autorité environnementale), L.122-9 et R.122-23 (information du public une fois le plan adopté), R.122-26 et R122-26-1 (procédure commune d'évaluation environnementale).

Le rapport de présentation, lorsque la carte communale doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, comprend des items similaires à ceux exigés pour les PLU. (Article R.161-3 et R.151-3 du code de l'urbanisme). Ce rapport est proportionné à l'importance de la carte communale, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Le rapport :

« • 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6, L.131-8 et L.131-9 du code de l'urbanisme avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

• 2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

• 3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 ;

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monnat

- 4° Explique..... les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement (*Démarche ERP*) ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme (*de la carte communale*), aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée

La manière dont ces différents items sont intégrés dans le rapport de présentation du PLU ou de la carte communale n'est pas encadrée par le code de l'urbanisme et peut différer sensiblement selon les documents, constituant ou non une partie individualisée de ce document

-Indemnisation de certaines servitudes (*notamment servitudes d'urbanisme*) : Cf.Art. L.105-1 du code de l'urbanisme. *La règle est la non indemnisation, sauf atteinte à des droits acquis ou une modification de l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain.*

4. 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.

5. Présentation du projet de carte communale

La délibération du 19 mai 2022, remplaçant celle du 27 janvier 2022, a fixé les objectifs suivants ;

- prendre en compte le SCOT Sud Est Vendée approuvé le 21 avril 2021 ;
- maîtriser le développement de la commune en harmonie avec son environnement ;
- protéger et valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager de la commune ;
- développer et préserver l'activité agricole

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.

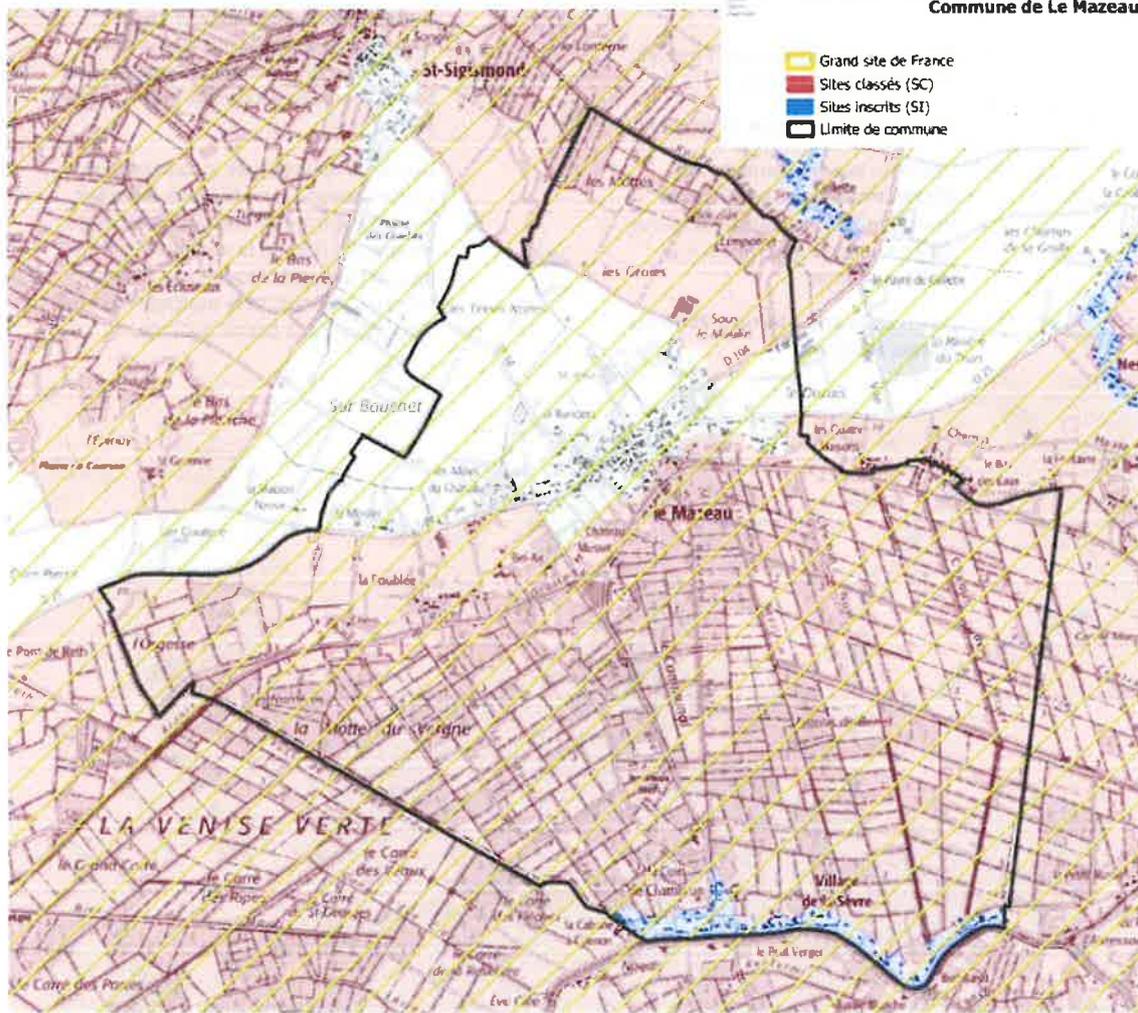
Vu, le commissaire enquêteur
C. Monriot

Décision n°E24000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

4.1. Le site classé et le site inscrit du Marais Poitevin

PREFET DE LA REGION
PAYS DE LA LOIRE

Site du Marais Mouillé Poitevin
Commune de Le 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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Commissaire enquêteur,
C. Monnet

D. Déclinaison de la trame verte et bleue à l'échelle locale



Les grands espaces de marais mouillés drainés par un maillage dense de canaux autour de la Sèvre Niortaise au Sud de la commune et de la Vieille Autise, au Nord, constituent des réservoirs de biodiversité d'intérêt majeur.

Ils constituent la principale trame verte et bleue de la commune et sont protégés à différents titres ; zone Natura 2000 du Marais Poitevin, zone humide, ZNIEFF, Site classé du Marais Poitevin. Ils forment en eux même de vastes corridors écologiques d'intérêt majeur.

La plaine agricole, qui abrite le bourg et se situe entre les deux espaces de marais, comprend quelques corridors écologiques locaux et plus secondaires pour la faune sauvage. Ces corridors empruntent le réseau de fossés et vallons humides qui drainent la plaine, ainsi que les quelques haies qui maillent ces grands espaces cultivés. Les distances sur la plaine ouverte sont relativement courtes.

Le bourg et la RD 25 constituent des éléments de rupture potentielles à ces corridors.

Les parcs, grands jardins et prairies bocagères en frange de marais constituent autant de points de passage pour la faune sauvage locale. Ces ensembles naturels et sont à préserver.

Le risque inondation

L'Atlas des Zones Inondables (AZI) Sèvre Niortaise et Marais Poitevin indique que l'ensemble de la zone humide du Marais Poitevin est soumis à des phénomènes d'inondations. Il identifie, entre autres, le lit majeur de la Sèvre Niortaise et de la Jeune Autise pouvant présenter des risques d'inondations par des crues exceptionnelles.

Sur le territoire du Mazeau, la zone d'expansion de crue est large et se limite dans la plupart des cas au lit majeur de la rivière. L'Etat a réalisé en 2023 une étude d'aléas inondation sur le bassin versant de la Vendée de l'Autize et de la Sèvre Niortaise, en vue de prescrire et/ou réviser des PPRI là où cela sera nécessaire.

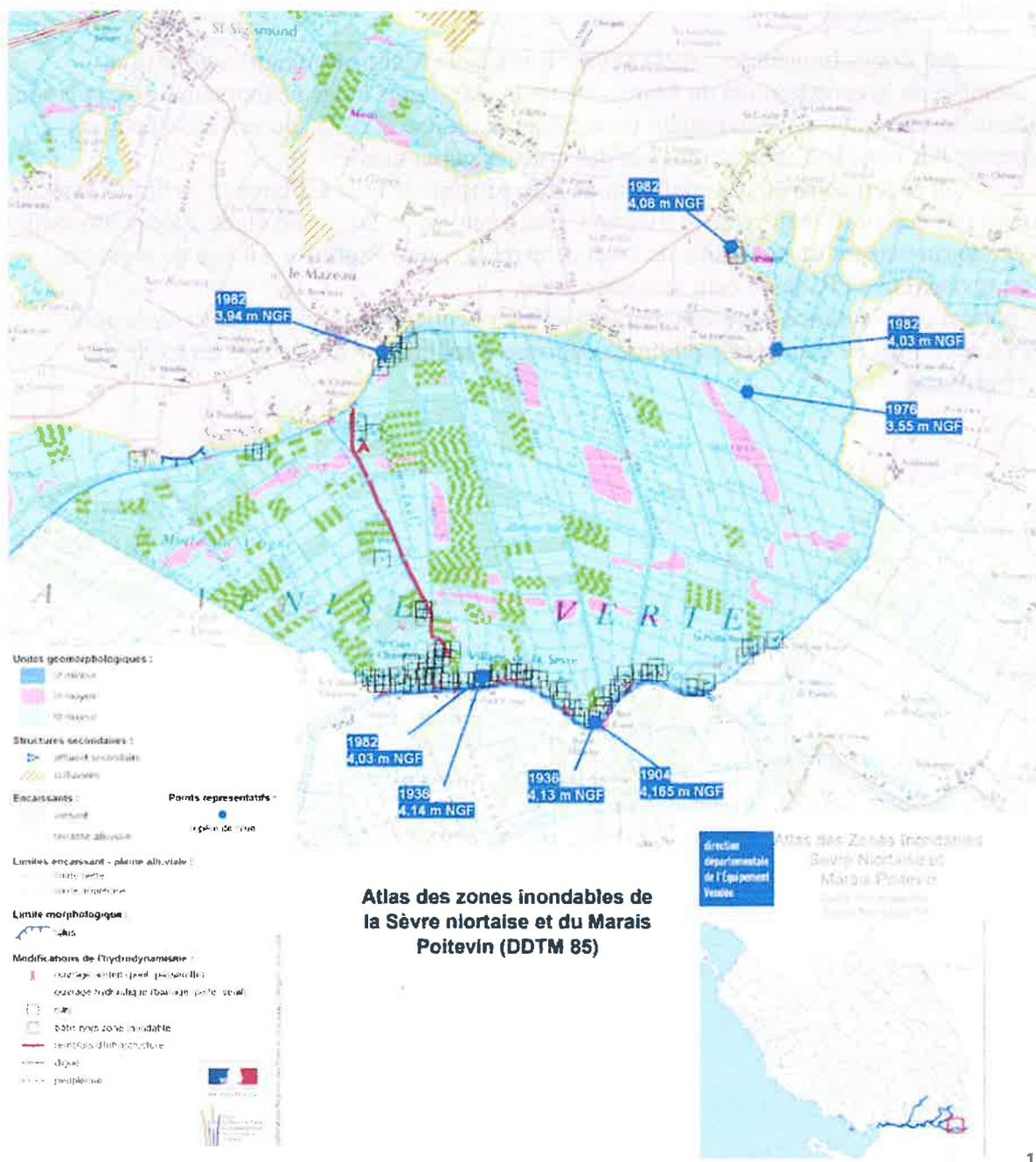
Un porté à connaissance des aléas sera transmis aux collectivités concernées (*septembre 2024*), accompagné d'une proposition de doctrine d'application du R111-2 du Code de l'urbanisme

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monnier





CARTE COMMUNALE DU MAZEAU – RAPPORT DE PRESENTATION

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.

Vu, le commissaire enquêteur
 C. Monniot

Décision n°E24000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Une procédure parallèle d'élaboration d'une charte architecturale et paysagère et d'identification des éléments de patrimoine et de paysage en application de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme a également été décidée.

6. **Les grandes orientations de la Carte Communale** : Elles sont récapitulées aux pages 77 à 79 du rapport de présentation et aux pages 31-32 du résumé non technique .

. Elles peuvent être résumées comme suit :

Orientation 1 : La commune souhaite permettre l'accueil de nouveaux habitants afin de conforter ses équipements (et notamment son école), commerces et services dans une proportion raisonnable avec un taux de croissance annuel moyen conforme aux prescriptions du SCOT autour de 0,61 %.

Orientation 2 : La Carte Communale permet un confortement mesuré des espaces bâtis du bourg n'impactant pas les abords du marais mouillé et la qualité des ensembles bâtis traditionnels liés au marais. Les zones constructibles Zc incluent des terrains libres situés à l'intérieur ou en extension directe de l'enveloppe urbaine du bourg. Il s'agit principalement :

- Côté Est du bourg ; de terrains aux abords du lotissement communal et en frange du hameau de Dezais déjà partiellement urbanisé.
- Côté Ouest du bourg ; de quelques terrains libres situés aux abords de l'église.

Les franges du bourg situées en interface avec le marais ont été volontairement classées en zone non constructible, afin de préserver ces espaces.

Orientation 3 : Conforter le pôle d'équipements autour de l'école et des équipements de loisirs existants (espaces de jeux, terrain de tennis) par un projet de Maison d'assistantes maternelles (MAM), de logements locatifs publics (4 à 5 logements) et par un atelier municipal.

Un secteur constructible Zc a été défini (en extension de l'enveloppe urbaine) afin de permettre la réalisation de ce projet qualifié d'intérêt général qui répond à une demande et assure la complémentarité entre l'école, la garderie et la future MAM, regroupés sur un seul site.

La commune envisage également de construire à moyen terme un atelier municipal en partie nord du site sur la zone déjà artificialisée du dépôt communal. La carte communale définit un secteur à vocation d'activité Zca à cet effet.

Orientation 4 : Préserver les espaces bâtis diffus : Village de la Sèvres, hameaux, anciennes fermes sont maintenus en zone non constructible Znc afin d'éviter un mitage de l'urbanisation et de préserver leur qualité paysagère et écologique.

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 des mesures de prise en compte du risque d'inondation dans les secteurs concernés.

Orientation 5 : Accompagner les projets de constructions neuves et de rénovation du bâti ancien par un cadre général fixé par une « Charte architecturale et paysagère »

Orientation 6 : Préserver la trame bâtie et paysagère en frange du marais en application de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme

Orientation 7 : Le camping municipal « Le Marais Sauvage » situé au cœur du marais en partie Sud du bourg, est classé en zone constructible à vocation d'activité Zca afin d'accompagner son réaménagement, dont le projet prévoit la rénovation des bâtiments

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monniot



existants, l'implantation d'hébergements légers, et des aménagements paysagers s'appuyant sur la trame paysagère du marais.

Orientation 8 : Préserver les terres et les exploitations agricoles par un classement en zone non constructible Znc. Les zones constructibles définies ne portent pas atteinte aux possibilités d'extension des exploitations agricoles pérennes. La commune compte 5 exploitations agricoles (4 exploitations d'élevage / bovin, caprin et avicole) et forestières (pépinière de peupliers). Les exploitations d'élevage bovins participent à la gestion du marais mouillé.

Orientation 9 : Préserver les espaces naturels et les corridors écologiques par un classement en zone inconstructible Znc.

La compatibilité avec les orientations des documents supra-communaux suivants est évoquée dans le rapport de présentation page 98 :

- . Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) Sud Est Vendée approuvé le 21 avril 2021.
 - . Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire Bretagne pour la période 2022-2027.
 - . Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la « Sèvre Niortaise et Marais Poitevin ».
 - . Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) / Atlas des Zones Inondables (AZI) des fleuves côtiers vendéens ; Sèvre Niortaise et Marais Poitevin.
 - . Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), porté par la Région Pays de La Loire et en cours de finalisation.
 - . Le Plan de gestion des risques d'inondation du bassin Loire-Bretagne 2022 – 2027
- Le projet doit aussi prendre en compte les documents de cadrage suivants :
- . La charte de Parc Naturel Régional du Marais Poitevin.
 - . La « Charte pour une Gestion Economique de l'Espace en Vendée » signée le 27 septembre 2013 et son « Guide de recommandations »
 - . La charte paysagère sur le développement éolien,
 - . Le règlement sanitaire départemental, ...

Remarque : La notice du 28 Mai 2024 en réponse aux avis des personnes publiques consultées, jointe au dossier d'enquête, énonce les éléments qui seront ajoutés dans le rapport de présentation à l'issue de l'enquête publique :

- 1) Prise en compte des dispositions du PGRI du bassin Loire-Bretagne, suivant la recommandation de la MRAE. Ces éléments énumérés seront incorporés à la page 98 du rapport de présentation précitée.
- 2) 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).

