

Troisième partie

Le projet de Carte Communale ; justification des choix retenus et évaluation environnementale

1. Méthodologie de l'évaluation environnementale	p. 76
1.1. Rappel des dispositions du CU en matière d'évaluation environnementale	p. 76
1.2. La méthodologie appliquée à l'élaboration de la Carte Communale du Mazeau	p. 76
2. Exposé de la délimitation des zones et analyse des incidences environnementales	p. 77
2.1. Synthèse des grandes orientations de la Carte Communale	p. 77
2.2. Les secteurs constructibles Zc et Zca autour du bourg du Mazeau	p. 81
2.2.1. Définition de l'enveloppe urbaine du bourg et orientations générales	p. 81
2.2.2. Zoom sur la partie Est du bourg	p. 83
2.2.3. Zoom sur la partie Ouest du bourg	p. 88
2.3. Le secteur d'activité Zca autour du camping	p. 92
2.3. Les secteurs constructibles à vocation d'activité Zca	p. 81
2.4. Bilan global des surfaces libres constructibles, de la consommation des espaces NAF et du bilan sur la période de référence	p. 95
2.5. Bilan des surfaces situées en extension de l'enveloppes urbaine	p. 96
2.6. Bilan des capacités de mutation en équivalent logements	p. 96
3. L'articulation de la Carte Communale avec les documents supra communaux	p. 98
4. Le suivi environnemental et ses indicateurs	p. 99
5. Résumé non technique et bilan de l'évaluation environnementale	p. 102

1. Méthodologie de l'évaluation environnementale

1.1. Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme en matière d'évaluation environnementale

Article R161-3 du Code de l'Urbanisme

[Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 20](#)

Outre les éléments prévus par l'article [R. 161-2](#), lorsque la carte communale doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

- 1° Décrit l'articulation de la carte avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles [L. 131-4](#) et [L. 131-6](#) avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse les perspectives de l'évolution de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la carte ;
- 3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre de la carte 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 de la carte sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'[article L. 414-4 du code de l'environnement](#) ;
- 4° Expose les motifs de la délimitation des secteurs, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique de la carte ;
- 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 de la carte sur l'environnement ;
- 6° Rappelle que la carte fera 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 ou de sa révision. Il définit des critères, indicateurs et modalités qui devront être retenus pour suivre les effets de la carte 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 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.

En cas de révision de la carte communale, le rapport de présentation est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

1.2. La méthodologie appliquée à l'élaboration de la Carte Communale du Mazeau

Les chapitres suivants présentent une description des espaces classés en zone constructible en exposant :

- **L'état initial des secteurs bâtis et des terrains constructibles libres** (*le chapitre sur l'état initial de l'environnement de la partie diagnostic apporte également une description des principaux espaces bâtis et naturels de la commune*). Les grandes caractéristiques urbaines et paysagères des secteurs bâtis sont décrites ou présentées par une photo aérienne ou des photos de terrain.

- **Le projet de zonage**, illustré par une **carte de synthèse** faisant apparaître les terrains libres constructibles. **Un tableau de synthèse** résume pour chaque secteur et chaque terrain ; sa surface, ses caractéristiques, ses capacités de mobilisation et s'il s'agit :

- d'un espace situé en extension de l'enveloppe urbaine du bourg (**voir définition page 81**),

- d'un espace agricole naturel et forestier (espace NAF). **Les jardins, petites parcelles d'agrément, petites prairies ou potagers situés aux abords directs des espaces bâtis ne sont pas considérés comme des espaces NAF, notamment les terrains d'une surface inférieure à 2500 m² situés au cœur de l'enveloppe urbaine.**
- Du potentiel de création de nouveaux logements.

- L'évaluation environnementale des secteurs constructibles :

- Rappels des enjeux environnementaux
- Synthèse « Eviter Réduire Compenser » ; exposé des mesures d'évitement par un classement très restreint de terrains constructibles, impacts sur le Site classé, les zones humides, le patrimoine et le paysage.
- Evaluation des impacts potentiels sur les Site Natura 2000 du Marais Poitevin.
- Recommandations architecturales et paysagères
- Bilan de l'évaluation environnementale

Un bilan des surfaces potentiellement consommées dans les 7 à 10 prochaines années est ensuite présenté en précisant :

- Le bilan des terrains mobilisables (ne faisant pas l'objet de rétention foncière connue) et leur équivalent en nombre de logements qui pourraient y être créés.
- Le bilan des espaces agricoles naturels et forestiers (espaces NAF) qui seront potentiellement consommés dans les 7 à 10 prochaines années.
- Le bilan des surfaces situées en extension de l'enveloppe urbaine du bourg.

Des indicateurs de suivi (assez simples) sont ensuite définis afin de pouvoir réaliser le bilan de l'évaluation environnementale à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation.

Un résumé non technique permet de rappeler cette méthodologie et les principales conclusions de l'évaluation environnementale.

2. Exposé de la délimitation des zones et analyse des incidences environnementales

2.1. Synthèse des grandes orientations de la Carte Communale

Les principales orientations auxquelles le projet de la Carte Communale répond sont :

Orientation 1 : Favoriser l'accueil et le renouvellement de la population afin de soutenir les équipements, commerces et services de la commune tout au long de l'année

La commune souhaite maintenir un dynamisme démographique notamment par 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 : Permettre un confortement mesuré du bourg dans des secteurs qui n'impactent pas les paysages et l'identité patrimoniale des espaces bâtis en frange de marais

La Carte Communale permet un confortement mesuré des espaces bâtis du bourg dans des espaces qui n'impactent pas les abords du marais mouillé et la qualité des ensembles bâtis traditionnels liés au marais.

