

MAITRE D'OUVRAGE

MAIRIE DE CURZON
3 Place de la Mairie
85540 CURZON

COMPLEMENT

(FAISANT SUITE A LA DEMANDE DE LA DDTM85 DU 16/04/2025)

ETUDE D'INCIDENCE LOI SUR L'EAU

(VALANT NOTICE HYDRAULIQUE ET
EVALUATION NATURA 2000)

AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT
"LES FRADETS"

RUE DU CALVAIRE
CURZON (85)

Approbation du rapport par le maître d'ouvrage
(signature précédée de la mention "lu et approuvé") :



"Lu et approuvé"
Le Maire
Didier Roy

Edition : 15/05/2025

PREAMBULE

La commune de Curzon envisage la création d'un lotissement de 31 lots cessibles à vocation d'habitat. Dans le cadre de ce projet, elle a déposé un dossier de déclaration loi sur l'eau le 27/02/2025. Lors de l'instruction de ce dossier, une demande de compléments a été formulée par le service instructeur en date du 16/04/2025 (courrier joint en Annexe 1). Les réponses apportées aux différentes observations sont présentées ci-dessous.

THEMATIQUE « MAITRISE FONCIERE »

À lecture du dossier de déclaration, le projet est localisé sur trois parcelles dont deux sont déjà propriétés de la commune. La troisième est en cours de négociation. Néanmoins, cela ne constitue pas une preuve de maîtrise foncière conformément au 2° de l'article R214-32 du Code de l'environnement. Il convient d'apporter à minima un document attestant de l'avancement des démarches (un compromis de vente par exemple).

La commune de CURZON n'est pas encore propriétaire de cette parcelle et les négociations à l'amiable n'ont pas abouties à ce jour. De ce fait, elle a décidé d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique préalablement à une éventuelle expropriation. La délibération de la commune du 03/03/2025 approuvant les dossiers d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire conjoint est fournie en Annexe 2 de ce rapport.

THEMATIQUE « PROTECTION DES HAIES »

Par ailleurs, des mesures d'évitement et de réduction ont été mises en place pour ne pas nuire au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations d'espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle. A ce titre des zones non-construites de 3 à 4 mètres ont été définies sur le plan masse au droit de ces espaces sensibles. Le règlement du lotissement précisera que « la haie devra être préservée dans son intégralité ». Or la durée du règlement étant limitée dans le temps cette mesure d'évitement ne sera plus applicable au bout de quelques années. Pour garantir la préservation dans le temps, il pourrait être envisagé de sortir les haies des parcelles, ou bien de les inscrire en Espace Paysager à Protéger (EPP) ou en Espace Boisé Classé (EBC).

La commune a pris contact avec la communauté de communes afin d'intégrer le classement des haies en Espace Paysage à Protéger (EPP) dans le PLUi à venir. Le courrier actant la demande est fourni en Annexe 3.