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° 24000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monnier

- 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

-L'ensemble des corrections proposées par le PNR du Marais Poitevin (Avis favorable du 12 avril 2024) concernant la charte architecturale et paysagère sera pris en compte dans la version finalisée du dossier : Pages 16, 23, 24, 29 et 31 .

-La mention ci-dessous sera ajoutée page 99 du rapport de présentation :

« 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. »

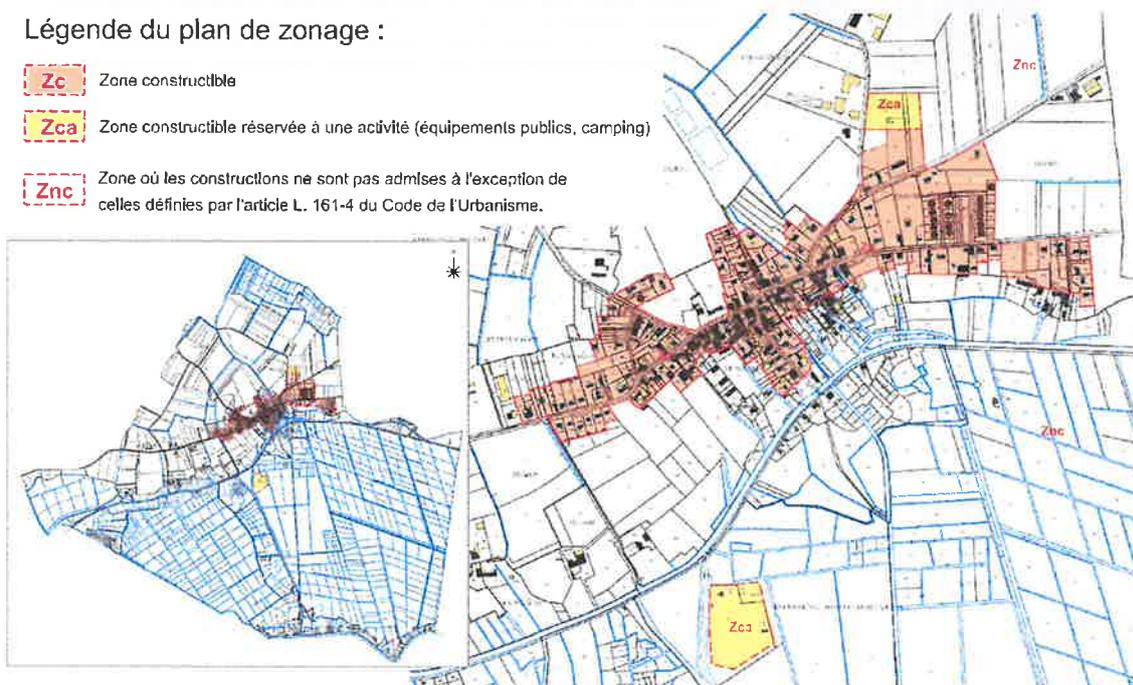
7. Extraits cartographiques du résumé non-technique et du rapport de présentation, tableau du bilan des surfaces constructibles disponibles

Les plans qui suivent permettent, mieux qu'un commentaire seul, de localiser et saisir les enjeux de la carte communale en fonction des orientations définies par la commune, des observations du public ainsi que celles des personnes publiques consultées.

4. Le projet de zonage de la Carte Communale

Légende du plan de zonage :

- Zc Zone constructible
- Zca Zone constructible réservée à une activité (équipements publics, camping)
- Znc Zone où les constructions ne sont pas admises à l'exception de celles définies par l'article L. 161-4 du Code de l'Urbanisme.



Carte Communale du Mazeau – Enquête publique - Résumé Non Technique

29

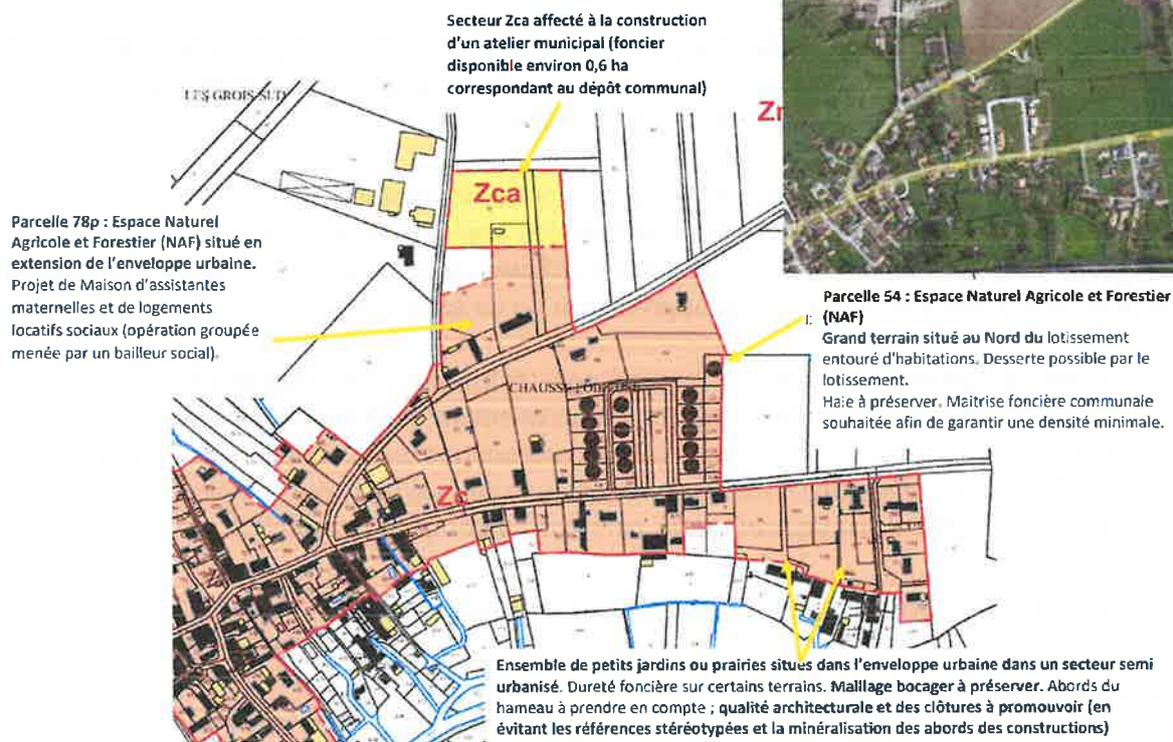
Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monnier

9

Les orientations sur la partie Est du bourg :



Carte Commune du Mazeau – Enquête publique - Résumé Non Technique

33

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.

Vu, le Commissaire enquêteur,
C. Monniot

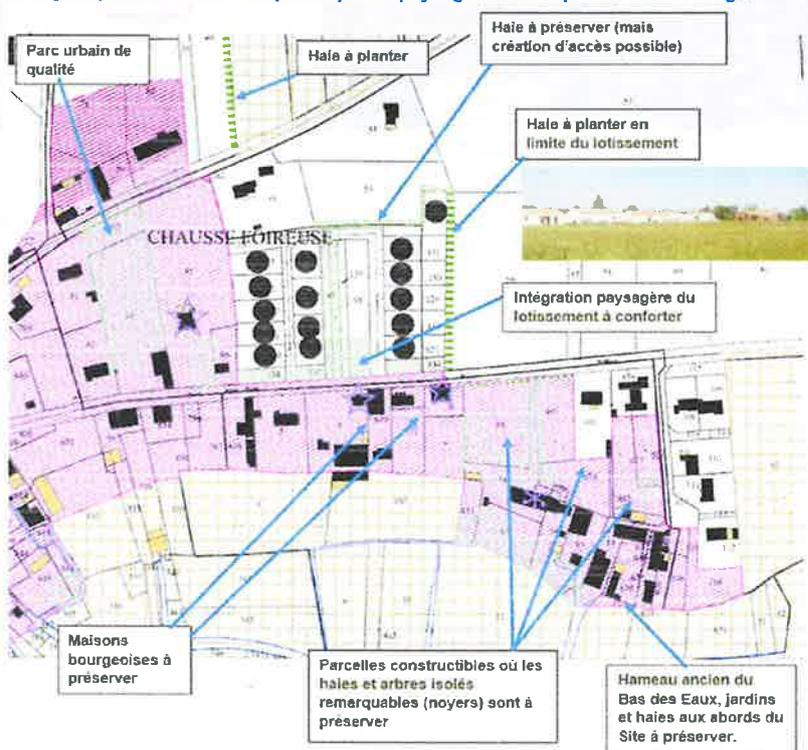
(Signature manuscrite)

Zoom sur les projets autour de l'école :



Carte Communale du Mazeau – Enquête publique - Résumé Non Technique

Les enjeux patrimoniaux et les prescriptions paysagères sur la partie Est du bourg :



Carte Communale du Mazeau – Enquête publique - Résumé Non Technique

Protections au titre de l'article L.111-22 du Code de l'Urbanisme

- Haies, talus, murets ou autres ouvrages à préserver
 - Ensemble bâti remarquable de type maison de maître avec dépendances et parc paysager d'intérêt patrimonial et architectural
 - Maisons de Bourg, fermes ou maisons de maître d'intérêt architectural
 - Ensemble bâti et paysager ayant à préserver (hangar et hangars à dominante de bois avec leurs abords paysagers à préserver ou manoirs, moulin ou de Site Classé)
 - Haies, granges et toitures architecturales (particulièrement anciennes)
- Descriptif des protections et des sites et un graphique les liant à leurs sites ou zones de protection à maintenir, après avis du maire ou de l'organisme ou élément chargé de la gestion patrimoniale, de l'entretien et du paysage ou de l'agriculture.
- Les éléments sont notés sur la présente carte.

Prescriptions paysagères et d'aménagement (recommandations)

- Aménagement paysager existant

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

- AC2 - Echelle réduite aux sites inscrits au tableau
- Le Marché Municipal Patrimonial - 420 classe par décret du 6 mai 2003
- Les Végères du Mazeau Moulin Patrimonial - site inscrit par arrêté du 21 juillet 2003

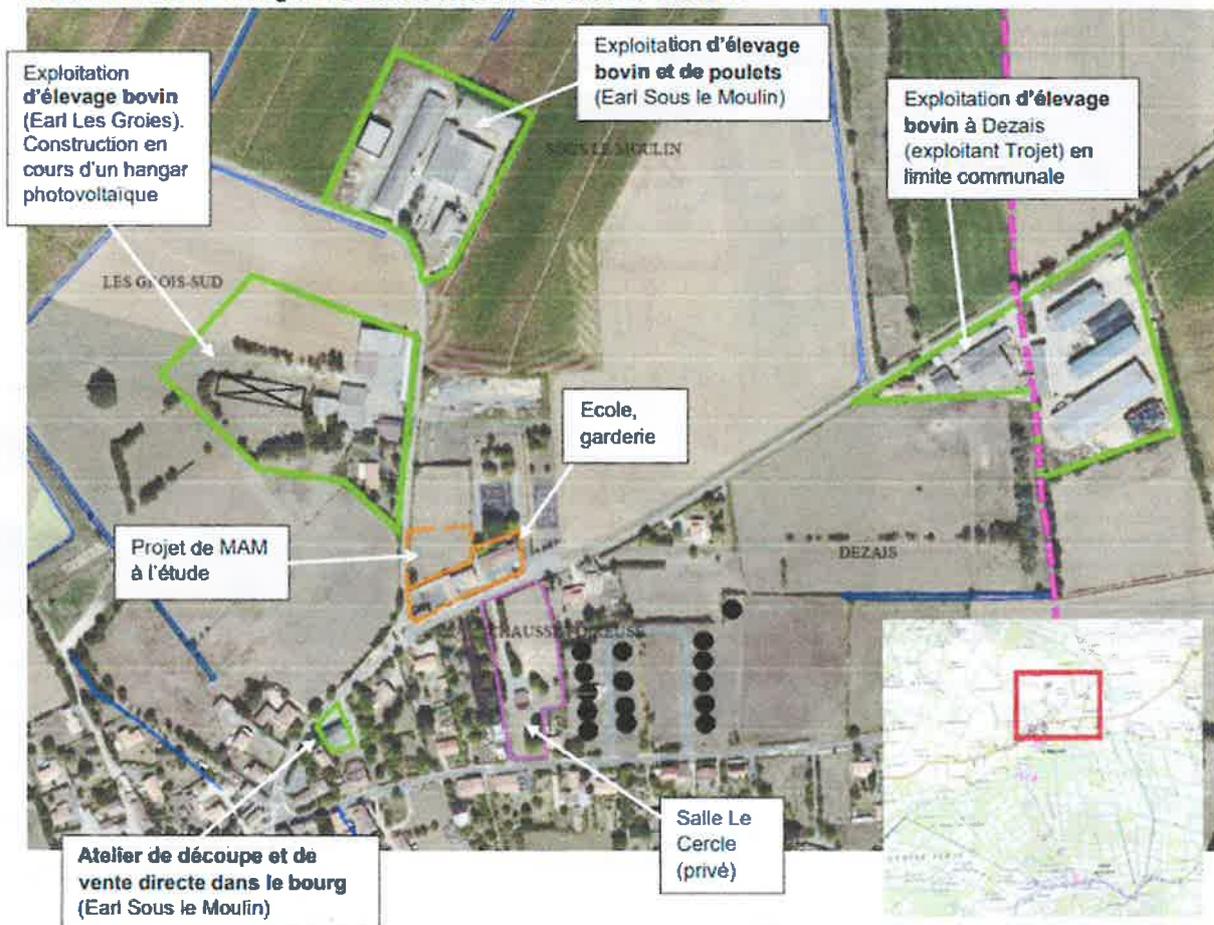


Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.
 Décision n°E24000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,
 C. Monnot

2.4. Localisation des exploitations agricoles et des autres activités économiques

Partie Nord-Est du bourg et secteurs de Dezais et Sous Le Moulin :



58

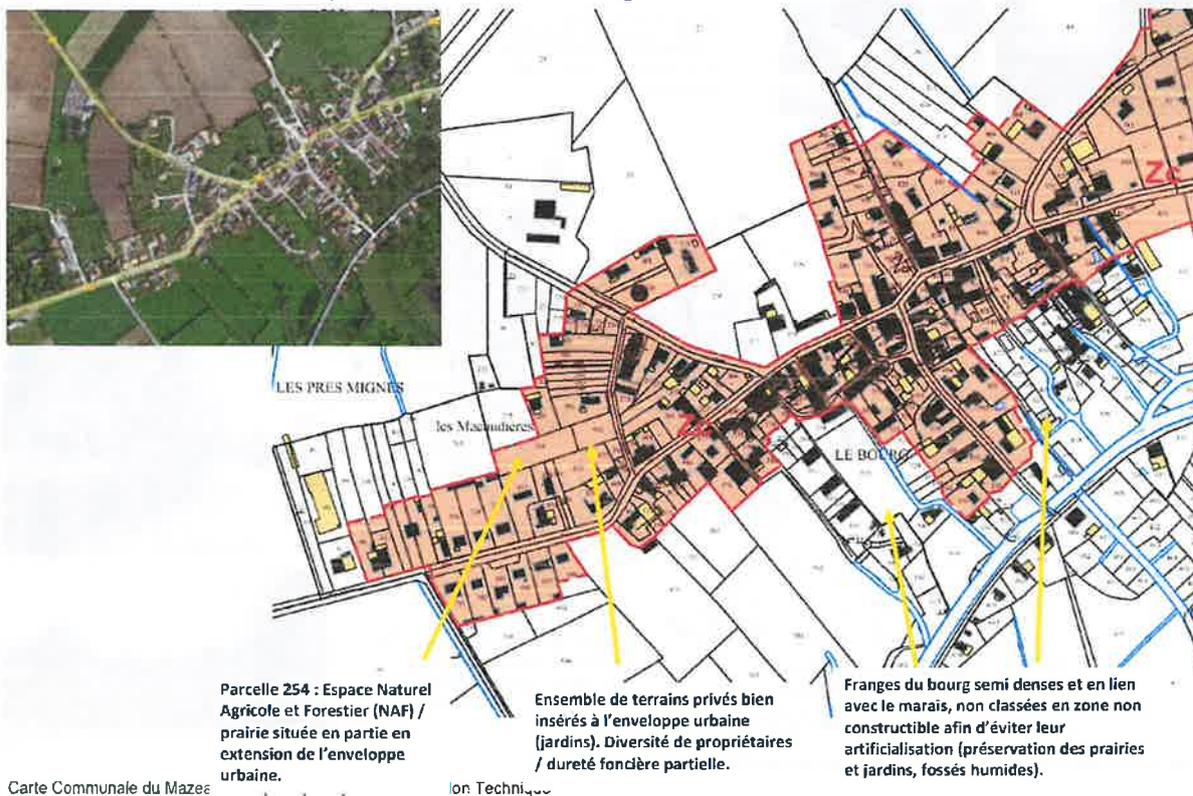
CARTE COMMUNALE DU MAZEAU – RAPPORT DE PRESENTATION

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.