Les zones constructibles Zc définies par le document d'urbanisme concernent 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 situés aux abords du lotissement communal et en frange du hameau de Dezais qui est 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 subtiles (petites ruelles, bâti vernaculaire, prairies et haies en lien avec le marais) et éviter une densification qui pourrait leur porter atteinte (comme par exemple un stationnement non maîtrisé sur des ruelles étroites en impasse, une artificialisation de jardins ou prairies par des clôtures ou constructions « stéréotypées » sans rapport avec les lieux).

Orientation 3 : Permettre le confortement du pôle d'équipement situé autour de l'école par l'émergence d'un projet de Maison d'assistantes Maternelles, de logements locatifs publics et d'un atelier municipal

La Carte Communale permet également de conforter le bourg au niveau du pôle d'équipement composé par l'école, la garderie et les équipements de loisirs (espaces de jeux, terrain de tennis).

Un projet de Maison d'assistantes Maternelles et de construction de 4 à 5 logements locatifs publiques est à l'étude sur un terrain situé derrière les logements communaux.

Un secteur constructible Zc a été défini (en extension de l'enveloppe urbaine) afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général qui permettra de répondre à une demande locale en termes de service et de logements. La complémentarité entre l'école, la garderie et la future MAM, regroupés sur un seul site, est pertinente.

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. Un secteur à vocation d'activité Zca est ainsi défini sur ce site afin de permettre la construction de cet équipement.

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

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

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

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

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

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 »

Une **charte architecturale et paysagère** est élaborée conjointement à la Carte Communale.

Elle fixe globalement des objectifs en matière de qualité architecturale et paysagère sur les opérations de constructions et rénovations sur l'ensemble de la commune.

Elle constitue un outil pédagogique et d'aide à l'instruction des opérations d'urbanisme.

Elle permet de partager une vision commune d'aménagement entre les différentes personnes publiques intervenant sur la commune.

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

En complément de l'élaboration de la Carte Communale, et afin de renforcer la protection de son patrimoine et de ses paysages, la commune du Mazeau a décidé **d'identifier les éléments de patrimoine et de paysage à protéger en application de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme**.

Ces éléments figurent en annexe de la Carte Communale (plan et présente notice). Leur identification est soumise à enquête publique conjointe.

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

Les prescriptions visant à préserver les éléments identifiés sont définies par la charte architecturale et paysagère. Elles ont donc une portée juridique opposable (à respecter dans l'esprit et non à la lettre comme un règlement de PLU).

Cet outil de protection se superpose ou non aux servitudes de protection des sites classés et inscrits (par exemple le bourg du Mazeau n'est pas intégré dans la servitude).

Cette identification permet de favoriser une protection plus globale de la commune et de fixer des prescriptions communes.

Orientation 7 : Favoriser la rénovation et la mise en valeur du camping municipal

La Carte Communal identifie le camping municipal « Le Marais Sauvage » situé au cœur du marais en partie Sud du bourg en zone constructible à vocation d'activité Zca afin d'accompagner la mise en valeur, le confortement mesuré et la rénovation du camping.

Le projet d'aménagement prévoit la rénovation des bâtiments existants, l'implantation d'hébergements légers de qualité type lodges ou tentes bien insérées à l'environnement, et des aménagements paysagers s'appuyant sur la trame paysagère du marais.

Orientation 8 : Préserver les terres et les exploitations agricoles

Les terres agricoles et les abords des exploitations agricoles sont préservés par un classement en zone non constructible Znc. Les bâtiments ayant une vocation et une valeur agricole sont classés en zone inconstructible Znc.

Les zones constructibles définies ne portent pas atteinte aux possibilités d'extensions 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

La Carte Communale permet la préservation des espaces naturels et des milieux agraires par un classement en zone inconstructible Znc et notamment de :

- L'ensemble du Site classé et inscrit du Marais Poitevin
- La zone Natura 2000 du Marais Poitevin au titre des directives « Habitat » et « Oiseaux »
- Les ZNIEFF de type 1 et 2
- La zone humide du Marais Poitevin.

Les prairies bocagères qui sont situées en frange de marais et qui ne bénéficient pas d'une protection au titre du Site classé ou inscrit sont classés en zone non constructibles Znc. Le maillage bocager situé aux abords du bourg, garant de la grande qualité de ces espaces ruraux, sont identifiés et préservés au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme.

Avertissement sur les légendes des cartes :

Seuls les éléments figurés ci-dessous dans la légende des plans de zonage sont opposables.

Les autres représentations figurant dans le rapport de présentation dans les cartes détaillées et explicatives ont une valeur indicative permettant d'expliquer et justifier les choix retenus. Ces indications ne sont pas opposables.

Légende opposable des plans de zonage de la Carte Communale :

-  Zone constructible
-  Zone constructible réservée à une activité (équipements publics, camping)
-  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.