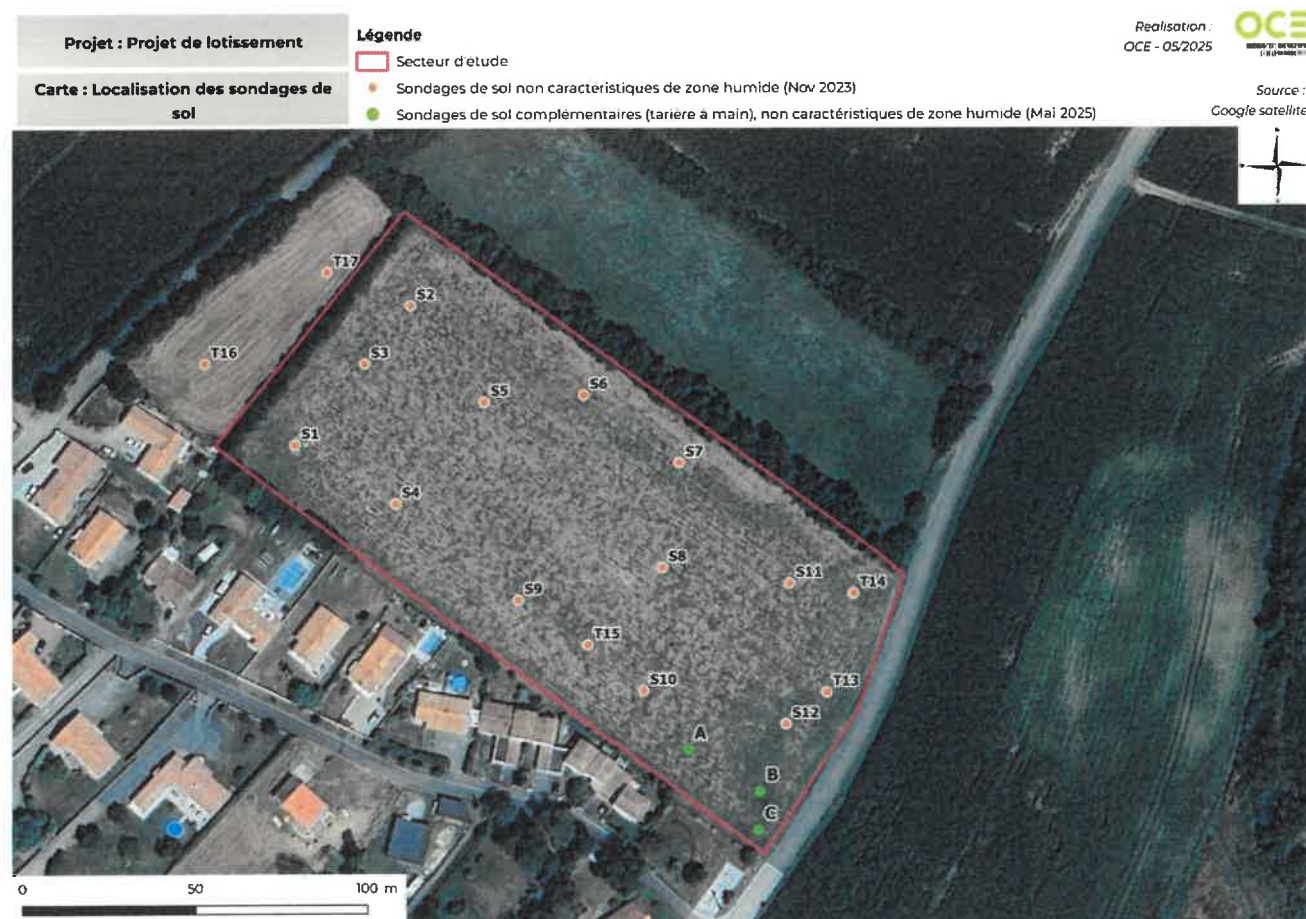
THEMATIQUE « ZONES HUMIDES »

Enfin, le dossier ne met pas en avant la présence de zone humide au sein du projet. Néanmoins, la topographie du site met en avant un point bas dans la zone sud de la parcelle 713. Par ailleurs la photo 1 du site met en avant une rétention d'eau en ce point bas. Les sondages pédologiques réalisés n'ont pas été réalisés en ce point. Aussi, il serait pertinent de disposer d'un sondage pédologique dans cette zone sud.

Afin de compléter le diagnostic, notre bureau d'étude est repassé sur site dernièrement (le 13 mai 2025). Lors de cette intervention, il n'y avait plus de stagnation d'eau sur la partie basse du site, permettant ainsi la réalisation de sondages pédologiques complémentaires. Trois sondages de sols complémentaires y ont été réalisés (sondages nommés A, B et C - localisation sur figure jointe page suivante).



Cliché OCE - Parcelle projet - Angle Sud



Localisation des sondages de sol

Les sols sont argilo-limoneux, avec une teneur en argile qui s'intensifie en profondeur. Les 3 sondages ont fait l'objet d'un refus à faible profondeur (entre 30 et 55 cm). Lors de l'intervention avec le pelleuse en novembre 2023, l'horizon induré calcaire avait été identifié entre 0,20m (sondage S8) et >2,40m (sondage S12) de profondeur.

Sens de lecture des sondages



Sondage A



Sondage B



Sondage C

Abreviations des textures de sol	
A	Argileux
AL	Argilo-limoneux
R	Refus tarière à main

	Présence de traces d'hydromorphie
	Pas de traces d'hydromorphie
	Non renseigné

Description des sondages pédologiques complémentaires effectués sur site

Profondeur (cm)	A	B	C
0-5	AL	AL	AL
5-10	AL	AL	AL
10-15	AL	AL	AL
15-20	AL	AL	AL
20-25	AL	AL	AL
25-30	AL	AL	AL
30-35	R	AL	AL
35-40		A	A
40-45		R	A
45-50			A
50-55			A
55-60			R
60-65			
65-70			
Sol hydromorphe	NON	NON	NON

➡ Les sondages complémentaires réalisés dans les parties les plus basses du site ne sont pas caractéristiques de zone humide. Nous confirmons donc l'absence de zones humides sur ce terrain.