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monniot

9

Les orientations sur la partie Ouest du bourg :

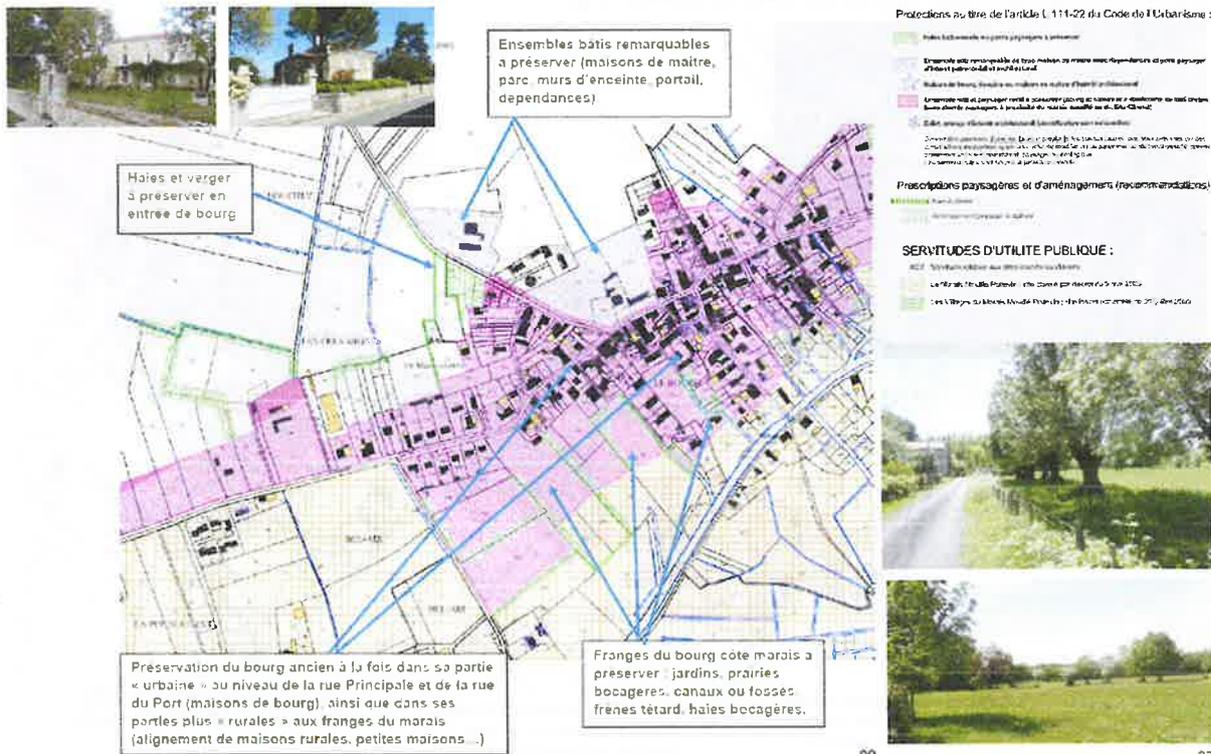


Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine de paysage (art. L. 111-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monriot

Les enjeux patrimoniaux et les prescriptions paysagères sur la partie Ouest du bourg :



Carte Communale du Mazeau – Enquête publique - Résumé Non Technique

Le secteur d'activité Zca autour du camping :



Carte Communale du Mazeau – Enquête publique - Résumé Non Technique

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.
 Vu, le commissaire enquêteur,
 C. Moniot
 Révision n°E24000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Bilan des surfaces constructibles disponibles :

Localisation	Parcelles	Surfaces constructibles libres en m ²	Surfaces constructibles libres mobilisables en m ²	Equivalent en nombre d'habitations	Surface en extension de l'enveloppe urbaine	Equivalent en nombre d'habitations sur les surfaces en extension	Densité prévue des terrains urbanisables en extension
TOTAL BOURG		26251	18413	23	4339	7	16

TOTAL EN MOBILISATION DES DENTS CREUSES DES ENVELOPPES URBAINES	14074	16	En pourcentage :	76%
---	-------	----	------------------	-----

POTENTIEL DE LOGEMENTS CREEES EN EXTENSION	4339	7	En pourcentage :	24%
--	------	---	------------------	-----

Terrains situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Terrains situés en extension de l'enveloppe urbaine

Localisation	Parcelles	Surfaces constructibles libres en m ²	Surfaces constructibles libres mobilisables en m ²	Equivalent en nombre d'habitations	Dont consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers
TOTAL BOURG		26251	18413	23	3183

- Le bilan du projet de Carte Communale permettrait d'intégrer un potentiel de 2,62 ha de terrains libres constructibles, dont seulement 1,84 ha seraient en théorie disponibles à la mutation (vente, division en vue de construire) dans les 5 à 7 prochaines années.
- Cette capacité théorique de 1,84 ha représente un équivalent de 23 logements qui pourraient être créés.
- Sur ces surfaces constructibles, 0,81 ha se situent sur des terrains considérés comme des espaces Naturels Agricoles ou Forestiers, correspondant pour la plupart à des espaces de prairies. Cette surface respecte l'objectif à l'horizon de 2031 de ne pas dépasser une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) de 1 ha.
- Sur le bilan du potentiel de terrains libres constructibles mobilisables (en théorie), 0,43 ha se situent sur des terrains situés en extension de l'enveloppe urbaine du bourg correspondant à un potentiel de 7 logements.
- Ce potentiel correspond à densité de 16 logements / ha, soit une densité conforme au SCOT (qui préconise à minima 15 logements / ha sur ces espaces).
- 16 logements pourraient être construits au sein de l'enveloppe urbaine.

8. La charte architecturale et paysagère

Elle vient en complément de la Carte Communale. Elle est destinée à renforcer la protection de son patrimoine et de ses paysages.

C'est à la fois un outil pédagogique et d'aide à l'instruction des opérations d'urbanisme et aussi un ensemble des prescriptions et recommandations qui permettent d'assurer la protection des éléments identifiés au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme. Elle comporte une typologie architecturale, et des prescriptions architecturales et paysagères.

9. Eléments de patrimoine et de paysage à préserver, identifiés en application de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme (annexe à la carte communale, pièce 3.2.b)

« Ces éléments figurent en annexe de la Carte Communale (plan et notice).

Ces éléments concernent principalement ; le bourg et ses abords, le village de la Sèvre, et les hameaux anciens isolés.

Ces prescriptions ont donc une portée juridique opposable.

Cet outil de protection se superpose ou non aux servitudes de protection des sites classés et inscrits (par exemple certains secteurs du bourg du Mazeau ne sont pas intégrés dans la servitude). Cela permet donc de favoriser une protection globale sur la commune et de fixer des prescriptions communes. Les enjeux restent à adapter aux contextes précis des projets en fonction de leur localisation et de leur nature. » (cf. notice de présentation p.2).

L'identification des éléments de patrimoine à préserver se fonde sur un inventaire du patrimoine de la vallée de la Sèvre Niortaise réalisé sur la commune du Mazeau à partir 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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monnier

juin 2022. « Ont été étudiés : d'une part, tous les éléments du patrimoine présents dans une zone d'un kilomètre à partir du fleuve, ainsi que dans le bourg. L'enquête a ainsi permis d'identifier 203 éléments, dont 132 ont fait l'objet d'un dossier documentaire (parmi lesquels 41 étudiés) et 70 d'un repérage à des fins statistiques. »

L'enquête est consultable à l'adresse suivante :

<https://gertrude.paysdelaloire.fr/dossier/le-mazeau-presentation-de-la-commune/58127317-c468-431e-a841-1a4f16d416f0> .

Ci-après la légende de la carte au 1/2000^{ème} des éléments identifiés au titre de l'article L.111-22 du Code de l'Urbanisme

3. Rappel de la légende identifiant les éléments protégés

-  Haies boisements ou parcs paysagers à préserver
-  Ensemble bâti remarquable de type maison de maître avec dépendances et parc paysager d'intérêt patrimonial et architectural
-  Maison de bourg, longère ou maison de maître d'intérêt architectural
-  Ensemble bâti et paysager rural à préserver (bourg et hameaux à dominante de bâti ancien, et leurs abords paysagers à proximité du marais mouillé ou du Site Classé)
-  Balet, grange d'intérêt architectural (identification non exhaustive)

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux (autres que ceux exécutés sur des constructions existantes) ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique.
Les éléments bâtis sont soumis à permis de démolir.

Prescriptions paysagères et d'aménagement (recommandations) :

-  Hale à planter
-  Aménagement paysager à réaliser

4. Les éléments identifiés et leurs objectifs de préservation

3.1. Les maisons de maître et maison bourgeoises

Légende :

-  Ensemble bâti remarquable de type maison de maître avec dépendances et parc paysager d'intérêt patrimonial et architectural
-  Maison de bourg, longère ou maison de maître d'intérêt architectural

Chacun des éléments identifiés fait l'objet d'une fiche descriptive avec photos et d'un renvoi à la charte architecturale pour ce qui concerne les prescriptions.

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.

Decision n° 244000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le 06/05/2024
C. Monnot
enquêteur

10. Présentation de la révision du zonage d'assainissement

« La dernière révision du zonage d'assainissement date de 1998. La présente proposition concerne l'ajustement du zonage collectif sur les secteurs disposant d'une desserte collective, en concordance avec la carte communale en cours d'élaboration.

L'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), impose aux communes ou leurs établissements publics de coopération de définir, après étude préalable, un zonage d'assainissement, qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif, non collectif et le zonage pluvial. Le zonage d'assainissement collectif définit le mode d'assainissement le plus adapté à chaque zone. Le zonage doit être cohérent avec la carte communale, la constructibilité des zones non raccordables à un réseau étant conditionnée par la faisabilité de l'assainissement autonome sur un plan technique et financier. »

En 2023, la commune compte une zone d'assainissement collectif correspondant au Bourg et sa périphérie. Ces réseaux d'assainissement sont entièrement de type séparatif.

La station de traitement de La Chaignée, du type lagune, mise en service le 01/12/2002, a une capacité nominale de 550 EH

En 2021, la station a reçu en moyenne : • 70.2% de sa capacité hydraulique nominale (82 m³/jour) ; • 36% de sa capacité organique nominale (33 Kg DBO5).

Le réseau est très sensible aux eaux claires parasites *Voire à ce sujet les avis de la MRAE :*

« La qualité de l'eau revêt une importance particulière pour le marais et la préservation des habitats naturels et espèces animales associées. La définition des périmètres de zones constructibles est cohérente avec la cartographie des secteurs à assainir de manière collective.. Pour autant, comme cela était rappelé dans la décision de dispense de révision du zonage d'assainissement 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. »

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monnier

9

11. 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 *consultées* :

- 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 et réponse aux avis des personnes publiques du 28/05/2024 (11 pages).

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

- 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 (versions papier et numérique), en application de l'article R.122-18 du code de l'Environnement.

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monniot



12. Organisation de l'enquête

Désignation du commissaire-enquêteur :

Comme suite à la demande de M. le Maire de la commune de Le Mazeau, des 12 avril et 29 avril 2024, de désigner un commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique concernant la carte communale, la révision du zonage d'assainissement et la charte architecturale et paysagère (en complément de la carte), j'ai été désigné le 6 mai 2024 par M. le Président du Tribunal administratif de Nantes pour l'enquête conjointe visée en objet, par décision n°E24000074/85 du 6 juin 2024.

Cette demande a été confirmée pour la révision du zonage d'assainissement par une lettre du 16 mai 2024 co-signée du maire de Le Mazeau et des présidents de la communauté de communes VSA et de Vendée-Eau, ce dernier sur délibération du bureau de Vendée-Eau de ce même jour (la Société d'économie mixte Vendée-Eau étant en charge de l'assainissement collectif de la communauté de communes depuis le 1^{er} avril 2023). 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, a par ailleurs donné autorisation au maire de Le Mazeau de procéder à l'enquête par un courrier daté du 24 mai 2024.

L'arrêté municipal AR-2024-05-02-URB du 24 mai 2024 portant ouverture de l'enquête publique unique, joint au dossier d'enquête, outre ce qui est repris dans l'avis au public ci-après,

-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.

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,
C.Monniot



- 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.

« Article 6 : À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine l'autorité chargée de la procédure et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles sous forme de mémoire en réponses. Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête publique pour établir un rapport qui relatara le déroulement de l'enquête publique et l'examen des observations du public. Il consignera dans un document séparé ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables. Ce délai de 30 jours pourra le cas échéant être reporté dans les conditions prévues aux articles L.123-15 et R123-19 du Code de l'Environnement.

Article 7 : M. le Maire de Le Mazeau, chargé de la procédure, communiquera copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur au Préfet de la Vendée, au Président de la Communauté de Communes Vendée-Sèvre-Autise, au Président de Vendée-Eau et au Président du Tribunal Administratif de Nantes. Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et à la Préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront également disponibles pendant la même durée sur le site internet de la commune de Le Mazeau, avec possibilité de lien depuis les sites internet de la Communauté de Communes Vendée-Sèvre-Autise et de Vendée-Eau »

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monnio

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

Le dossier sera également consultable et téléchargeable sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : 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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur
C. Monniot

(Signature)

13. 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^{ème} 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 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

14. Modalités d'information du public

A l'amont de l'enquête

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

« La concertation publique réalisée lors de la procédure d'élaboration de la Carte Communale s'est déroulée de façon satisfaisante ; la mairie est restée disponible et à l'écoute des porteurs de projets (camping, projet de MAM). Les propriétaires de terrains potentiellement constructibles ont été interrogés sur leurs intentions afin de mieux appréhender le potentiel de logements pouvant être créés. La réunion publique a fait l'objet d'une bonne participation et a pu donner lieu à des débats avec les habitants concernant l'évolution du territoire et les enjeux de protection du patrimoine bâti et paysager. »

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. (en pièce jointe)

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-dessus, 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.

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monnot 

L'attestation de ces mesures de publicité a été établie par M. le Maire de Le Mazeau le 18 Juillet 2024 (*en pièce jointe*)

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 .

15. 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.

-M.Drain, propriétaire de la parcelle n°487 également au village de la Sèvre.

Il annonce vouloir revenir déposer une observation écrite. (*voire son observation déposée le 16 juillet 2024 dans le chapitre analyse des observations*).

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.

Decomm. n°E24000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur
C.Monniot

S

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 Annie	X		X	X	
8	17/07/2024	Mme TRANCHARD Elodie		X			
9	17/07/2024	M. NEAU Lonan (leAHL sous le Moulin)		X			l'observation retranscrite par Mme Tranchard
10	17/07/2024	Mme GAILLE-MONTAMAT Catherine et son mari	XX			X	mail envoyé directement à la commune
11	17/07/2024	Mme DUBOIS Françoise	X		X		
12	17/07/2024	M.VEILLET 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 M.M.RISTOR Damien et Gaëtan	XX		X		62 signatures sur 4 feuillets
TOTALUX				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, 17à 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.

Une observation porte, notamment, sur la zone constructible réservée au camping en référence à l'avis de la MRAE 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.

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

M. le commissaire enquêteur,
M. Monniot



A noter que : -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).

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 sur le registre dédié.

Remarque sur la participation du public: Cette participation élevée à l'échelle de la commune, outre qu'elle traduit une bonne diffusion de l'information sur la tenue de l'enquête et ses modalités, résulte pour partie, à ce qu'il m'est apparu au cours des entretiens et au vu des observations déposées, de la forte mobilisation d'une famille d'exploitants agricoles concernée par l'extension de la zone constructible chemin des Groies et de son entourage. A noter aussi que l'autre exploitant riverain du même chemin communal, n'a pas émis d'observation.