Légende indicative non opposable (cartes d'analyses par secteur du présente chapitre) :

ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINE :

-  Site Classé du Marais Poitevin
-  Limite de la zone Natura 2000 du Marais Poitevin
-  Limite de la zone inondable définie par l'AZI de la Sèvre Niortaise
-  Limite de la zone humide du Marais Poitevin

EQUIPEMENTS ET ACTIVITES ECONOMIQUES :

-  Equipement et espace public
-  Exploitation agricole
-  Artisan, activité libérale, gîte

CONSOMMATION FONCIERE :

-  Enveloppe urbaine du bourg
-  Construction récente non mentionnée sur le cadastre
-  Habitation neuve construite entre 2011 et 2021 (base année de dépôt du PC)
-  Habitation neuve construite à partir de 2022 (base année de dépôt du PC)

CAPACITES DE MUTATION DES LOGEMENTS ET TERRAINS :

-  Logement vacant
-  Foncier libre constructible potentiellement mobilisable
-  Foncier libre constructible / Réention foncière connue

2.2. Les secteurs constructibles Zc et Zca autour du bourg du Mazeau

2.2.1. Définition de l'enveloppe urbaine du bourg et orientations générales

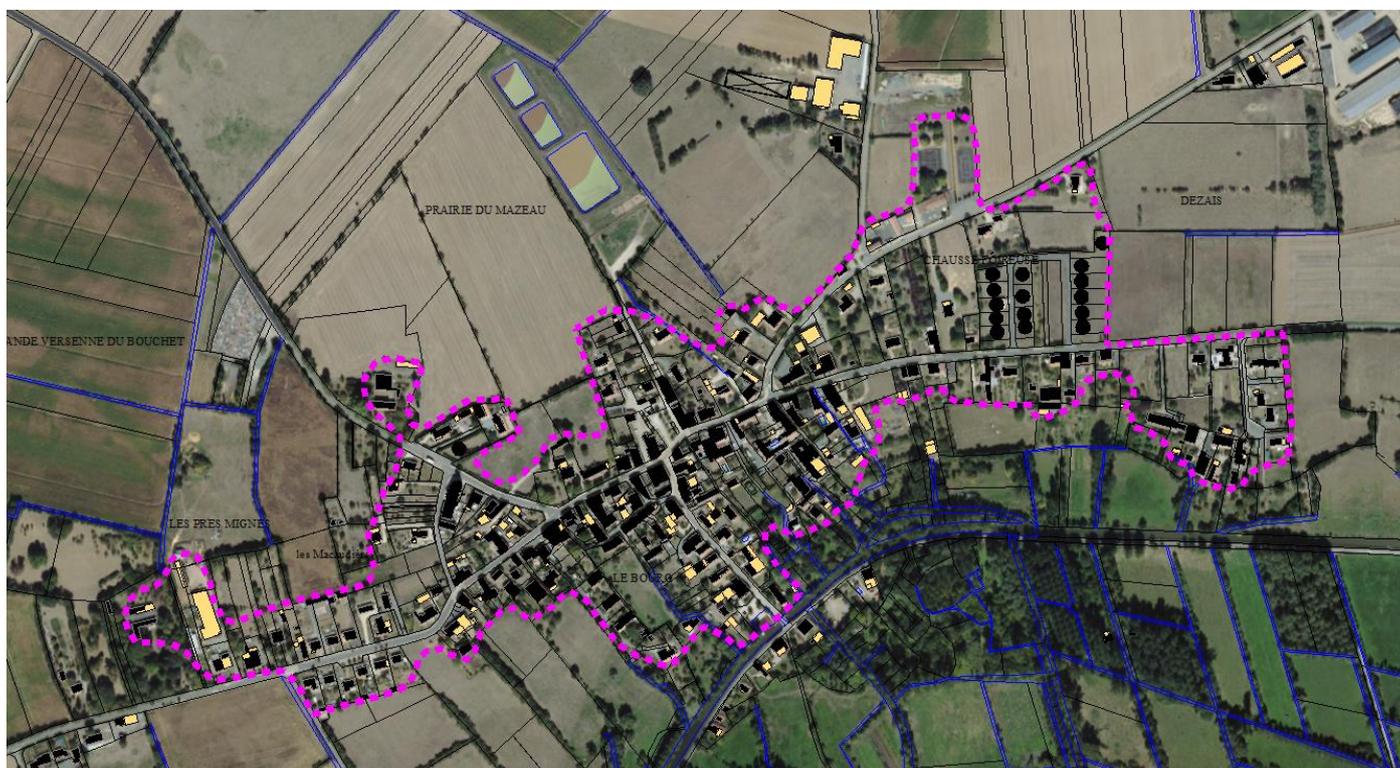
Définition de l'enveloppe urbaine du bourg :

L'enveloppe urbaine correspond au contour déjà urbanisé à la date de l'élaboration de la Carte Communale. Elle est figurée en rose sur la carte ci-dessous par un contour volontairement grossier. Cette notion est subjective et n'a pas de portée juridique. Elle ne tient pas compte de la qualité des espaces et des enjeux inhérents au territoire. Elle sert simplement à analyser et quantifier les surfaces de terrains constructibles qui se situent soit :

- A l'intérieur de cette enveloppe, soit une notion de **densification** de l'urbanisation
- A l'extérieur de cette enveloppe, soit une notion d'**extension** de l'urbanisation.