ANNEXE 1 - COURRIER DE DEMANDE DE COMPLEMENTS



**PRÉFET
DE LA VENDÉE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale
des Territoires et de la Mer**

Service Eau et Nature
Pôle Littoral Milieux Marins et Rejets

La Roche-sur-Yon, le 16 avril 2025

Le préfet

Dossier suivi par : Alexandre LIBEAU
Tél. : 02 51 44 31 56
Mail : alexandre.libeau@vendee.gouv.fr

à

Monsieur le Maire
Mairie de Curzon
Rue du Calvaire, 85540 CURZON

Objet : Dossier de déclaration instruit au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de
l'environnement ;
Lotissement « Les Fradets », sur la commune de CURZON
Demande de compléments

PJ : Demande de complément au dossier présenté

Votre dossier de déclaration au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement relatif à
l'opération suivante :

Lotissement « Les Fradets », sur la commune de CURZON a été enregistré sous le numéro AIOT
0100286867 à la date du 27 février 2025.

Dans le cadre de l'instruction de votre dossier de déclaration, des observations sur la régularité ont été
formulées. Vous les trouverez en annexe.

Je vous invite à compléter votre dossier ou à me faire parvenir une note complémentaire sur les aspects
évoqués en annexe afin de pouvoir le déclarer régulier. Cette note pourra le cas échéant modifier
certains aspects du dossier police de l'eau et définir de nouvelles mesures compensatoires.

Vous disposez d'un délai de 2 mois pour faire parvenir ces différents éléments.

En l'absence de réponse de votre part dans le délai imparti, conformément au 3^e paragraphe de l'article
R. 214-35 du code de l'environnement, il sera fait opposition tacite à votre déclaration.

Le délai de deux mois imparti à l'administration pour émettre une éventuelle opposition motivée et
durant lequel vous n'avez pas le droit de démarrer les travaux, est interrompu jusqu'à la réception des
pièces complémentaires demandées par le présent courrier, conformément au 2^e paragraphe de
l'article R. 214-35 du code de l'environnement.

A la réception des pièces complémentaires requises, un nouveau délai d'instruction de 2 mois est fixé à
compter de la date de réception du récépissé transmis au déclarant.

L'adjoint au chef du service Eau et Nature,

Francis Haessig

ANNEXE

Demande de complément pour l'instruction d'un dossier loi sur l'eau relatif à :

Lotissement « Les Fradets », sur la commune de CURZON a été enregistré sous le numéro AIOT 0100286867 à la date du 27 février 2025.

Au titre de la régularité du dossier :

A lecture du dossier de déclaration, le projet est localisé sur trois parcelles dont deux sont déjà propriétés de la commune. La troisième est en cours de négociation. Néanmoins, cela ne constitue pas une preuve de maîtrise foncière conformément au 2° de l'article R214-32 du Code de l'environnement. Il convient d'apporter à minima un document attestant de l'avancement des démarches (un compromis de vente par exemple).

Par ailleurs, des mesures d'évitement et de réduction ont été mises en place pour ne pas nuire au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations d'espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle. A ce titre des zones non-constructibles de 3 à 4 mètres ont été définies sur le plan masse au droit de ces espaces sensibles. Le règlement du lotissement précisera que « la haie devra être préservée dans son intégralité ». Or la durée du règlement étant limitée dans le temps cette mesure d'évitement ne sera plus applicable au bout de quelques années. Pour garantir la préservation dans le temps, il pourrait être envisagé de sortir les haies des parcelles, ou bien de les inscrire en Espace Paysager à Protéger (EPP) ou en Espace Boisé Classé (EBC).

Enfin, le dossier ne met pas en avant la présence de zone humide au sein du projet. Néanmoins, la topographie du site met en avant un point bas dans la zone sud de la parcelle 713. Par ailleurs la photo 1 du site met en avant une rétention d'eau en ce point bas. Les sondages pédologiques réalisés n'ont pas été réalisés en ce point. Aussi, il serait pertinent de disposer d'un sondage pédologique dans cette zone sud.