16. Remise du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la Commune

Le procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête et des observations recueillies lors de celle-ci, avec mention des avis des personnes publiques, (*joint en annexe au rapport*), a été remis par mes soins, en main-propre, en mairie à M. le Maire de Le Mazeau le 25 juillet 2024. Etaient également présents :

- M. Brisson Noël, deuxième adjoint ;
- M. Lucas Stéphane, troisième adjoint
- Mme Bourreau Floriane, secrétaire générale de la mairie
- Mme Albert Ophélie, assistante services urbanisme et population de la mairie ;

La présentation du document a permis un large échange sur les différents points abordés, et notamment sur les observations soulevées par le public, qui s'est poursuivi au-delà de 13h

Le mémoire en réponse de M. Le Maire de Le Mazeau m'est parvenu par messagerie le lundi 5 Août 2024. Je lui en ai accusé réception.

M. le Président de la Communauté de communes Vendée Sèvre Autise et M. le Président de Vendée-Eau ont pour leur part respectivement fait connaître à M. le Maire qu'en l'absence d'observation du public sur la révision du zonage d'assainissement, ils n'avaient pas de remarque à formuler sur le procès-verbal de synthèse. Ils m'ont tenu informé de cette réponse

Le contenu du dit procès-verbal de synthèse, ainsi que celui du mémoire en réponse de la commune, par ailleurs joints en annexe, sont repris pour l'essentiel dans le présent rapport.

Avis des personnes publiques consultées :

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Vu, le  commissaire enquêteur,
C. Monniot

-Décision au cas-par-cas de la MRAE n°PDL-2023-7029 du 24 juillet 2023 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 ;
- 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. »

L'avis conclut ainsi :

- 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 ;

DECIDE : 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 n°PDL-2024-7714 du 22 mai 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

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monnot 9

(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. »

Remarque : La communauté de communes envisage à présent l'élaboration d'un PLUi, dans un délai de 5 à 7 ans. 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 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.

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.

Vu, le *D* *24* *000074/85* du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.
C.Monniot commissaire enquêteur,

Remarque : Cette demande de justification des besoins en logements rejoint celle de la chambre d'agriculture et recoupe en partie les observations formulées lors de l'enquête sur l'incidence, notamment sur les exploitations agricoles existantes, des projets d'extension des zones constructibles. Les éléments de réponse déjà apportés dans le dossier méritent d'être confirmés et précisés par la commune.

Il en va de même de la justification du choix de l'emplacement des extensions prévues : critères préférentiels retenus, ou absence de solution alternative.

« 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 :

« 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. »

Remarque : le projet de Zonage d'assainissement n'a pas soulevé d'observation du public. Nécessité est reconnue par la MRAE de suivre la mise en conformité des installations individuelles existantes non conformes et pour Vendée-Eau de poursuivre ses actions afin de résorber les venues d'eaux claires parasites dans les réseaux d'assainissement collectif.

La réponse aux avis des personnes publiques consultées, jointe au dossier d'enquête, précise :

-« Le SPANC poursuit ses contrôles sur les assainissements autonomes afin d'éviter tout risque de pollution . » Et concernant le camping :

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

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monnot

Avis	Favorable sous réserves
<p>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. A ce jour cette installation reste acceptable au regard de la réglementation. Cependant, pour le suivi d'entretien et de bon fonctionnement de cette installation - 20€H, il est nécessaire de tenir à jour un cahier de vie. Exemple donné en pièce jointe.</p>	
<p>Nom et signature de l'architecte IGC du Responsable du service : ASIDRY Laurent Date: 28/05/2024</p>	

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

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 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

- Rencontre le 26 juin avec Mme Gérard, ingénieur à Vendée-Eau. Point sur le dossier de révision du zonage d'assainissement.

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.

Vu, le **Commissaire enquêteur**,
C. Monniot

C

n°E24000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

-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.

- Entretien à mon initiative à la DDTM le 16 juillet avec M.Laurent Minvielle SHUC/PU en charge du suivi du dossier de carte communale et M.David BARRAUD- Unité Risques .

. Les points suivants ont été évoqués :

1) Crues :

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 des simulations pour trois niveaux d'aléa permettant d'estimer pour une occurrence donnée les cotes de submersion et les vitesses susceptibles d'être atteintes.

Il n'est pas envisagé en l'état d'élaboration 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 à toutes les autorisations d'urbanisme, avec ou sans document d'urbanisme, sur la base des éléments de connaissance existants , en particulier tous les documents traitant du risque d'inondation sur la commune, dont l'AZI de la Sèvre Niortaise et la carte d'Aléa précitées.

Le Village de la Sèvre est construit, mais pas constructible sauf exceptions prévues au titre de l'article L.161-4 du code de l'urbanisme : extensions etc... Sur les parcelles résiduelles non bâties, il ne pourra être délivré de permis de construire, sauf dans le cadre des exceptions précitées. 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, avec le bureau d'études et le représentant de la DDTM. *La distance respectée (cf. p.84 du rapport) est conforme à celle résultant de l'application de l'article L.111-3 du code Rural.*

3)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 ;

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 (cf.copie extrait du POS ci-après.)*

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

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.

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,
C.Monniot

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monniot

18 JUIL 2024

Extrait du P.O.S de Le MAZEAU
Approuvé le 6 Mars 2000
Code de 27 Mars 2017 (voir art
de la Loi MAZEAU)

IV. Les éléments de la mise en oeuvre du P.O.S.

4.1. Les emplacements réservés

Leur vocation est la réalisation d'équipements (voirie, équipements publics, installations d'intérêt général...) envisagée par l'Etat, le Département ou la Commune.

En aucun cas, ces emplacements réservés ne peuvent être utilisés à une fin autre que celle initialement prévue. Dès que le présent P.O.S. sera opposable au tiers, le propriétaire d'un terrain frappé par un emplacement réservé, peut exiger de la collectivité bénéficiaire, qu'il soit procédé à son acquisition dans le délai d'un an (article L.123-9).

Sur le territoire de la commune du MAZEAU la liste des emplacements réservés est la suivante :

N°	DESIGNATION	SURFACE	BENEFICIAIRE
1	Extension du cimetière sur les parcelles 36 et 37	2 879 m ²	Commune
2	Création d'un stationnement avec voie Route de l'Eglise.	1 102 m ²	Commune
3 (x)	Extension d'activités périscolaires sur la parcelle 78	4 112 m ²	Commune
4	Création d'un parc de stationnement dans le cadre du tourisme vert et loisirs	1 865 m ²	Commune
5	Elargissement de la voirie le long de la R.D. 25		Département

(x) emplacement réservé supprimé en 2012

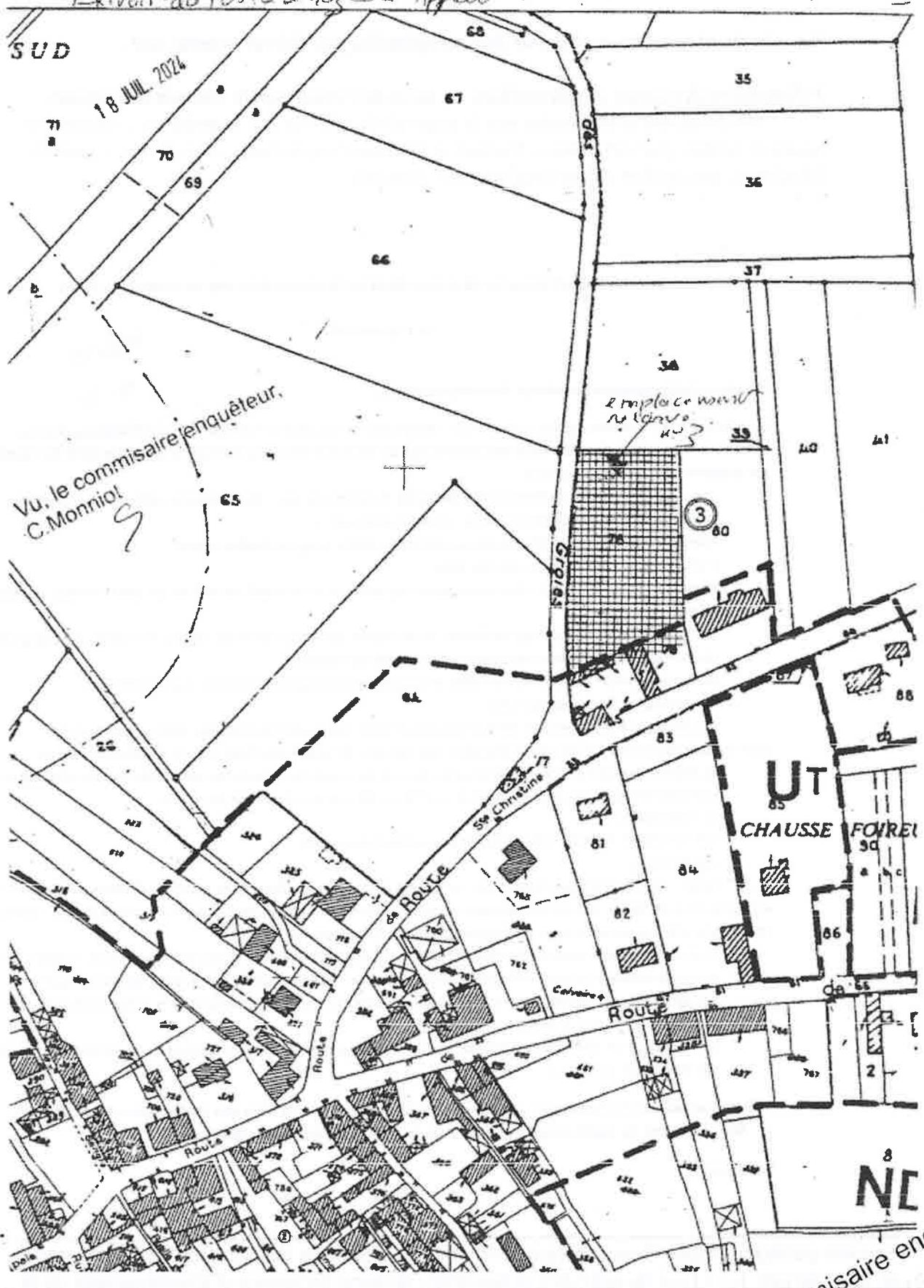
68

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.

Vu, le Commissaire enquêteur,
C. Monniot

Décision n°E24000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Extrait du Plan de Le Mazeau - Approuvé 6/5/2000 - Cadastre B 2713/2017



commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Vu, le commissaire enquêteur,
 C. Monriot

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 :

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

Le 17 juillet 2024

REÇU LE
17 JUL. 2024
MAIRIE LE MAZEAU

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^{ère} 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^{ème} 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

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.

C. Monnier, Commissaire enquêteur
Décision n°E.240007485 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

3

En résumé de la pétition : 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.

- 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 ». La nature des équipements en question n'est pas précisée. Leur compatibilité éventuelle avec la proximité d'exploitation agricole sera le cas échéant à apprécier au stade du permis de construire. 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 :

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,
C.Monniot 9

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

. signale deux erreurs p.58. *Dont acte. Corrections à effectuer.*

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.

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.

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monjot



-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.

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 m², 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. Decottignie, 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. Decottignie. 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) Une demande de certificat d'urbanisme a été déposée par Maître Dominique Rondeau, notaire à Benet, le 15/10/2020 pour la construction d'une maison d'habitation 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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monniot

150 m² sur cette parcelle. Elle a fait l'objet d'une décision négative le 26/04/2021 motivée notamment par l'application de l'article L.111-3 (hors partie urbanisée de la commune) et par le risque d'inondation (art.R.111-2 du code de l'urbanisme) :

Considérant que la hauteur d'eau, déterminée par la différence entre la cote du terrain naturel et la cote NGF de la dernière crue enregistrée dans le secteur est d'environ 1,30 m,

Considérant de ce fait, que le terrain du projet est soumis à un aléa fort d'inondation et que par conséquent le terrain ne peut faire l'objet d'une demande d'autorisation en vue de construire une maison d'habitation,

Il n'a pas été trouvé trace de dépôt de permis de construire sur cette parcelle en mairie ni à la DDTM.

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.

Vu, le 14/07/2024, par le commissaire enquêteur,
C. Monriot

Décision n°24000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

-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.

Observations du public

16 JUIL. 2024

Requête pour la parcelle C487 du bord de Sèvre.
L'enquêteur me dit que rien ne change aux Cabanes de la Sèvre depuis la nouvelle carte communale. Pourtant avant mon terrain était constructible, maintenant non! Le maire n'avait pourtant affirmé, qu'étant builtide chaque côté (dent creuse), que celui-ci resterait bâtissable.

Les crues de cet hiver n'ont rien eu d'exceptionnel. Elles existent depuis que le delta Poitevin existe. Le niveau record n'a pas été atteint et c'était déjà arrivé que l'eau monte 4 ou 5 fois en 6 ans.

Le terrain permet de bâtir une maison suivant des normes liées à la côte N67 empêchant celle-ci d'indiquer le qui n'est pas le cas de nombreuses maisons anciennes. Ce sont bien les maisons inondables qui coûtent à la société, pas les maisons sèches. 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 même 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 au prorata de la différence de prix entre terrain de labou et terrain constructible. Mes parents et moi-même étions des curiers qui ont travaillé dur pour pouvoir acheter ce terrain de tde 23 ares. Il n'est pas juste d'être lésé sans réelle raison 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

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monniot

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 public, est applicable qu'il y ait ou non un document d'urbanisme en vigueur, 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 droits acquis ou préjudice direct, matériel et certain dûment établis (article L.105-1 du code de l'urbanisme).

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 :

« 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. ».

Le permis d'aménager devra faire l'objet d'une évaluation environnementale.

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

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.. » (*dont acte*).

. 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.

-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 marais, 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. ».

5-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.

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monniot 

Questions du commissaire enquêteur posées dans le PV de Synthèse et réponses de la commune

- 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 souci 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 sécurisé 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.

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

Décision n°E24000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

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.

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Vu, le Commissaire enquêteur,
C. Monniot

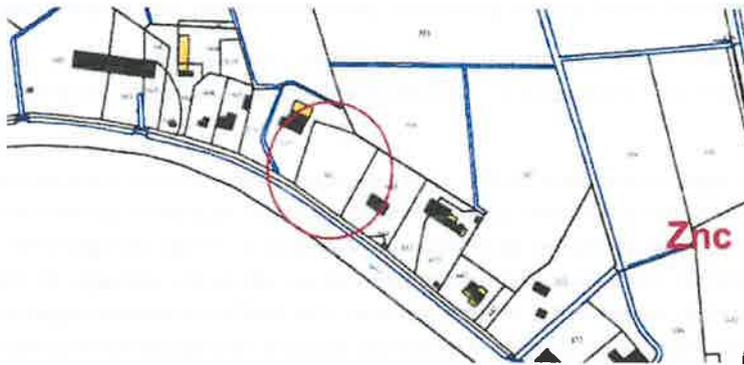
Observations et demandes du public : M. DRAIN pour la parcelle 478 au Village de la Sèvre

-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 en 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.

Vu, le Comité public unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et du 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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

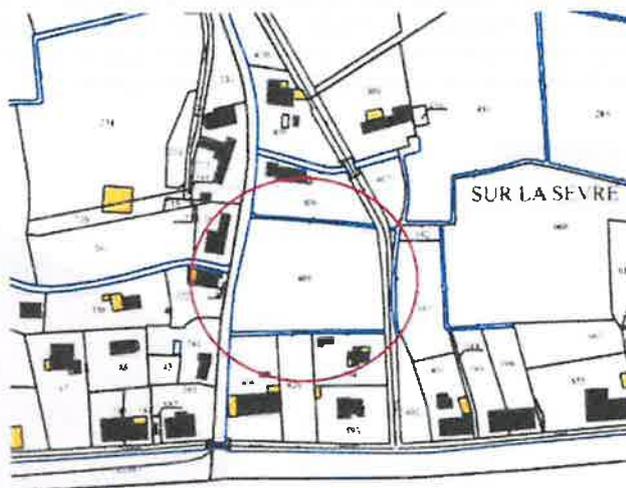
Observations et demandes du public : M. DECOTIGNIE pour la parcelle 405 au Village de la Sèvre

-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 :



4

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).