Pour rappel, le SCOT Sud Est Vendée dans sa version approuvée du 21 avril 2021 prescrit :

- Au moins 35 % des nouveaux logements sont à réaliser dans l'**enveloppe urbaine** (par le comblement des terrains libres situés à l'intérieur des parties urbanisées de la commune), ce qui correspond donc à un maximum de 65 % de logements à réaliser **en extension** (par exemple sous forme de lotissements ou constructions réalisées sur des terres agricoles).
- La densité minimale moyenne des logements à réaliser sur les terrains en extension est de 15 logements par ha.



Description et justification :

La Carte Communale permet un confortement mesuré des espaces bâtis du bourg dans des espaces qui n'impactent pas les abords du marais mouillé et la qualité des ensembles bâtis traditionnels liés au marais.

Les zones constructibles Zc définies par le document d'urbanisme concernent des terrains libres situés à l'intérieur ou en extension directe de l'enveloppe urbaine du bourg.

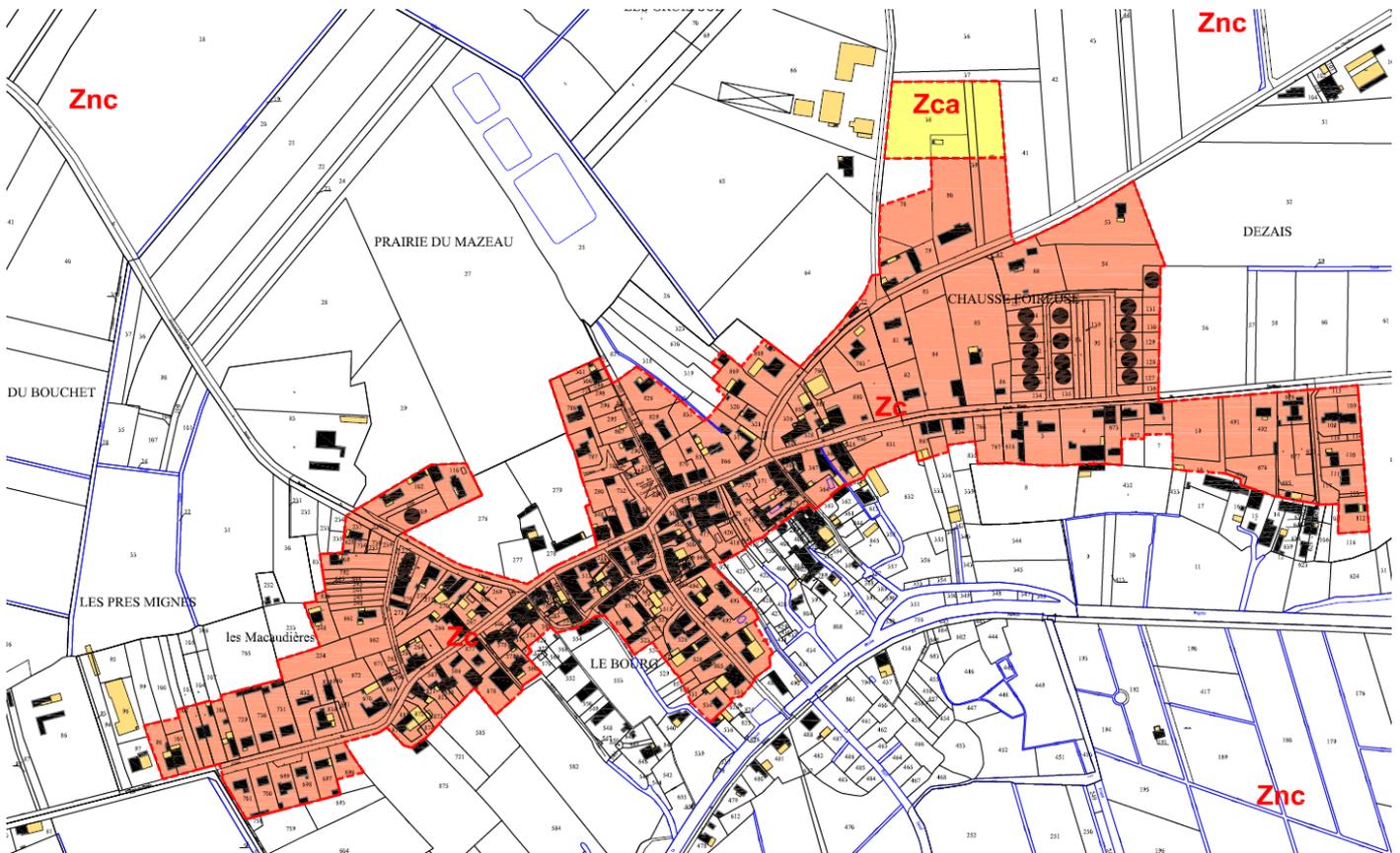
Il s'agit principalement :