**ANNEXE 2 - DELIBERATION DE LA COMMUNE DU 03/03/2025
APPROUVANT LES DOSSIERS D'ENQUETE PREALABLE A LA DUP
ET D'ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINT**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

085-218500775-20250303-20250303-05-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2025

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE - ARRONDISSEMENT DES SABLES D'OLONNE

COMMUNE DE CURZON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-cinq, le trois mars à 20 heures, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en séance ordinaire, à la Mairie de Curzon, sous la présidence de Monsieur Didier ROUX, Maire.

Date de convocation : 18/02/2025

Nombre de membres en exercice : 11

Présents : ROUX Didier – LAVERGNE Stéphane – LAMY Mireille – Christophe BOUNOLLEAU – MEIZE Marie-Laure – RIMBERT Boris – ANGUERAND Thierry – LAVERGNE Freddy – POULAILLEAU Michel – DUBELLOY Alain

Absents : -

Absents excusés : CAILLAUD Didier

Liste des pouvoirs : CAILLAUD Didier donne pouvoir à ROUX Didier

Nombre de votants : 11

Secrétaire de séance : MEIZE Marie-Laure

Délibération n°20250303-05

Objet : TRAVAUX D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'HABITAT « LES FRADETS » SUR LA COMMUNE DE CURZON – DEMANDE D'ENQUETE PREALABLE A UNE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE

Vu l'Avis du Domaine – Estimation Sommaire et Globale en date du 05 août 2024

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal a décidé les travaux d'aménagement de la zone d'habitat « Les Fradets » sur la commune de Curzon.

Malgré de nombreuses démarches depuis plusieurs années pour obtenir la maîtrise foncière totale du projet et afin de procéder à l'acquisition du dernier terrain nécessaire à l'opération, la réalisation d'une demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) apparaît indispensable.

Le contenu des dossiers d'enquête est le suivant :

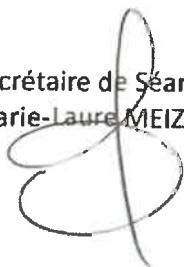
- **Dossier d'enquête préalable à la DUP**
 - 1) Notice explicative
 - 2) Plan de situation
 - 3) Plan général des travaux
 - 4) Caractéristiques des ouvrages les plus importants
 - 5) Appréciation sommaire des dépenses.
- **Dossier d'enquête parcellaire**
 - 1) Plan parcellaire
 - 2) Etat parcellaire

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité de X voix pour :

- d'approuver les dossiers d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire conjoint.
- de demander au profit de la Commune de Curzon
 - L'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des "*Travaux d'aménagement de la zone d'habitat « Les Fradets » la commune de Curzon* » et d'une enquête parcellaire conjointe.
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette opération.

A Curzon, le 4 mars 2025

Secrétaire de Séance
Marie-Laure MEIZE



Le Maire,
Didier ROUX

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Affiché le 05 MAR. 2025

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes (allée de l'île Gloriette 44041 NANTES Cedex 01) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification.