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monnot

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 rétenton 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.

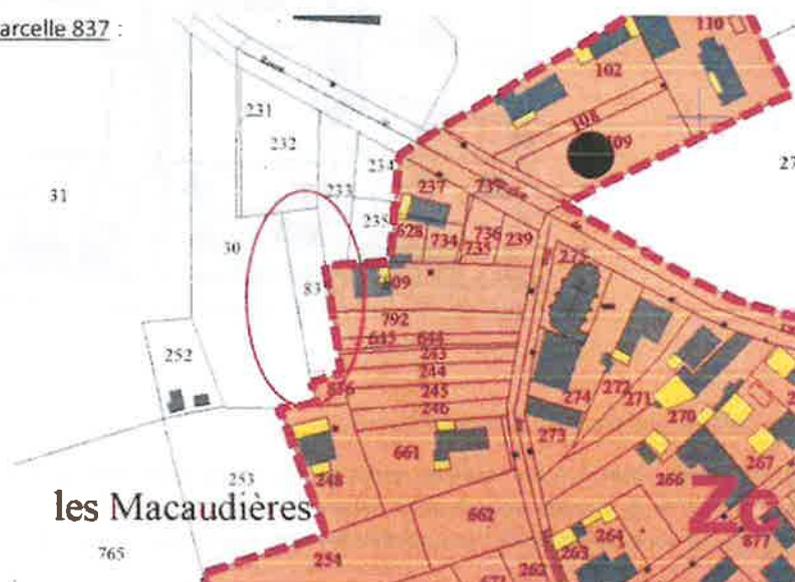
Remarque : Le bilan des surfaces constructibles évoqué page 90 du rapport mentionne pour ce secteur : « Ensemble de parcelles étroites appartenant à des propriétaires différents. Anticiper la desserte des terrains situés plus à l'ouest (837,30.), qui pourraient devenir constructibles à long terme (maintenir 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 :



5

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).

Vu, le commissaire enquêteur
C. Monnier

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 Macaudières, 85 420.

Décision n°E24000074/85420 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Remarque : A noter que la parcelle 837 de même que la parcelle 30 également citée dans le tableau page 90, ne figurent pas en zone d'assainissement collectif, ni dans le précédent zonage, ni dans le nouveau projet de zonage.

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

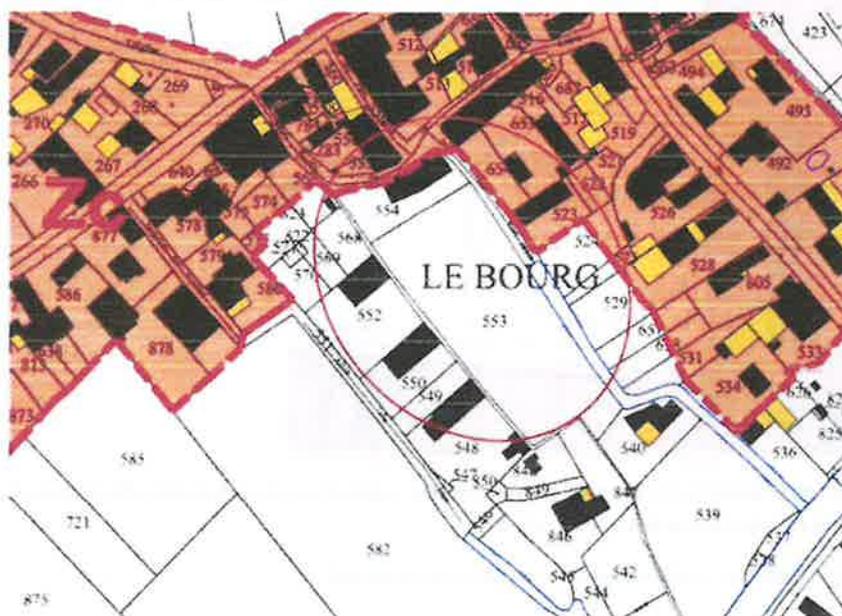
Observations et demandes du public : Mme CAILLE MONTAMAT parcelles 554 et 553

-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 terre 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.

6

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.

Remarques :

- 1) Cf. orientation n°2 du projet de carte communale : « Les franges du bourg situées en interface avec le marais ont été volontairement classées en zone non constructible, afin de préserver ces espaces. »

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monnot

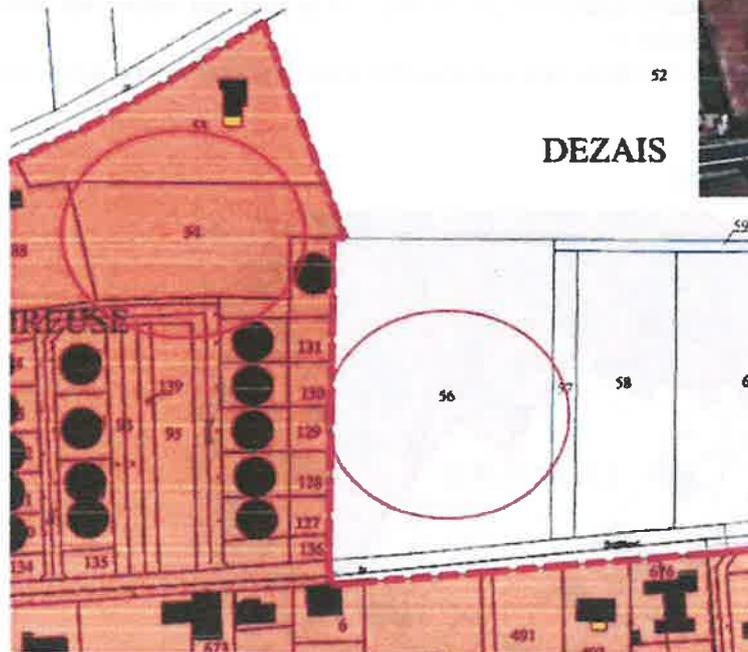
- 2) La parcelle 553 était dans la zone d'assainissement collectif dans le précédent zonage, de même que les parties des parcelles situées en vis-à-vis en bordure du chemin qui la longe à l'est.

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



7

Vu, le commissaire enquêteur
C. Monniot

Enquête publique unique sur le 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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Les enseignements tirés de l'enquête publique unique sont repris et commentés dans la partie « Conclusions et Avis »

La Roche-sur-Yon ,le 15août 2024,

Le Commissaire Enquêteur,

Claude Monniot

Annexes :

- 1-Dossier d'enquête
- 2-Registre d'enquête
- 3-Procès Verbal de Synthèse
- 4-Mémoire en réponse de la commune
- 5-Arrêté municipal ouvrant l'enquête

**Pour le Maire,
L'Adjoint délégué**



Vu, le commissaire enquêteur,
C.Monniot 9

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes.

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué

Vu, le commissaire enquêteur,
C.Monniot



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.

B- CONCLUSIONS ET AVIS

Sommaire

I-Récapitulation des données de l'enquête unique _____ p.3

Origine de la décision d'élaboration de la carte communale, de la charte paysagère et de celle de la révision du zonage d'assainissement p.3

1- La Carte communale _____ p.3

2- La charte architecturale et paysagère et la protection du patrimoine architectural et paysager _____ p.4

3- -La révision du plan de zonage d'assainissement collectif et individuel _ p.4

Cadre juridique de l'enquête publique _____ p.4

Evaluation environnementale _____ p.5

Organisation de l'enquête _____ p.6

Désignation du commissaire-enquêteur

Préparation de l'enquête

Choix des dates de l'enquête publique

Modalités d'information du public

Composition du dossier d'enquête _____ p.7

Déroulement de l'enquête _____ p.8

Ouverture de l'enquête le lundi 17 Juin

Deuxième permanence du mercredi 4 Juillet 2024:

Permanence du 17 Juillet 2024 et clôture de l'enquête

Bilan

Commentaire sur la participation du public _____ p.9

Remise du procès-verbal de synthèse

et mémoire en réponse de M.le Maire de Le Mazeau _____ p.9

Le procès-verbal de synthèse

Le mémoire en réponse de M.le Maire de Le Mazeau

Avis des personnes publiques consultées _____ p.10

Avis de la MRAE, sur le projet de carte communale

Avis du Parc naturel régional du Marais Poitevin , de la CPDENAF , du Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée

Développement _____ p.11

Avis de la chambre d'agriculture de Vendée _____ p.11

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monniot

II- Commentaires, conclusions et AVIS _____ p.13

Conclusions concernant le projet de carte communale _____ p.13

Les principaux axes du projet communal

Les points saillants ressortis de l'enquête et de l'avis des personnes publiques consultées _____ p.14

- 1-parti d'aménagement de l'est du bourg
 - a) Projet d'équipements publics et de quelques logements autour de l'école
 - b) Urbanisation de la parcelle 54 « Chaussée-Foireuse _____ p.16
- 2- Observation affectant la zone Nca réservée au réaménagement du terrain de camping p.17
- 3-Demandes de constructibilité de parcelles du Village de la Sèvre situées _
en zone inondable et en site inscrit _____ p.18
- 4-Observations portant sur la constructibilité souhaitée de certaines parcelles du bourg p.19
- 5-Remarques ou suggestions concernent les aménagements paysagers
préconisés par la charte paysagère. _____ p.21
- 6-Evaluation environnementale _____ p.22
 - Evaluation des besoins en logements et consommation d'espaces naturels

Résumé des conclusions de l'enquête pour le projet de carte communale _____ p.23

Concernant les extensions prévues visant à doter la commune
d'équipements et de logements plus attractifs,

Concernant la protection des espaces agricoles _____ p.24

Concernant la zone Zca prévue pour l'aménagement du camping municipal

Concernant les demandes de constructibilité de parcelles non bâties
du village de la Sèvre

Concernant les autres demandes d'extension de la zone constructibles
à certaines parcelles en limite du bourg :

Concernant le bilan des besoins en logement et le bilan des espaces NAF _____ p.25

Concernant le suivi dans le temps, demandé au titre de
l'évaluation environnementale

Avis du commissaire enquêteur sur le projet de carte communale _____ p.25

Conclusions pour l'enquête relative à l'application de l'article L111-22 du code de l'urbanisme _____ p.27

Avis du commissaire enquêteur sur le projet d'application
de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme _____ p.27

Conclusions pour l'enquête relative la révision du zonage d'assainissement _____ p.28

Avis du commissaire enquêteur relatif à la révision du zonage d'assainissement _____ p.29

Vu, le commissaire enquêteur 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 Marais, 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

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 15 Août 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.

B- CONCLUSIONS ET AVIS

I-Récapitulation des données de l'enquête unique

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 461 habitants au 1er janvier 2024 (+ 18 hab. entre 2020 et 2024) pour une superficie de 8,32 km².

La commune du Mazeau fait partie du Parc Régional du Marais Poitevin et appartient à la communauté de communes Vendée-Sèvre-Autise (17 000 habitants sur 16 communes). L'ensemble du marais mouillé appartient au Site Classé du Marais Poitevin et à la zone Natura 2000. Le village de la Sèvre, une cinquantaine d'habitations en bordure de rivière, est couvert par le site inscrit du Marais Poitevin. Le bourg du Mazeau situé en frange du marais mouillé ne fait l'objet d'aucune protection patrimoniale spécifique.

Origine de la décision d'élaboration de la carte communale, de la charte paysagère et de celle de la révision du zonage d'assainissement

1- La Carte communale : La commune disposait d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 6 mars 2000. Ce POS est devenu caduc depuis le 27 mars 2017 par application des dispositions de l'article 135 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

La commune est donc soumise depuis cette date aux dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) dans l'attente d'un nouveau document d'urbanisme opposable.

En attendant la réalisation d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par la communauté de communes, dans un délai estimé de 5 à 7 ans, une carte communale permettrait une gestion des décisions d'urbanisme en meilleure adéquation avec les objectifs communaux et communautaires.

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

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Vu le commissaire enquêteur,
C. Monniot

précédente du 27 janvier 2022. 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.

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 Code de l'urbanisme), 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, (*joint au dossier d'enquête*) sur le projet de carte communale du Mazeau, comportant un certain nombre de recommandations. Cet avis reprend également les conclusions de celui cité ci-après sur la révision du zonage d'assainissement, dont le dossier était joint en annexe à celui de la carte communale.

2-La charte architecturale et paysagère et la protection du patrimoine architectural et paysager : 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.

3-La révision du plan de zonage d'assainissement collectif et individuel :

Par ailleurs, la commune disposait d'un plan de zonage d'assainissement datant de 1998, mais de fait inutilisé. La compétence en matière d'assainissement collectif a été transférée à la société d'économie mixte Vendée-Fau par la communauté de communes le 1^{er} avril 2023, celle-ci conservant la responsabilité en matière d'assainissement individuel. Il a été décidé, par accord entre la Mairie du Mazeau, la Communauté de communes Vendée-Sèvre-Autise et Vendée-Eau, de réviser simultanément le plan de zonage d'assainissement de manière à le rendre cohérent avec la délimitation des zones urbaines constructibles de la carte communale.

Une demande d'examen au cas-par-cas du projet de révision du zonage d'assainissement a été déposée par Vendée-Eau auprès de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE). 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*).

Cadre juridique de l'enquête publique

Les enquêtes publiques uniques sont régies par l'article R.123-7 du code de l'Environnement .

L'arrêté municipal AR-2024-05-02-URB du 24 mai 2024 portant ouverture de l'enquête publique unique, vise les textes législatifs et réglementaires concernant les trois enquêtes,

Vu, le commissaire enquêteur
C. Monnier

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.11-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau-85 420.
Décision n°E24000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

- 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 ;
- 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 ;
- Le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2224-8, L.2224-10 et R.2224-6 à R.2224-9, relatifs notamment aux zonages d'assainissement.

L'arrêté précise les conditions du déroulement de l'enquête proprement dite, reprises dans l'avis au public.

LE RAPPORT ET LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SERONT TENUS A LA DISPOSITION DU PUBLIC PENDANT UN AN EN MAIRIE, A LA PREFECTURE DE VENDEE, SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE DE LE MAZEAU, AVEC POSSIBILITE DE LIEN DEPUIS LES SITES INTERNET DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET DE VENDEE-EAU.

L'arrêté rappelle en outre les modalités d'approbation des documents propres à chacune des trois enquêtes 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, 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.

La délibération et l'arrêté préfectoral susvisés 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. *L'arrêté préfectoral sera publié au recueil des actes administratifs du département.*

- 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 de même soumis au Conseil Municipal pour approbation. *Il sera annexé à la carte communale.*

- Le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées, éventuellement modifié de même, sera soumis au Conseil communautaire de la Communauté de Communes Vendée-Sèvres-Autise et à l'organe délibérant de Vendée-Eau pour approbation.

Le zonage d'assainissement révisé sera annexé à la carte communale.

Evaluation environnementale : Les principales dispositions qui la régissent sont rappelées dans le dossier d'enquête. Des dispositions particulières du code de l'environnement (L.122-4,R.122-17-I-51°et VII) et renvoient au code de l'Urbanisme pour les cartes communales. Code de l'Urbanisme :R.104-15 (carte communale soumise à évaluation environnementale lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements... susceptibles d'affecter de manière significative un site natura 2000), L.104-2-2°(cartes communales susceptibles d'avoir une incidence notable sur l'environnement)), L.104-1 à L.104-8 (Champ d'application de l'évaluation environnementale).

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monnier

Code de l'Environnement : R.122-21 (avis de l'autorité environnementale), L.122-9 et R.122-23 (information du public une fois le plan adopté), R.122-26 et R122-26-1 (procédure commune d'évaluation environnementale).

Le rapport de présentation, lorsque la carte communale doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, comprend des items similaires à ceux exigés pour les PLU. (Article R.161-3 et R.151-3 du code de l'urbanisme). *Ce rapport est proportionné à l'importance de la carte communale, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone.*

Organisation de l'enquête

Désignation du commissaire-enquêteur :

Comme suite à la demande de M. le Maire de la commune de Le Mazeau, des 12 avril et 29 avril 2024, de désigner un commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique concernant la carte communale, la révision du zonage d'assainissement et la charte architecturale et paysagère (en complément de la carte), j'ai été désigné le 6 mai 2024 par M. le Président du Tribunal administratif de Nantes pour l'enquête conjointe visée en objet, par décision n°E24000074/85 du 6 juin 2024.