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

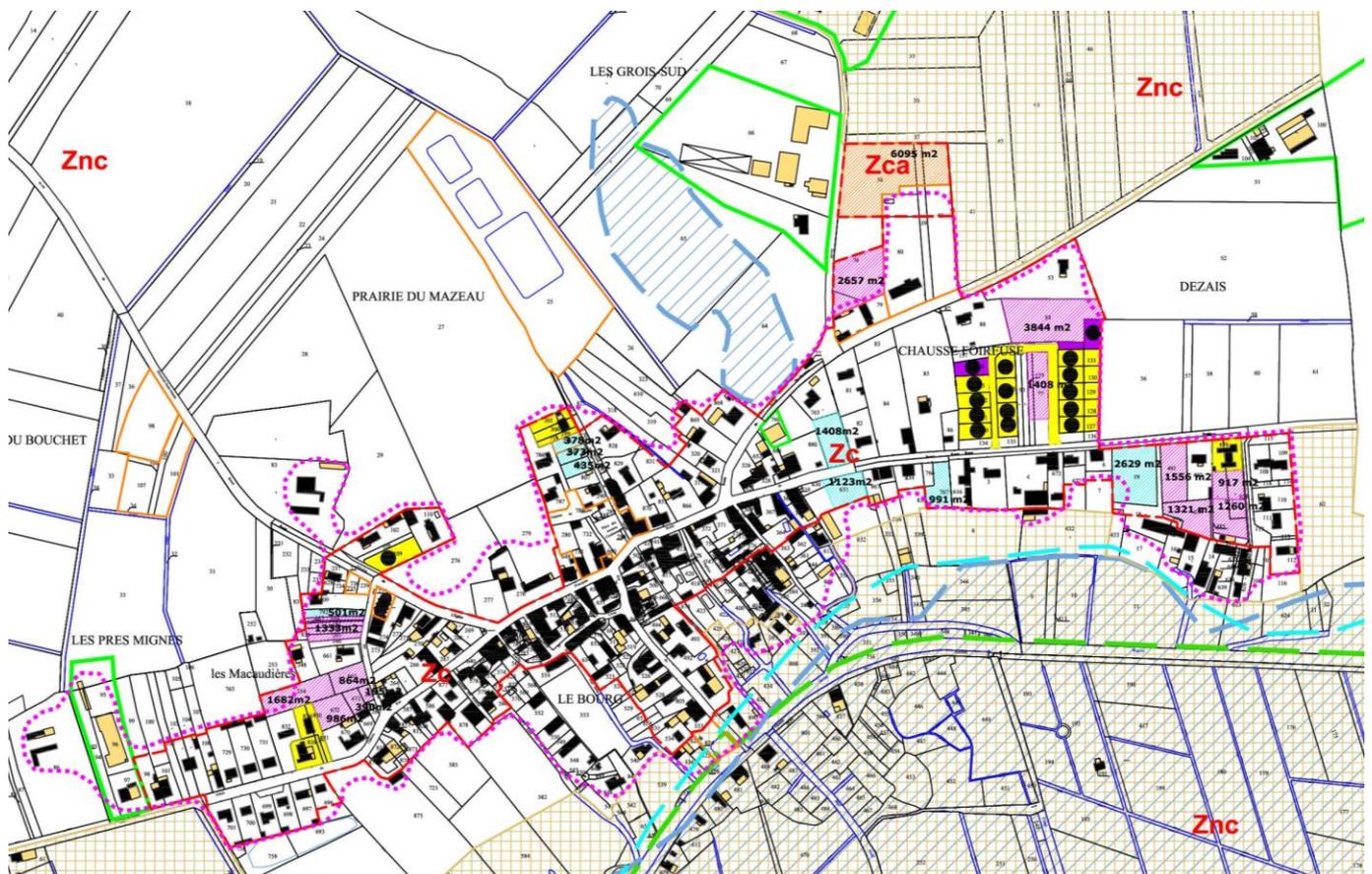
Les franges du bourg situées en interface avec le marais ont été volontairement classées en zone non constructible afin de préserver ces espaces subtiles (petites ruelles, bâti vernaculaire, prairies et haies en lien avec le marais) et éviter une densification qui pourrait leur porter atteinte (comme par exemple un stationnement non maîtrisé sur des

ruelles étroites en impasse, une artificialisation de jardins ou prairies par des clôtures ou constructions « stéréotypées » sans rapport avec les lieux).

Extrait du plan de zonage (opposable) :



Zonage et bilan des terrains libres constructibles :