PLAN PARCELLAIRE

Commune de CURZON

Etat parcellaire 1

Propriété HOLIET Marie
épouse RUCHAUD

1 : A 310 / 2 730m²

Echelle : 1 / 2000e

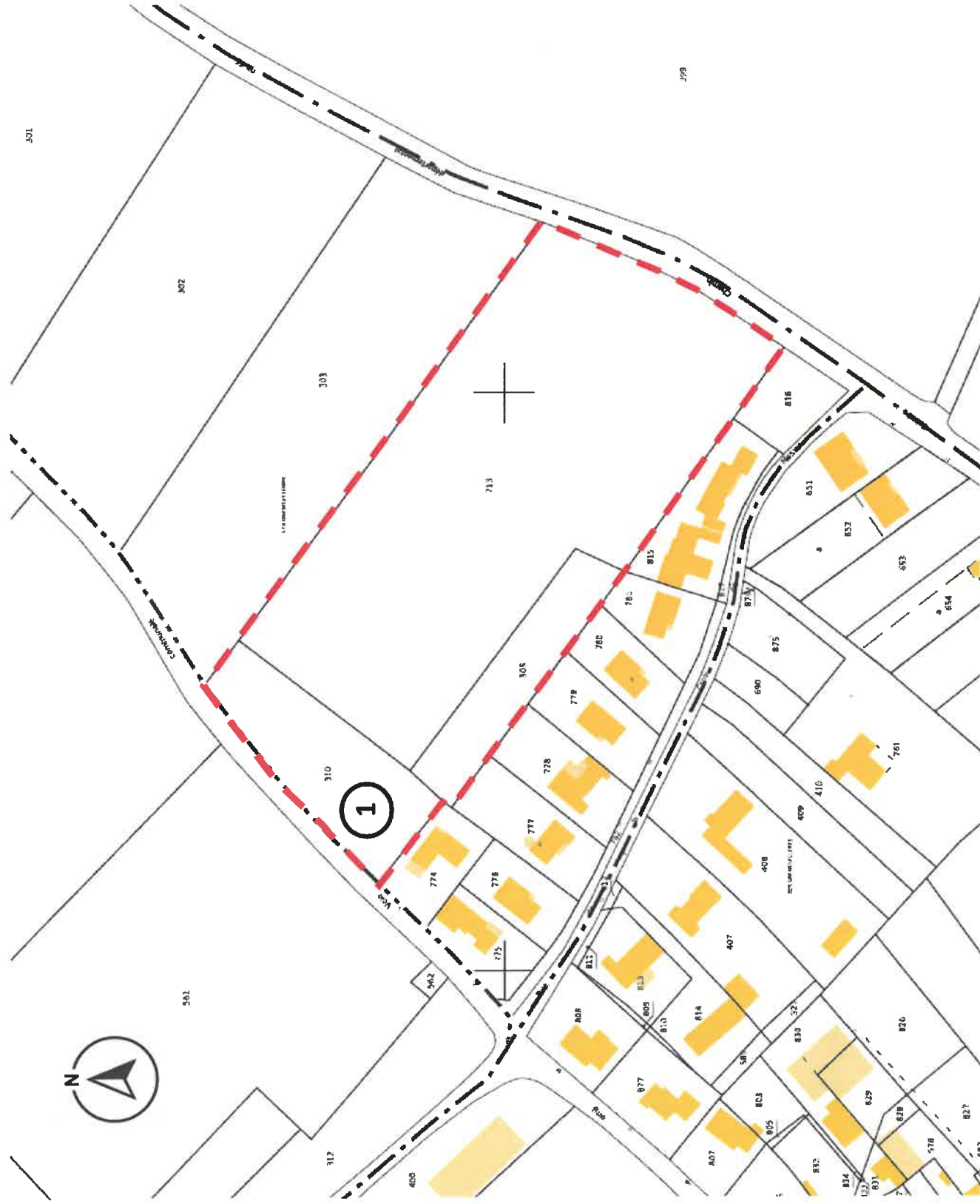


Périmètre du Projet
et de la DUP

COMMUNE
de



CURZON



Commune de CURZON

CADASTRE					EMPRISE A ACQUERIR		IMMEUBLE RESTANT AU PROPRIETAIRE		IDENTITE DES PROPRIETAIRES
N° Plan	S°	N°	Adresse ou lieu-dit	Surface totale	Nat	Réf. cadas	Surface	Réf. cadas	Telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'Administration
1	A	310	Les Grenouillères	00ha 27a 30ca	T	A 310	00ha 27a 30ca		HOLIET Marie Reine Josephe Valentine Epouse RUCHAUD Née le 13/08/1944 à CURZON (85) Profession : Retraitée Demeurant : 40 rue Carnot 92300 – LEVALLOIS PERRET <u>Origine de Propriété :</u> Licitation faisant cesser l'indivision en date du 04/06/2008 par Maître TEFFAUD, notaire à La Tranche sur Mer, enregistrée sous la référence 8504P03 2008p5945

ANNEXE 3 - COURRIER DE DEMANDE DE PROTECTION DES HAIES



Curzon, le 29 AVR. 2025

Vendée Grand Littoral
5 rue de l'Hôtel de Ville
85440 TALMONT SAINT HILAIRE

A l'attention de Madame Aurélie STEPHAN
Chargée de mission PLUI

Objet : PLUI – Protection des haies

Monsieur le Président,

Dans le cadre du futur lotissement « Les Fradets », situé sur les parcelles A713, A305 et A310, je vous remercie de bien vouloir prévoir la protection des haies périphériques et intérieures en éléments de paysage à protéger (EPP) au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Vous en remerciant par avance,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

 Le Maire,
Didier ROUX

MAIRIE DE CURZON
3 place de la Mairie
85540 CURZON
Tél : 02.51.30.81.09
E Mail : mairie@curzon.fr