Cette demande a été confirmée pour la révision du zonage d'assainissement par une lettre du 16 mai 2024 co-signée du maire de Le Mazeau et des présidents de la communauté de communes VSA et de Vendée-Eau, ce dernier sur délibération du bureau de Vendée-Eau de ce même jour.

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. Un compte-rendu de cette réunion a été établi par la mairie.

A l'issue, 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 3^{ème} adjoint.

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 (*joint au dossier d'enquête*).

Choix des dates de l'enquête publique : elles étaient conditionnées par la date limite de la remise des avis de la MRAE et des personnes publiques consultées et par les délais d'exécution des mesures réglementaires de publicité.

Par ailleurs, il était intéressant pour une commune accueillant en été une population non-résidente permanente de retenir une période débordant sur celle des congés d'été. Il a donc été arrêté les dates du 17 juin au 17 juillet 2024. Trois permanences ont été fixées, de manière à tenir compte des usages locaux et de la fréquentation des services, à l'ouverture le lundi 17 juin matin (disponibilité des artisans et commerçants), le jeudi 4 juillet après-midi, et le mercredi 17 juillet après-midi à la clôture.

Vu, le Modalités d'information du public :

C. Monniot

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.161-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

-A l'amont de l'enquête, voir ci-dessus au sujet du bilan de la concertation préalable effectuée en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme.

- Mesures de publicité : Elles ont été effectuées dans le respect des règles du code de l'environnement citées par ailleurs. Leur exécution en a été attestée par M. le Maire du Mazeau le 18/07/2024 :

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 a été 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. Celui-ci a été également en ligne sur le site de Vendée-Eau depuis le 31 mai 2024.

L'avis au public, 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 .

Le dossier d'enquête et ses annexes ont 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 .

La fréquentation du public et les observations enregistrées confirment que l'information sur la tenue et l'objet de l'enquête a bien été diffusée et perçue par le 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 consultées :

-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

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Vu le commissaire enquêteur,
C. Monjot

- 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 et réponse aux avis des personnes publiques du 28/05/2024 (11 pages).
Ont été rajoutés au dossier à ma demande le 17/06/2024 :
- Le porté à la connaissance du Préfet de la Vendée du 29/06/2023 (dans pièce n°3-1a 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 (versions papier et numérique, pièce 3.3.c), en application de l'article R.122-18 du code de l'Environnement .

Déroulement de l'enquête :

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.

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

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.

Aucune visite ou observation reçues par la mairie dans l'intervalle des deux permanences.

-Deuxième permanence du mercredi 4 Juillet 2024 :

Ouverture à 15 heures,

Deux visites ont eu lieu au cours de la permanence.

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

-Permanence du 17 Juillet 2024 de 15 heures à 18 heures et clôture de l'enquête

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 internet communal) .

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

Bilan :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, 17à Benet, 2 à Sainte Christine (communes voisines du Mazeau), les 5 autres dans d'autres communes en ou hors département 85).
(voir le tableau détaillant la participation du public dans la partie « Rapport d'enquête ».)

Vu, le commissaire enquêteur unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.191-32 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85420.
C. Monjean
9
Décision n°E24000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

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.

Une observation porte, notamment, sur la zone constructible réservée au camping en référence à l'avis de la MRAE 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.

L'accès permanent du public au dossier et aux moyens d'exprimer son avis, directement en mairie ou par internet, pendant toute la durée de l'enquête, a été assuré, confirmation faite par les services de la mairie.

A noter que :

- 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 les recommandations de la MRAE).

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

Commentaire sur la participation du public: *Cette participation élevée à l'échelle de la commune, outre qu'elle traduit une bonne diffusion de l'information sur la tenue de l'enquête et ses modalités, résulte pour partie, à ce qu'il m'est apparu au cours des entretiens et au vu des observations déposées, de la forte mobilisation d'une famille d'exploitants agricoles concernée par l'extension de la zone constructible chemin des Groies et de son entourage. A noter aussi que l'autre exploitant riverain du même chemin communal, également concerné, n'a pas émis d'observation.*

Les autres observations relevées concernent des points de vue ponctuels relatifs à telle ou telle parcelle .

Remise du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de M.le Maire de Le Mazeau

Le procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête et des observations recueillies lors de celle-ci, avec mention des avis des personnes publiques, (*joint en annexe au rapport*), a été remis par mes soins, en main-propre, en mairie à M. le Maire de Le Mazeau le 25 juillet 2024.

Le mémoire en réponse de M.le Maire de Le Mazeau (*également joint en annexe au rapport d'enquête*) m'est parvenu par messagerie le lundi 5 Août 2024. Je lui en ai accusé réception. Le président de la communauté de communes et celui de Vendée-Eau lui ont fait connaître qu'en l'absence d'observation du public sur la révision du zonage d'assainissement, ils n'avaient pas de remarque à formuler sur le procès-verbal de synthèse.

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Vu, le commissaire enquêteur,
Monnier

Le mémoire en réponse de la commune porte sur les 5 questions que j'ai soulevées dans le procès-verbal de synthèse, qui récapitulent ce qui m'est apparu à l'examen comme résumant les principales observations du public.

Ces questions et les réponses de la commune figurent intégralement dans la partie Rapport d'enquête.

Avis des personnes publiques consultées

Outre la MRAE, consultée sur le projet de carte communale soumis à évaluation environnementale, ainsi que sur la révision du zonage d'assainissement (examen au cas-par-cas), les consultations obligatoires portaient sur la CDPENAF, la Chambre d'agriculture, ainsi que le Syndicat Mixte Fontenay-Sud-Vendée-Développement en charge du SCOT, le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin. S'agissant d'une procédure d'élaboration conjointe avec les services de l'Etat, ceux-ci ne sont pas directement consultés à ce stade.

-Avis de la MRAE n°PDL-2024-7714 du 22 mai 2024, sur le projet de carte communale

La MRAE souligne la qualité de l'analyse de l'état initial de l'environnement.

. 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.

Son avis comporte plusieurs recommandations, (en substance), auxquelles la commune a apporté les réponses suivantes (voir la note de Synthèse de l'avis des Personnes publiques consultées jointe au dossier d'enquête):

-Actions pour libérer du foncier au sein de l'enveloppe urbaine ;

« 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 sur un terrain en cours d'acquisition par la commune ».

-Justification de l'horizon à 7-10 ans pour justifier les besoins en logement. Rappel de l'obligation d'une analyse des résultats dans un délai de 6 ans ;

« 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. La mention ci-dessous sera ajoutée page 99 du rapport de présentation : « 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. »»

- Rappel du cadre réglementaire applicable au réaménagement du camping existant ;

« 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. »

-Compléter le rapport de présentation en matière de risque d'inondation par

l'analyse de la compatibilité de la carte communale avec les dispositions du PGRI.

Vu,
C.Monniot

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Une réponse détaillée est apportée par la commune, mettant en regard les mesures retenues avec les dispositions 1-1 à 1-3, 2-1 à 2-3, 2-14 et 2-15, 3-7 et 3-8 du PGRI Loire-Bretagne.
 --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

« 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. »

- 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. »

Les avis du Parc naturel régional du Marais Poitevin du 12/04/2024, de la CPDENAF du 10/04/2024, du Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement du 28/03/2024 sont favorables.

. L'ensemble des corrections proposées par le PNR du Marais Poitevin au sujet de la charte architecturale seront reprises dans le dossier final (*réponse de la commune*).

. Le syndicat Mixte a vérifié l'adéquation de l'estimation des besoins en logements et en extension de l'urbanisation exprimés par le projet de carte communale avec le SCOT approuvé le 21/04/2021 pour motiver son avis favorable.

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.

Elle estime que l'incidence de ces projets sur 2 exploitations agricoles à proximité n'est pas justifiée par des besoins d'extension de l'urbanisation :

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

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

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

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

le commissaire enquêteur,
C. Morniot

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

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

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

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

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

Remarque : Cette position paraît en contradiction avec l'avis favorable de la CPDENAF et celui au titre du SCOT.

La commune développe une réponse circonstanciée aux arguments de la Chambre d'agriculture :

« 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.

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.

Les extensions urbaines sont très limitées et respectent les objectifs de la Loi Résilience Climat comme en témoignent les avis ci-joint : - De la CDPENAF - De la MRAE - Du Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement - Du PNR du Marais Poitevin
Le périmètre 1 est ou sera sous maîtrise d'ouvrage communale. Les objectifs et projets d'aménagement sont clairement exposés dans le rapport de présentation.

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.

Le projet de MAM est très limité en surface et est situé en extension directe des équipements scolaires. Une zone tampon plantée sera aménagée. 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 règlementaires ont été étudiées en concertation avec les services de la Chambre d'Agriculture.

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.

Vu, le commissaire enquêteur
C. Monniot

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

II- Commentaires, conclusions et AVIS

Le bourg du Mazeau est enserré entre les milieux humides protégés de la Venise Verte au nord et au sud (site classé du Marais mouillé Poitevin, zone Natura 2000, zone submersible de la Sèvre Niortaise et de l'Autise..etc..). Le site inscrit identifie le Village de la Sèvre, qui s'est étiré au fil des années le long de la rivière du nom, urbanisme peu maîtrisé en zone inondable.

La plaine agricole subsistante autour du bourg, principalement au N et à l'E, est valorisée par plusieurs exploitations agricoles actives (5 recensées).

Dans cet environnement contraint, auquel s'ajoutent les dispositions législatives restreignant les possibilités de réduction des espaces naturels et agricoles, la capacité de la commune d'organiser son développement, autour d'un projet d'équipements publics, est des plus réduite dans le cadre strict du Règlement National d'urbanisme (RNU). D'où l'engagement de la commune pour l'établissement d'une carte communale, en attendant celui d'un PLUi par la communauté de communes Vendée-Sèvre-Autise..

Le projet de charte architecturale, étayé par l'identification des éléments de patrimoine architectural à protéger ainsi que la révision du zonage d'assainissement, viennent compléter le dispositif.

Conclusions concernant le projet de carte communale

Les principaux axes du projet communal sont, en substance, les suivants (cf. pages. 77-79 du rapport de présentation) :

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants afin de conforter ses équipements (et notamment son école), commerces et services dans une proportion raisonnable avec un taux de croissance annuel moyen conforme aux prescriptions du SCOT autour de 0,61 %.

- Permettre un confortement mesuré des espaces bâtis du bourg n'impactant pas les abords du marais mouillé et la qualité des ensembles bâtis traditionnels liés au marais.

Les zones constructibles Zc incluent des terrains libres situés à l'intérieur ou en extension directe de l'enveloppe urbaine du bourg aux abords du lotissement communal et en frange du hameau de Dezais déjà partiellement urbanisé, et quelques uns autour de l'église.

Les franges du bourg situées en interface avec le marais ont été volontairement classées en zone non constructible, afin de préserver ces espaces.

- Conforter le pôle d'équipements autour de l'école et des équipements de loisirs existants (espaces de jeux, terrain de tennis) par un projet de Maison d'assistantes maternelles (MAM), de logements locatifs publics (4 à 5 logements), en extension de la zone urbaine (Zc) et par un atelier municipal en partie nord du site sur la zone déjà artificialisée du dépôt communal. (secteur à vocation d'activité Zca à cet effet).

- Préserver les espaces bâtis diffus : Village de la Sèvres, hameaux, anciennes fermes sont maintenus en zone non constructible Znc afin d'éviter un mitage de l'urbanisation et de préserver leur qualité paysagère et écologique (*dans le respect des risques d'inondation*).

- Accompagner le projet de réaménagement du camping municipal, au cœur du marais en créant un secteur Zca à vocation d'activité autour de celui-ci.

- Préserver les terres et les exploitations agricoles, classées en zone non constructible Znc. Les zones constructibles définies ne portent pas atteinte aux possibilités d'extension des exploitations agricoles pérennes.

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

C. Mauniot le commissaire enquêteur.

-Préserver les espaces naturels et les corridors écologiques par un classement en zone inconstructible Znc.

La charte architecturale et paysagère servira de cadre général pour les projets de construction neuve et de rénovation du bâti ancien .

- Préserver la trame bâtie et paysagère en frange du marais en application de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme (*fait l'objet d'une enquête spécifique*).

Révision du zonage d'assainissement: Décision conjointe de la communauté de communes, de Vendée-Eau et de la commune du Mazeau de réactualiser le zonage collectif sur les secteurs desservis, en concordance avec la délimitation des zones constructibles du projet de carte communale (*Fait l'objet d'une enquête spécifique*).

Les points saillants ressortis de l'enquête et de l'avis des personnes publiques consultées :

1-Parti d'aménagement de l'est du bourg :

a) Projet d'équipements publics et de quelques logements autour de l'école dans l'angle délimité par la route de Sainte-Cristine et le chemin communal n°9 dit des Groies-Parcelles 38-39-40-80-79 , propriétés communales, et parcelle 78 « Sous-le-Moulin ». La zone Nca (6095 m2) est destinée à recevoir une activité : Atelier municipal, sur un terrain communal servant de dépôt de matériaux. La parcelle 78 (partie, 2657 m2) serait destinée à accueillir une MAM et quelques logements locatifs sociaux (opération groupée par un bailleur social). Au-delà de ces parcelles, au N comme à l'E, on est dans le site classé. Une esquisse d'aménagement de l'ensemble est proposée p. 84 du rapport de présentation. Elle a évidemment une valeur indicative.

Outre l'implantation de l'atelier municipal, le secteur Zca est présenté en réserve foncière communale pour la création d'équipements compatibles avec la proximité de l'exploitation agricole (page 84).

L'éventualité d'implantation ultérieure d'une salle des fêtes dans ce secteur ZCa est évoquée dans le rapport de présentation seulement comme une réflexion (pages 60 à 62), ainsi qu'une alternative à côté du cimetière.

Cette éventualité a vivement fait réagir au niveau de l'enquête (cf. texte de la pétition signée par 62 personnes, et quelques autres observations déposées). Interrogé sur ce point dans le cadre de mon procès-verbal de synthèse, M. le Maire précise (*voir le mémoire en réponse*) que la commune n'a pas de projet à court terme pour des raisons budgétaires, et renvoie le choix du site à l'établissement du PLUi, évoquant aussi une autre éventualité à proximité du cimetière. Il propose par soucis de clarté la suppression des références à ce projet dans le dossier de carte communale, l'objectif prioritaire étant d'édifier un atelier municipal.

Commentaire : Dont acte. L'implantation à proximité du cimetière, ou existe également un dépôt communal, peut aussi soulever des questions, notamment en matière de réduction des espaces naturels et agricoles. Je partage l'idée d'approfondir la question dans le cadre du PLUi, dans la mesure où l'enclavement de la salle des fêtes actuelle dans le tissu urbain en limite nécessairement l'usage. A noter que l'idée d'un projet de salle intercommunale, évoquée par une personne au cours de l'enquête, a déjà par le passé été écartée par les communes concernées.

Dans cette nouvelle formulation, les problèmes d'accès et de superposition de trafics ou pas compatibles sur le chemin des Groies évoqués par la pétition, dans plusieurs

Vu, le
C. Monniot

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

observations et par la Chambre d'agriculture, se limite à la partie inférieure de celui-ci, sur une distance d'environ 90 mètres, correspondant à l'accès à ménager à la parcelle 78 où est situé le projet de MAM et de logements sociaux. Interrogé sur ce point, le Maire répond :

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 sécurisé 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).

La commune écarte a priori la création d'un nouvel accès à la zone aménagée depuis la route de Sainte-Christine par les parcelles 39 ou 40, permettant de dissocier les trafics de desserte d'avec celui du chemin des Groies. Cette solution, suggérée lors de l'enquête, aurait évidemment l'inconvénient d'obliger à remanier les équipements de loisir existants derrière l'école, et de créer une coupure entre ceux-ci et l'école. Elle conduirait aussi à déplacer un transformateur ENEDIS.

Elle ne se justifie plus par ailleurs en l'état du projet, dès lors que désormais seul est concerné l'accès à la parcelle 78 pour la MAM et quelques logements. En effet, l'accès existant au site du futur atelier communal depuis le CC 9 ne soulève pas de difficulté ni de réserve, notamment des exploitants agricoles riverains.

Pour créer cet accès à la parcelle 78, l'élargissement, s'il apparaît justifié à l'étude, du CC 9 devrait se faire plutôt rive ouest, côté des parcelles 64-65, en raison de la présence d'une ligne électrique MT côté Est. Dans cette hypothèse, la haie côté ouest serait éventuellement à reconstituer partiellement.