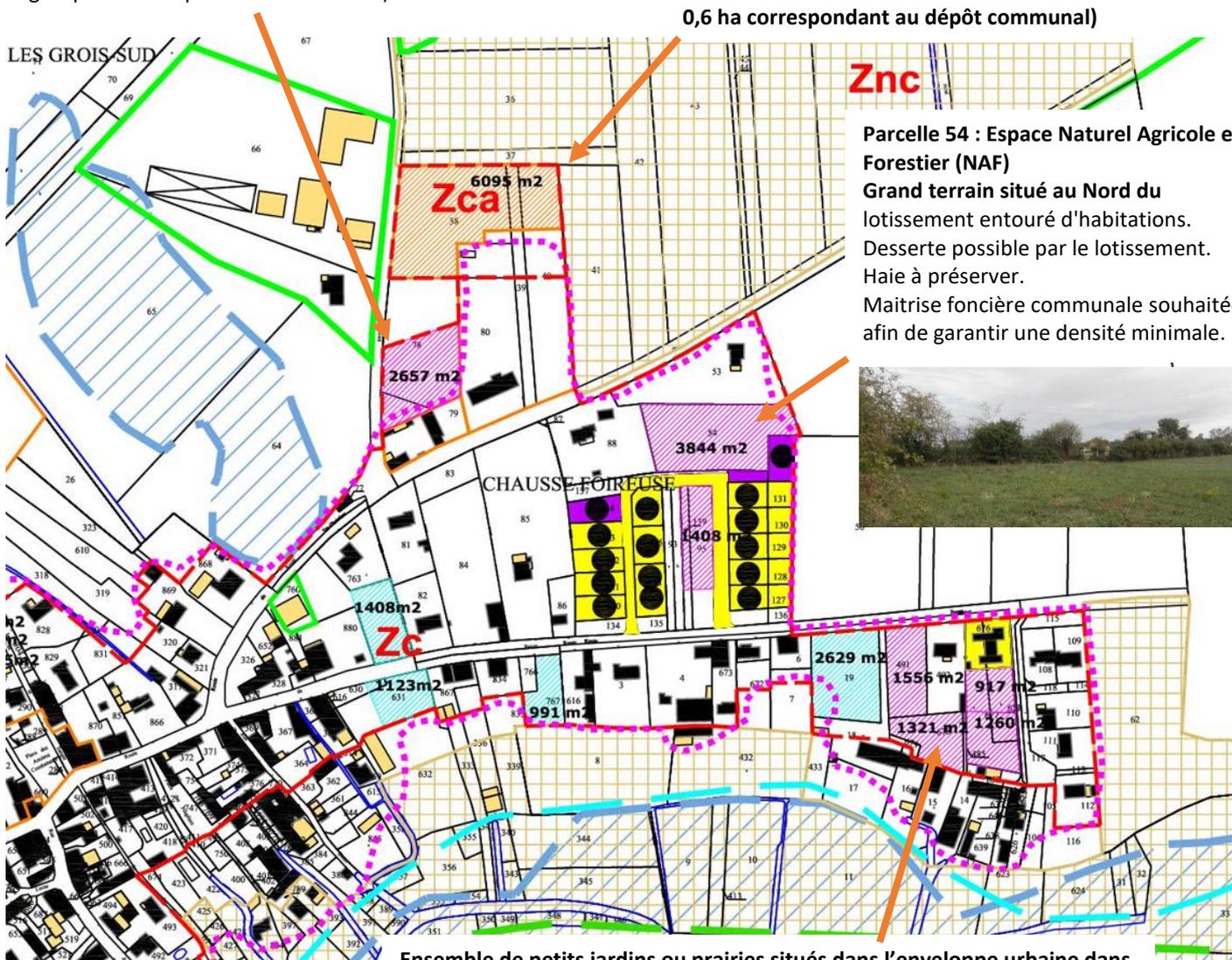
2.2.2. Zoom sur la partie Est du bourg



Parcelle 78p : Espace Naturel Agricole et Forestier (NAF) situé en extension de l'enveloppe urbaine.

Projet de Maison d'assistantes maternelles et de logements locatifs sociaux (opération groupée menée par un bailleur social).

Secteur Zca affecté à la construction d'un atelier municipal (foncier disponible environ 0,6 ha correspondant au dépôt communal)



Znc

Parcelle 54 : Espace Naturel Agricole et Forestier (NAF)

Grand terrain situé au Nord du lotissement entouré d'habitations. Desserte possible par le lotissement. Haie à préserver.

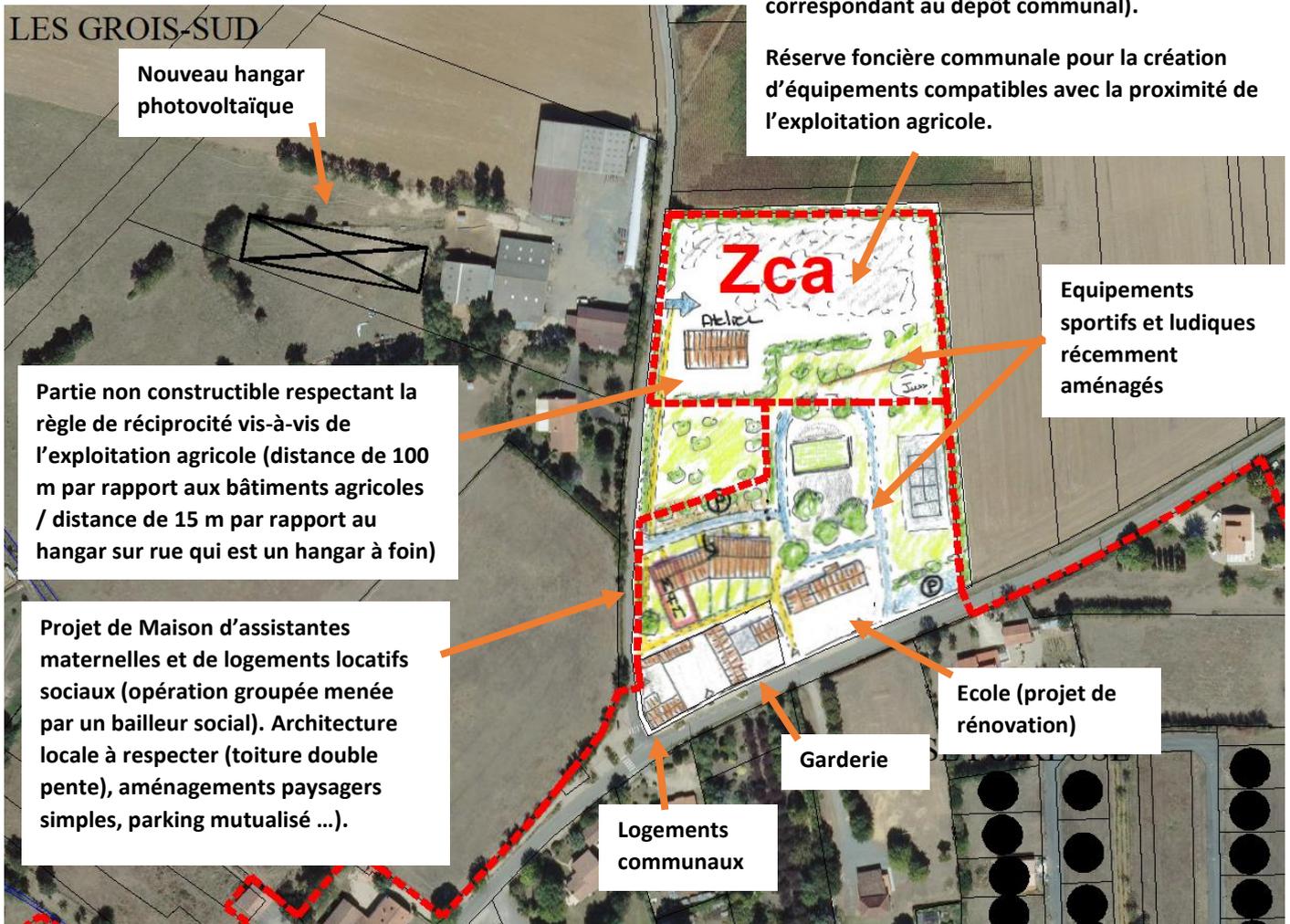
Maitrise foncière communale souhaitée afin de garantir une densité minimale.