Le projet d'ouvrir à l'urbanisation et d'aménager une partie de la parcelle 78 a soulevé à l'enquête trois types d'interrogation relatives à :

- La nature des équipements projetés (MAM, logements sociaux) ;
- Leur localisation à cet endroit ;
- La distraction de la surface agricole utile, et donc des espaces naturels et agricoles, d'une partie de cette parcelle .

La demande d'une structure d'accueil de la petite enfance en complément de l'école et de la garderie apparaît légitime, y compris de personnes contestant sa localisation. La proximité de ces équipements se justifie par des raisons de commodité pour les familles, mais aussi d'économie des déplacements, y compris motorisés, et de stationnement. D'où aussi l'intérêt de liaisons piétonnes entre ces équipements.

La vocation la parcelle 78 à accueillir des activités périscolaires n'est pas nouvelle, puisqu'elle a fait l'objet d'un emplacement réservé (n°3) dans le POS en vigueur de 2000 à 2017 pendant la période 2000-2012. (voir extrait dans le rapport d'enquête).

Les alternatives de localisation évoquées à l'enquête n'apparaissent pas envisageables : route de Damvix, les terrains sont en site classé, et il n'y a pas de locaux communaux disponibles par ailleurs (voir réponse de la commune à la question n°3 du PV

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'aménagement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monniot

synthèse.) Le projet de réhabilitation de l'école en cours ne dégage pas non plus de superficie sur le site.

La réponse est moins catégorique quant à la réutilisation éventuelle du terrain de tennis, dont la superficie peut néanmoins poser question. Cette alternative devra être étudiée par le bailleur social porteur du projet (*elle implique aussi un réexamen des conditions d'accès évoquées ci-dessus*).

Concernant la combinaison de projet entre la MAM et des logements sociaux, la commune le justifie dans la mesure où ce montage permet l'intervention d'un bailleur social comme porteur du projet. Elle prévoit le cas échéant la reconversion des locaux de la MAM en logements en cas de cessation d'activité, ce que favorise le portage du projet par un bailleur social. Elle abonde aussi l'intérêt de la proximité des équipements dédiés à la scolarisation et à la petite enfance, *nonobstant une observation recueillie qui considère qu'il y a incompatibilité à la proximité d'une école avec des logements, pour des raisons de bruit..*

En réponse à une autre question posée à l'enquête, la catégorie de logements sociaux envisagée n'est pas encore définie. *L'appréciation de la demande locale en la matière sera du ressort de la commune et du bailleur social.*

Selon la réponse faite par la commune sur ce point, l'objectif est de favoriser le renouvellement de la population, et notamment l'accueil de jeunes ménages et potentiellement d'enfants, permettant notamment le maintien des effectifs scolaires (*ce qui est cohérent avec le programme de réaménagement de l'école en cours*) et le soutien du commerce du bourg, la continuité avec celui-ci et avec l'école étant aussi un facteur d'intégration. Elle précise que le parc de logement locatifs sociaux de la commune (11 logements) n'a posé aucun problème particulier.

En réponse à une question posée, la commune n'est pas tenue de construire de nouveaux logements sociaux au titre de la loi SRU étant donné sa taille. Il s'agit d'une option volontaire, justifiée notamment par les motifs ci-dessus.

Suite à une autre observation faite à l'enquête, il conviendra que la détermination de la catégorie de logements locatifs aidés tienne compte des conditions d'accès aux services, commerces et emplois en fonction des moyens de déplacement des personnes concernées.

Recommandation : *L'établissement d'un projet de réalisation d'équipements collectifs dans ce secteur devra inclure une réflexion d'aménagement d'ensemble, impliquant, outre la parcelle 78, les parcelles 38,39,40, 79 et 80 et les accès routiers correspondants, et tenant compte des conclusions de la présente enquête.*

N.B. : Le plan du zonage d'assainissement collectif prévoit l'extension de celui-ci à la parcelle 78, ainsi que l'extension du réseau chemin des Groies sur 50 mètres.

b) Urbanisation de la parcelle 54 « Chausse-Foireuse » (3844 m², au nord du lotissement communal).

Celle-ci vise à permettre l'extension éventuelle du lotissement.

Actuellement à usage agricole, exploitée dans le cadre d'une exploitation d'élevage bovin à Dezais en limite communale Est, l'urbanisation de cette parcelle est contestée par la chambre d'agriculture, considérant qu'elle engendre la consommation d'une surface agricole exploitée et se rapproche d'un site d'exploitation agricole en activité, en l'absence de justification quant au besoin d'extension urbaine.

Vu, le
C. Monniot

Enquête publique - 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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Réponse de la commune (notice jointe au dossier d'enquête) : « 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. »

L'exploitant ne s'est pas manifesté au cours de l'enquête, hormis par la pétition qui ne porte pas sur ce secteur. La propriétaire du terrain a seulement demandé la possibilité pour celui-ci de pouvoir accéder à la parcelle n°56, qu'il exploite, depuis la parcelle n°54.

Réponse de la commune :

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.

Remarque : La distraction de cette parcelle agricole est intégrée dans le bilan des espaces naturels et forestiers de la carte communale, et n'a pas fait l'objet de réserves de la CDPENAF ou au titre du SCOT.

Elle ouvre une possibilité d'extension du lotissement communal proportionnée et sans impact visuel notable, qui n'a pas fait l'objet d'observation du public, outre celle précitée relative à l'accès à la parcelle 56.

N.B. : L'extension de la zone d'assainissement collectif aux parcelles 83 et 54 est prévue dans la révision du plan de zonage.

2- Observation affectant la zone Nca réservée au réaménagement du terrain de camping

Une observation du public sur cette zone vient à l'appui des commentaires et recommandations de la MRAE qui y consacre une part importante de son avis.

La commune y a déjà apporté réponse dans la notice précitée, jointe au dossier d'enquête : « 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. »

. La commune a complété sa réponse à ma demande, en réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête. :

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.

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Visé le commissaire enquêteur,
C. Monriot

Remarques : 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) .Le permis d'aménager devra faire l'objet d'une évaluation environnementale et sera assujéti à une autorisation en site classé. Les éléments produits à ce stade de la carte communale (pages 93 à 95 du rapport de présentation) ne peuvent qu'être que sommaires.

En ce qui concerne les risques d'inondation :

En l'absence de PPRi, les dispositions de l'article R.111-2 s'appliqueront en l'espèce à la demande de permis d'aménager.

.La carte d'Aléa , dont la diffusion aux communes sous forme de porter à connaissance devrait intervenir en septembre 2024, devrait en préciser les caractéristiques en terme de probabilité par référence à la crue historique de 1961.

.Le camping se trouve dans la zone d'étalement de la crue de la Sèvre (lit majeur), n'étant pas en bordure immédiate de celle-ci (source :Atlas des zones inondables de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin). Les risques de débordement de nappes sont peu caractérisés dans ce secteur du marais (carte page 21 du rapport de présentation).

.La fréquence et le niveau des submersions sont plus élevés en principe en dehors des périodes de fréquentation touristique, mais l'on ne peut exclure un épisode d'orages intense sur le bassin, y compris en été. Les délais d'alerte et d'évacuation éventuelle doivent être établis en conséquence.

L'inscription d'une zone Zca dans la carte communale délimite le cadre du projet et en permet l'élaboration, mais n'a pas vocation à ce stade à en définir précisément le contenu..

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

Le village de la Sèvre est constitué d'une suite d'habitations construites au fil des années en bordure de Sèvre et fortement marquée par les débordement de celle-ci (cf. indication des niveaux atteints par les principales crues répertoriées dans l'atlas des zones inondables précité.)

Inscrit dans le site classé du Marais Poitevin, son contour en a été délimité en site inscrit, en raison de son intérêt, permettant une gestion mieux adaptée des autorisations avec le concours de l'ABF. *La charte paysagère, en annexe à la carte communale, fournit des éléments de référence utiles à la prise de décisions.*

Les autorisations éventuelles ou les refus sont délivrées dans le cadre du RNU, sur avis de l'ABF, et en application de l'article L.111-2 du code de l'urbanisme pour ce qui est du risque d'inondation à défaut de PPRi.

Cet article L.111-22 étant d'ordre public, s'applique qu'il y ait ou non document d'urbanisme, sur la base des documents et informations connus. L'Atlas des zones inondables et la carte d'aléa annoncée constituent les références les plus actuelles en l'espèce.

C'est en ce sens et sous cet aspect que la carte communale ne change rien à la situation ex-ante, notamment pour les parcelles non bâties du village de la Sèvre, qu'elles aient fait ou non l'objet d'un refus d'autorisation ou d'un certificat d'urbanisme négatif à ce double titre du risque d'inondation , mais aussi de la préservation du site .

Le projet de carte communale ne délimitant pas de zone constructible pour le village de la Sèvre, en particulier pour motifs de risques précités, seules restent autorisées les dérogations prévues au titre du RNU par l'article l.161-14 du code de l'urbanisme.

Ces conclusions s'appliquent évidemment aux deux demandes formulées à l'enquête, concernant les parcelles N°405 et n°487.

Vu, le commissaire enquêteur
C. Monniot

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

-Parcelle 405 « sur la Sèvre »:

a) Une demande de certificat d'urbanisme pour la construction d'une maison d'habitation de 150 m² sur cette parcelle a fait l'objet d'une décision négative le 26/04/2021 motivée notamment par l'application de l'article L.111-3 (hors partie urbanisée de la commune) et par le risque d'inondation (art.R.111-2 du code de l'urbanisme), en raison d'une différence de 1.30 mètres entre la cote du terrain et celle de la dernière crue enregistrée.

b) aucune demande de CU ou d'autorisation enregistrée pour un abri à moutons, citée par la personne ayant fait l'observation.

-Parcelle 487-id.- :

a) *La référence de la demande au caractère constructible de ce terrain en 1984 vise peut-être les dispositions de l'ancien POS, approuvé en 2000 et abrogé en 2017. La prise en compte du risque par les services de l'Etat et les collectivités s'est depuis renforcée, conférés notamment l'atlas des zones inondables, la carte d'aléa et les éventuels PPRi précités.*

b) *les documents et décisions d'urbanisme n'ouvrent normalement pas droit à indemnisation, sauf droits acquis ou préjudice direct, matériel et certain dûment établis (cf.article L.105-1 du code de l'urbanisme).*

Rappel de la position de la commune :

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.

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.

Le non-classement du Village de la Sèvre en zone constructible est une des principales options de la carte communale.

4-Observations portant sur la constructibilité souhaitée de certaines parcelles.

1- parcelle 837 en terrain constructible - section Macaudière à l'ouest de la commune.

Réponse de la commune :

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).

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'aménagement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Vu, le Commissaire enquêteur,
Monnier

Remarque :

1) La constructibilité à long-terme des parcelles 837 et 30 est évoquée dans le rapport de présentation page 90, avec un accès par la parcelle 792 à maintenir.

De fait, la parcelle 837 en question fait environ 11 mètres sur 55, soit 6,05ares, et non 65 ares, comme mentionné par erreur dans l'observation déposée par le propriétaire à l'enquête, qui est aussi propriétaire de la parcelle 792 (501 m2).

L'incidence sur le bilan des espaces NAF en serait à réduire d'autant.

La demande exprimée à l'enquête se place dans la perspective d'un regroupement des parcelles en lanière du secteur, 644,645,243,244,245, d'une superficie de 1333 m2 plus la 792, soit 1833 m2 au total en vue d'un lotissement par exemple, en y adjoignant ou pas la parcelle 837. (voire plan avec avis communal dans le rapport d'enquête)

(NB : Le tableau récapitulatif des propriétaires consultés par la commune sur leurs intentions quant à leurs parcelles, indique une superficie constructible de 839 m2 sur la parcelle 837 qui paraît élevée, et de 1833 m2 pour la parcelle 792. Ce dernier chiffre correspond de fait à la superficie de l'ensemble des parcelles précitées, y compris la 792, hormis la 837.)

Réflexion : La constructibilité éventuelle de la parcelle 837 pourrait être limitée à la moitié sud de celle-ci, accessible par la parcelle 792, soit environ 3 ares, permettant une construction. L'incidence de cette correction de la limite de la zone constructible est à restituer à l'échelle de l'objectif de consommation d'espaces NAF de la commune à l'horizon 2031. (3% de l'objectif).

Dans une perspective à plus long terme telle qu'évoquée dans le rapport de présentation, cette parcelle pourrait être incluse avec le regroupement des parcelles citées ci-dessus dans une opération d'ensemble, inscrite dans le cadre du PLUi.

En toute hypothèse, une adaptation du zonage d'assainissement collectif serait à envisager, la parcelle 837, ne figurant pas en zone d'assainissement collectif, ni dans le précédent zonage, ni dans le nouveau projet de zonage.

2-Parcelles 553-554, section A « Le Bourg » :

- la parcelle 553, non bâtie, environ 37 ares.

- la parcelle 554, bâtie, rue de la Vannerie, environ 7, 35 ares.

Réponse de la commune :

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.

Remarques :

- 1) Cf. orientation n°2 du projet de carte communale : « Les franges du bourg situées en interface avec le marais ont été volontairement classées en zone non constructible, afin de préserver ces espaces. »
- 2) La parcelle 553 bien que non entièrement desservie, était dans la zone d'assainissement collectif dans le précédent zonage, de même que les parties des parcelles situées en vis-à-vis en bordure du chemin qui la longe.

Vu, le commissaire
C. Monniot

Enquête publique unique-Projet de carte communale, protection des éléments de patrimoine et de paysage (art. L.146-22 du code de l'urbanisme), révision du zonage d'assainissement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

La volonté de maîtriser les enjeux patrimoniaux et paysagers, rappelés par la commune, pris en compte dans le projet de carte communale pour cette partie du territoire entre Bourg et Marais, trouve son application dans le cas de cette demande formulée à l'enquête. La superficie importante de la parcelle 553 motive une intention de division de cette partie de propriété sous forme de lotissement, exprimée dans le courrier déposé à l'enquête par sa propriétaire.

Recommandation : Outre l'incidence sur les espaces NAF à vérifier, la présence de plusieurs constructions neuves le long de cette impasse conduisant au marais conduirait probablement à modifier fortement l'ambiance paysagère de cette approche, même en respectant les prescriptions de la charte architecturale. Il apparaît dès lors prématuré d'envisager de donner suite à cette demande. Les perspectives de ce secteur seront à répreciser à l'occasion du PLUi.

Pour la localisation des parcelles objet des réflexions ci-dessus, voir dans le rapport d'enquête les extraits de plan annexés au mémoire en réponse de la commune.

5-Remarques ou suggestions concernent les aménagements paysagers préconisés par la charte paysagère.

- La propriétaire des parcelles 93 et 95 de la Chaussée Foireuse dit ne pas avoir été consultée sur les aménagements paysagers projetés sur ces parcelles. *L'enquête publique est précisément faite pour permettre au public concerné d'exprimer ses observations sur telle ou telle disposition. En l'occurrence, au-delà du principe, il n'y a pas eu de remarque précise faite quant aux propositions d'aménagements paysagers évoqués sur les parcelles en question.*

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

Oralement, cette personne 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.

Réponse : Les aménagements paysagers mentionnés dans la charte ont valeur de recommandation, mise en œuvre de manière précise à l'occasion d'une autorisation d'urbanisme ou de travaux, ou d'une mutation foncière. La suggestion d'éloigner la haie, qui doit servir à réduire l'impact visuel du lotissement en venant de Benet, mérite d'être étudiée en liaison avec la propriétaire de la parcelle et avec l'exploitant.

La charte définit des recommandations, dont l'adaptation au niveau des autorisations relève de chaque cas. Leur caractère opposable est évidemment renforcé lorsqu'il s'agit des éléments identifiés précités.

Elles sont précédées d'une typologie architecturale illustrée d'exemples.

Les prescriptions distinguent le bâti ancien, le bâti récent et les constructions neuves, les dispositions portant sur les clôtures et portails, les plantations et abords du bâti, sur les frênes et arbres têtards (caractéristiques du Marais Poitevin), les bâtiments agricoles, y-compris l'intégration des hangars photovoltaïques. Les recommandations sont précises, illustrées et clairement présentées. *La qualité du travail a notamment été saluée par la MRAE et par le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin, qui a proposé quelques ajustements à la rédaction des recommandations, et que la commune s'est engagée à introduire dans le rapport*

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'aménagement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

C. Monnier
Le commissaire enquêteur.

Voir § infra les conclusions relatives à l'enquête au titre de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme, étroitement liée à la charte paysagère.

Evaluation environnementale :

Articles R.161-2 et R.161-3 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation contient pour l'essentiel les éléments prévus aux articles ci-dessus. La commune s'est engagée à le compléter sur certains points, en réponse aux observations des personnes publiques consultées ainsi qu'à celles reçues du public au cours de l'enquête et reprises dans le procès-verbal de synthèse.

a)-Evaluation des besoins en logements et consommation d'espaces naturels

Les observations à l'enquête comme les avis des personnes publiques exprimés, font notamment directement ou indirectement référence à l'évaluation des besoins en logements et à la consommation d'espaces naturels pour ceux-ci et pour les équipements publics envisagés.

En résumé, le projet se base sur les hypothèses suivantes :

-Besoins en logements sur 7ans : 13 logements, dont 7 pris dans l'enveloppe urbaine du bourg, 7 en extension, soit 20 logements, soit un peu moins de 3 logements par an en moyenne.

-Surfaces naturelles consommées, y compris pour équipements publics, sur 7 ans :

Consommation d'espaces NAF 2011-2021 :2 ha

Objectif Loi résilience et climat :50% d'ici 2031, soit 1ha

La référence à la consommation d'espace NAF 2011-2021 pour fixer un objectif 2031 à 50% inférieur suppose implicitement une continuité dans la croissance- ou la décroissance – de la commune.

*Tout changement de cap pour un plus fort développement communal induit inévitablement au minimum un effort accru de mobilisation des espaces intra-urbains inexploités (*1)(cf. avis de la MRAE.)*

*Cette mobilisation, pour autant que la puissance publique puisse la contrôler, peut ne pas s'avérer suffisante pour y incorporer des équipements collectifs ou des logements sociaux. Ainsi, le lotissement communal (15 lots) à l'entrée du bourg explique la reprise démographique 2021-2024 (*2).*

De même, la référence à la période précédente de stagnation de la population ne peut à elle seule justifier le refus de toute extension de la zone constructible, au motif d'une capacité suffisante à l'intérieur du tissu urbain existant (cf. avis de la chambre d'agriculture).

D'autres remarques viennent compléter ce raisonnement :

- *La zone constructible du projet de carte communale épouse sensiblement le contour du tissu urbain existant, aux quelques exceptions près traitées par ailleurs. La superposition du zonage d'assainissement collectif ancien, qui était adapté à l'ancien POS, avec le projet de révision, adapté à celui de la carte communale, montre au total une réduction sensible des espaces ouverts à l'urbanisation, 3 ha sur 22,63 malgré les deux ou trois extensions prévues par ailleurs. On notera en particulier le choix de ne pas inclure dans la zone constructibles les parcelles assurant la continuité paysagère entre le bourg et le site protégé du Marais.*
- *Les extensions prévues se font en continuité du périmètre urbanisé, leur localisation étant justifiée par des raisons fonctionnelles et foncières. A noter qu'un emplacement réservé a existé dans l'ancien POS sur la parcelle 78, pour l'extension d'activités périscolaires (*3).*

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Vu, le commissaire enquêteur
C. Monniot



-Le village de la Sèvre est maintenu en zone non constructible en raison des contraintes de zone inondable et de site.

Au total, l'effet des extensions prévues est compensé par un effort accru de limitation, et même de réduction de l'espace urbanisable, ce qui ne va pas sans expliquer certaines des observations reçues à l'enquête.

(*1)-L'analyse et la cartographie des « dents creuses » ont été menés avec soin. Le questionnaire auprès des propriétaires pour connaître leurs intentions a obtenu un nombre de réponses élevé, sans être exhaustif. Les intentions énoncées le sont à l'instant T, et peuvent évoluer de manière aléatoire pour de multiples raisons. La disponibilité des parcelles à la construction pour la durée de la carte communale est donc sujette à un coefficient d'incertitude élevé.

(*2)- Paradoxalement, si l'on devait déduire la moitié de l'emprise du lotissement (1,07 ha entre 2020 et 2022) de l'objectif 2031 pour les NAF, il est clair qu'il ne resterait guère de possibilité pour la période convenue de la durée de la carte communale. A contrario, si l'on considère cette emprise incluse dans la période précédente 2011-2021, la capacité de réduction des espaces NAF se voit augmentée proportionnellement pour la période 2021-2031.

(*3)-La commune détient un ensemble foncier en continuité de l'école, incluant la zone Nca, apte à recevoir des équipements publics, qui ne peut être considéré comme de l'espace NAF. Le contrôle foncier souhaité d'une partie de la parcelle connexe 78 est à confirmer. Notamment dans cette perspective, le dossier prévoit à l'issue de l'approbation de la carte communale l'instauration d'un droit de préemption urbain, applicable à la zone urbaine délimitée à cet effet :

Article L.211-1 du Code de l'urbanisme :

« Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. »

Recommandation : Il conviendrait de délimiter au niveau de la carte communale le périmètre concerné.

Résumé des conclusions de l'enquête pour le projet de carte communale, et Avis :

Le projet de zone constructible est limité au bourg existant et à quelques extensions en continuité.

Ainsi, cette zone reste à l'écart des espaces qui l'entourent, protégés au titre des sites ou des espaces naturels, mais aussi des zones inondables, et conforte de ce fait ces protections.

La charte architecturale et paysagère et son complément de protection du patrimoine architectural et paysager au titre de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme viennent compléter cette volonté affichée de la commune par un volet plus qualitatif que ne permet pas la seule application du RNU.

Concernant les extensions prévues visant à doter la commune d'équipements et de logements plus attractifs, essentiellement centrés en extension de la partie Est du bourg, à côté ou à proximité de l'école, elle-même objet d'un projet de rénovation en cours.

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Vu le commissaire enquêteur,
C. Monniot

C'est ce volet du projet de carte communale qui a le plus cristallisé les observations faites à l'enquête, et notamment suscité une pétition signée par 62 personnes ainsi que l'avis défavorable de la chambre d'agriculture.

A ma demande dans le cadre du dossier d'enquête et à l'issue de celle-ci dans mon procès-verbal de synthèse, la commune a fourni un certain nombre de réponses tant aux observations des personnes publiques consultées qu'à celles du public.

Parmi celles-ci, la renonciation à traiter dans le cadre de la carte communale la question de l'implantation d'une éventuelle nouvelle salle des fêtes en raison de la non maturité des choix et de la difficulté à financer celle-ci dans l'immédiat répond pour une grande part aux observations formulées, et simplifie grandement la question des superpositions de trafics peu compatibles avec l'activité agricole chemin des Groies, les aménagements éventuels de celui-ci se réduisant à un tronçon d'environ 100m.

Regrouper près de l'école des équipements dévolus à la petite enfance (MAM, Garderie), et des espaces de jeu ou de sport est logique. L'est aussi la réalisation de quelques logements locatifs à proximité, entrant dans un montage avec un bailleur social. Il est cependant recommandé que le projet soit élargi à une réflexion sur l'ensemble des terrains concernés, et pas seulement à la parcelle 78p, l'esquisse figurant au dossier d'enquête étant une approche encore sommaire et n'excluant pas des variantes.

L'aménagement de l'atelier municipal sur la zone Zca prévue à cet effet sur un site de dépôt et son accès n'appellent plus d'observation dès lors que l'implantation d'une salle des fêtes n'y est plus d'actualité (cf. supra).

Concernant la protection des espaces agricoles :

- La parcelle 78 a déjà été pressentie pour des activités périscolaires dans l'ancien POS
 - La distraction des autres parcelles agricoles permettant notamment l'agrandissement du lotissement qui rentre aussi dans le bilan des Espaces NAF, n'a pas fait l'objet d'observation du public, hormis la demande de conservation d'accès entre les parcelles 54 et 56 pour les besoins de l'exploitant, accepté par la commune. Elle n'a pas été contestée par la CDPNAF et le SCOT, seulement par la Chambre d'agriculture.

Concernant la zone Zca prévue pour l'aménagement du camping municipal :

Il s'agit d'une activité existante. Son déplacement apparaît exclu. La commune invoque le coût, l'absence de site de substitution et le cumul d'impact potentiel. La DDTM n'a pas fait valoir de risque excessif dans cette partie de la zone inondable. Le zonage de la carte communale définit seulement le cadre qui servira à établir la demande de permis d'aménager, soumise à autorisation environnementale et aux dispositions relatives au site classé et à celles relatives aux zones inondables de la Sèvre.

Concernant les demandes de constructibilité de parcelles non bâties du village de la Sèvre : La carte communale ne change rien aux contraintes majeures liées au risque d'inondation, indépendantes de l'existence d'un document d'urbanisme ou non, ni à celles de la gestion du site inscrit, qui justifient le maintien du village en zone non constructible.

Concernant les autres demandes d'extension de la zone constructibles à certaines parcelles en limite du bourg :

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Vu, le commissaire
C. Monniot



Les situations sont diverses selon l'importance de la parcelle, sa situation par rapport au marais, sa desserte, etc..Seules des modifications mineures sont justifiées, en regard notamment du respect du bilan des espaces NAF pendant la période de validité de la carte communale, jusqu'à réalisation d'un PLUi par la communauté de communes (voir détails et suggestions ci-avant)

Concernant le bilan des besoins en logement et le bilan des espaces NAF :

Les différences d'approche, plus ou moins normatives, au fil de l'eau ou avec la prise en compte d'un objectif plus volontariste, compte-tenu des incertitudes quant au comportement des propriétaires de parcelles dans le périmètre urbain, conduisent à une certaine variabilité des résultats escomptés et des conséquences en terme de capacité d'extension de la zone urbaine. Je m'en tiendrai à l'appréciation es-qualité de la CDPENAF et à celle effectuée au titre du SCOT, qui me paraissent équilibrées.

Je noterai seulement qu'il y a une différence d'incidence économique et sociale entre un renouvellement spontané du tissu urbain au gré des opportunités et des opérations ciblées autour d'équipements publics tel que le prévoit pour partie le projet de carte communale. Il n'y a pas équivalence, m2 pour m2 , ou logement pour logement. C'est un choix stratégique au niveau des responsables de la collectivité.

Concernant le suivi dans le temps, demandé au titre de l'évaluation environnementale, notamment par la MRAE, et en particulier pour l'aménagement du camping, la commune a apporté des réponses, en faisant observer la difficulté d'établir un état initial de certains des indicateurs proposés.

o
o

Avis du commissaire enquêteur sur le projet de carte communale

En définitive, l'enquête a permis de faire évoluer ou approfondir certaines des options esquissées dans le rapport de présentation joint au dossier d'enquête.

Les réponses de la commune, tant aux observations des personnes publiques qu'à celles du public à l'issue de l'enquête et à mes propres réflexions, précisent les infléchissements et les modifications qui seront apportées au dossier avant approbation.

Il appartiendra aussi, le cas échéant, à la commune, de prendre en compte mes propres réflexions, suggestions ou recommandations énoncées dans les présentes conclusions ou dans le rapport d'enquête. Aucune d'entre elles ne remet en question le projet de carte communale, et ne peut avoir valeur de réserve.

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'aménagement de la commune de Le Mazeau 85 420.

Décision n°E24000074/85 du 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monniot

Compte-tenu de ce qui précède et des engagements pris par la commune ,
notamment quant aux changements qui seront introduits dans le rapport de
présentation du projet de carte communale,

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE AU PROJET DE CARTE
COMMUNALE DE LA COMMUNE DE LE MAZEAU

La Roche-sur-Yon, le 15 Aout 2024

Le Commissaire-Enquêteur,

Claude Monniot

**Pour le Maire,
L'Adjoint délégué**

Commissaire enquêteur,
Monniot

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

Conclusions pour l'enquête relative à l'application de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme :

La charte architecturale et paysagère est partie intégrante du dossier de carte communale. Mais c'est aussi le support d'application de l'enquête spécifique sur l'identification des éléments de patrimoine et de paysage à protéger au titre de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme. Les deux documents sont complémentaires, bien que distincts quant à leur emplacement dans le dossier d'enquête et quant à leurs effets juridiques.

Le document au titre de l'article L.111-22, qui est destiné à être annexé à la carte communale, comporte une notice descriptive et un plan des éléments identifiés.

Les protections énoncées au titre de l'article L.111-22 sont opposables directement et induisent des obligations. Les démolitions totales ou partielles sont soumises à permis de démolir et les travaux autres que ceux effectués sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments identifiés sont soumis à déclaration préalable.

Les éléments identifiés l'ont été notamment à l'aide de l'inventaire du patrimoine du Mazeau en Vallée de la Sèvre Niortaise (par l'Inventaire général des patrimoines de la région Pays de la Loire) et par des visites terrain.

*La MRAE a souligné la qualité du travail accompli.
(Voir la légende de la carte dans le rapport d'enquête).*

°
°°

Avis du commissaire enquêteur sur le projet d'application de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme

-Aucune des observations faites à l'enquête ne porte sur l'identification des éléments de patrimoine architectural ou paysager à protéger.

Personnellement, je considère que l'ensemble : Charte paysagère + application de l'article L.111-22 a été très bien traité, de manière claire, pratique et pédagogique, et n'appelle pas d'autre observation, sinon que le public peut avoir quelque hésitation à faire la jonction entre les deux dossiers, distincts dans la présentation en raison de la distinction des procédures.

Compte-tenu notamment de ce qui précède et de l'absence d'observations du public sur ce sujet

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monniot

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE AU PROJET D'APPLICATION DE
L'ARTICLE L.111-22 DU CODE DE L'URBANISME POUR LA COMMUNE
DE LE MAZEAU

La Roche-sur-Yon le 15 Août 2024

Le Commissaire Enquêteur
**Pour le Maire,
L'Adjoint délégué**



Claude Monniot

Conclusions pour l'enquête relative la révision du zonage d'assainissement

Comme indiqué dans le rapport d'enquête, la station de lagunage de La Chaignée, 550 EqH, dispose des capacités résiduelles suffisantes afin de traiter les effluents induits par les nouvelles constructions projetées (charge actuelle, 197 EqH- à terme, la station sera à 49% de sa charge de pollution.). Par contre, comme le souligne la MRAE, « 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 (*la station est saturée hydrauliquement en moyenne 80 jours par an, principalement en hiver, ou à l'occasion de forts épisodes de pluie, et il n'y a pas de trop-plein sur le réseau de collecte*) 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. »

Un programme des interventions est en cours d'étude dans le cadre du Schéma directeur d'assainissement de la communauté de communes.

Les extensions de la zone desservie comportent essentiellement les parcelles 78, 83 et 54. Des réductions de périmètre sont opérées correspondant à la nouvelle délimitation des zones constructibles, les précédentes étant relatives au POS. Ces réductions compensent très largement les augmentations consenties : diminution de 3 ha pour un total de 22,63 ha.

°
° °

Le projet de révision du zonage d'assainissement collectif n'a soulevé aucune observation à l'enquête publique, bien que plusieurs parcelles en soient distraites.

L'étude de la révision du zonage d'assainissement ne révèle pas de difficulté majeure quant à la capacité d'acceptation de nouveaux branchements par la station d'épuration, générés par les nouvelles constructions dans le périmètre urbanisé du bourg comme dans ses extensions au titre de la carte communale. Les moyens de la résorption des eaux claires parasites seront à définir dans le cadre du schéma général d'assainissement en cours d'étude au niveau de la communauté de communes. Celui-ci inclura le suivi de la mise aux normes des installations individuelles, y compris dans le village de la Sèvre et pour le camping municipal, par le SPANC.

Remarque : des ajustements du Zonage d'assainissement collectif pourraient être à envisager en fonction d'éventuelles adaptations du périmètre constructible de la charte communale.

Vu, le commissaire
C. Monniot

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

9

° °

Compte-tenu notamment de ce qui précède et de l'absence d'observations du public sur ce projet,

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE AU PROJET DE REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES POUR LA COMMUNE DE LE MAZEAU

La Roche-sur-Yon le 15 Août 2024
Le Commissaire Enquêteur

Claude Monniot

**Pour le Maire,
L'Adjoint délégué**



Vu, le commissaire enquêteur
C.Monniot

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 6/5/2024 du Président du Tribunal administratif de Nantes