Ensemble de petits jardins ou prairies situés dans l'enveloppe urbaine dans un secteur semi urbanisé. Dureté foncière sur certains terrains. **Maillage bocager à préserver.** Abords du hameau du Bas des Eaux à prendre en compte ; **qualité architecturale et des clôtures à promouvoir (en évitant les références stéréotypées et la minéralisation des abords des constructions)**

Zoom sur les 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).

Réserve foncière communale pour la création d'équipements compatibles avec la proximité de l'exploitation agricole.



Dépôt communal pouvant accueillir l'atelier municipal ainsi qu'une salle des fêtes à moyen terme



Jeux récemment installés



Vues sur la parcelle 78 pouvant accueillir le projet de MAM et les logements sociaux

Référence d'une opération de logements individuels sociaux groupés dense respectant la typologie architecturale locale (Coulon) :



Les grandes orientations :

- Préservation des abords du marais mouillé en excluant les terrains libres et grands jardins situés à proximité du site (maintien d'une transition paysagère entre la frange bâtie et le marais, préservation des haies...).
- Intégration dans la zone constructible de quelques terrains libres bien insérés dans le tissu bâti.
- Possibilité de compléter le lotissement communal sur les terrains libres situés en partie centrale.
- Possibilité d'étendre le lotissement en partie Nord sur la parcelle 54 si possible sous maîtrise d'ouvrage communale afin de garantir un nombre minimal de lots, préserver la haie et gérer la desserte (intégration de la parcelle en zone d'assainissement collectif).
- Prescriptions paysagères sur les terrains libres (haies ou arbres isolés à préserver).
- Rétention foncière connue sur certains terrains (ou jardins) identifiés en bleu sur la carte.
- Intégration de l'ensemble des terrains communaux et de la parcelle privé n°78 afin de permettre la réalisation des projets d'équipements collectifs et de logements (projet MAM, logements sociaux, atelier municipal, salle des fêtes). Extension prévue du réseau d'assainissement collectif.
- Droit de préemption à instituer sur la parcelle 78 une fois la Carte Communale approuvée.

Bilan des surfaces libres constructibles et équivalent en nombre de logements / surfaces en extension de l'enveloppe urbaine / Surfaces NAF :

Localisation	Parcelles	Surfaces constructibles libres en m ²	Indications (En bleu : dureté foncière)	Surfaces constructibles libres mobilisable 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	Dont consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers	Caractérisation : espace agricole cultivé, prairie / friche
Le Bourg									
Le Dezais	651, 677	1260	DP pour division foncière. Arbre à conserver (noyer)	1260	1				
Le Dezais	651, 677	917	Division foncière en partie Nord (projet de maison)	917	1	0			
Route de Benet - Le Dezais	491	1556	Terrain bien situé situé dans la partie actuellement urbanisée. Haie à préserver et à planter en bordure de la route. Accès à créer par le chemin privé si possible (rétention foncière sur le chemin privé).	1556	2	0		1556	Prairie / friche enherbée
Le Dezais	678	1321	Terrain bien situé dans la partie actuellement urbanisée. Arbre à conserver (noyer). Accès à créer par le chemin privé si possible (rétention foncière sur le chemin privé).	1321	1	0			
Route de Benet - Le Dezais	19	2629	Terrain bien situé dans la partie actuellement urbanisée. Rétention foncière. Accès à créer par le chemin privé.						
Route de Benet / lotissement communal	139 et 95	1408	Parcelle communale (139) et privée (95). Urbanisation des terrains desservis par la rue interne (si acquisition de la parcelle 95). Maintien de la parcelle 93 en verger. Aménagement d'une frange paysagère sur l'entrée Sud du lotissement.	1408	2	0			
Chausse Foireuse	54	3844	Grand terrain situé au Nord du lotissement communal entouré d'habitations. Desserte possible par le lotissement. Haie à préserver. Maitrise foncière communale souhaitée pour réaliser l'aménagement afin de garantir une densité minimale	3844	5	0		3844	Prairie / friche enherbée
Route de Benet	767	991	Terrain bien situé situé dans la partie actuellement urbanisée. Rétention foncière						
Route de Benet - Chausse Foireuse	763p	1408	Terrain bien situé situé dans la partie actuellement urbanisée. Rétention foncière						
Route de Benet	631p	1123	Terrain bien situé situé dans la partie actuellement urbanisée. Rétention foncière						
Chemin des Groies	78p	2657	Projet de construction de 5 logements locatifs sociaux en complémentarité du projet de MAM (assistantes maternelles) en partie Sud de la parcelle. Projet d'intérêt général pour la commune. Droit de préemption à instituer sur l'ensemble de la parcelle (terrain stratégique). Projet d'extension du réseau d'assainissement collectif.	2657	5	2657	5	2657	Prairie / friche enherbée

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

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

-  Haies bolséments 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.

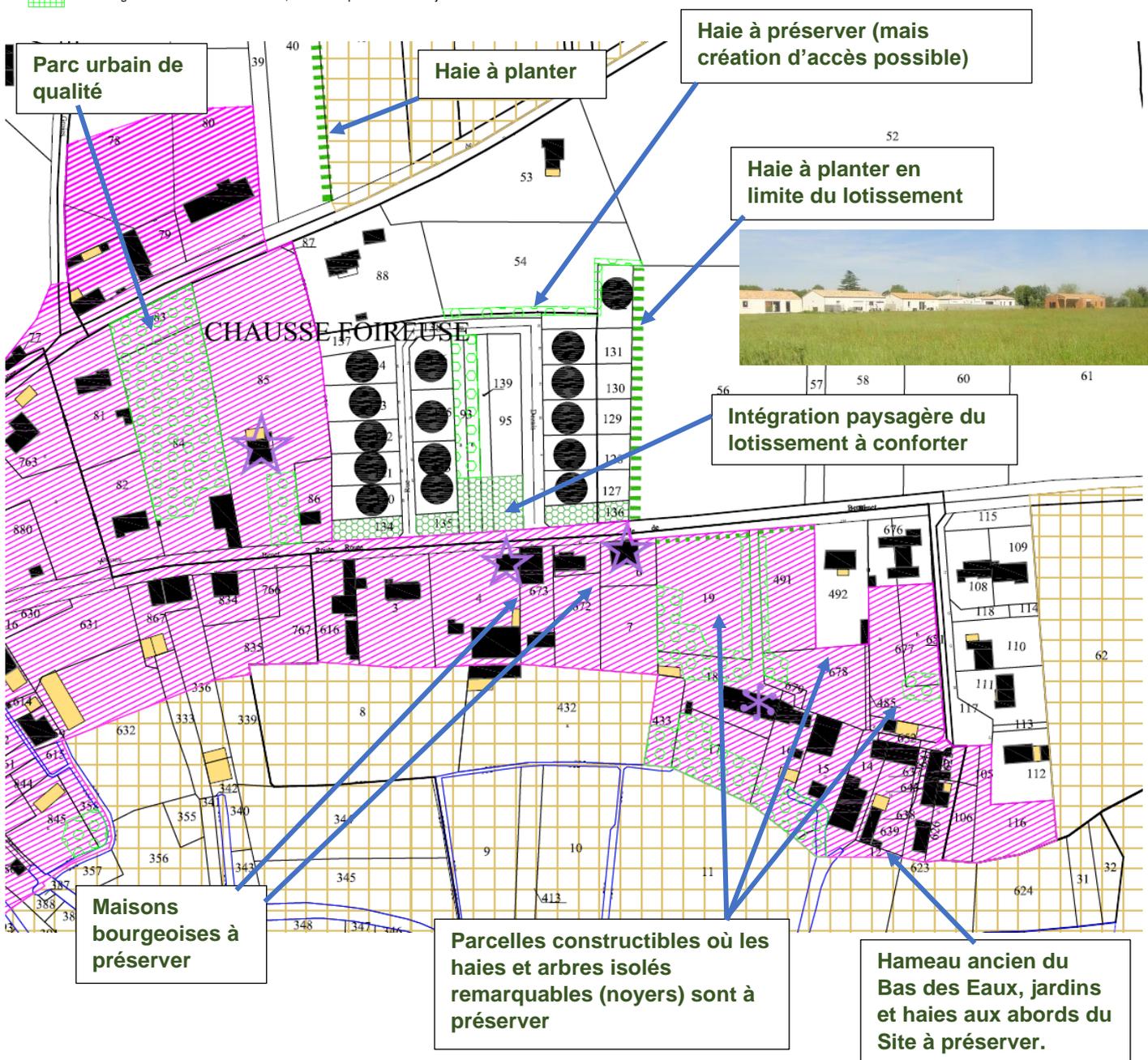
Voir dossier spécifique en annexe de la Carte Communale / L111-22 du Code de l'urbanisme

Prescriptions paysagères et d'aménagement (recommandations) :

-  Haie à planter
-  Aménagement paysager à réaliser

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

- AC2 Servitude relative aux sites inscrits ou classés
-  Le Marais Mouillé Poltevin ; site classé par décret du 9 mai 2003
-  Les Villages du Marais Mouillé Poitevin ; site inscrit par arrêté du 21 juillet 2003





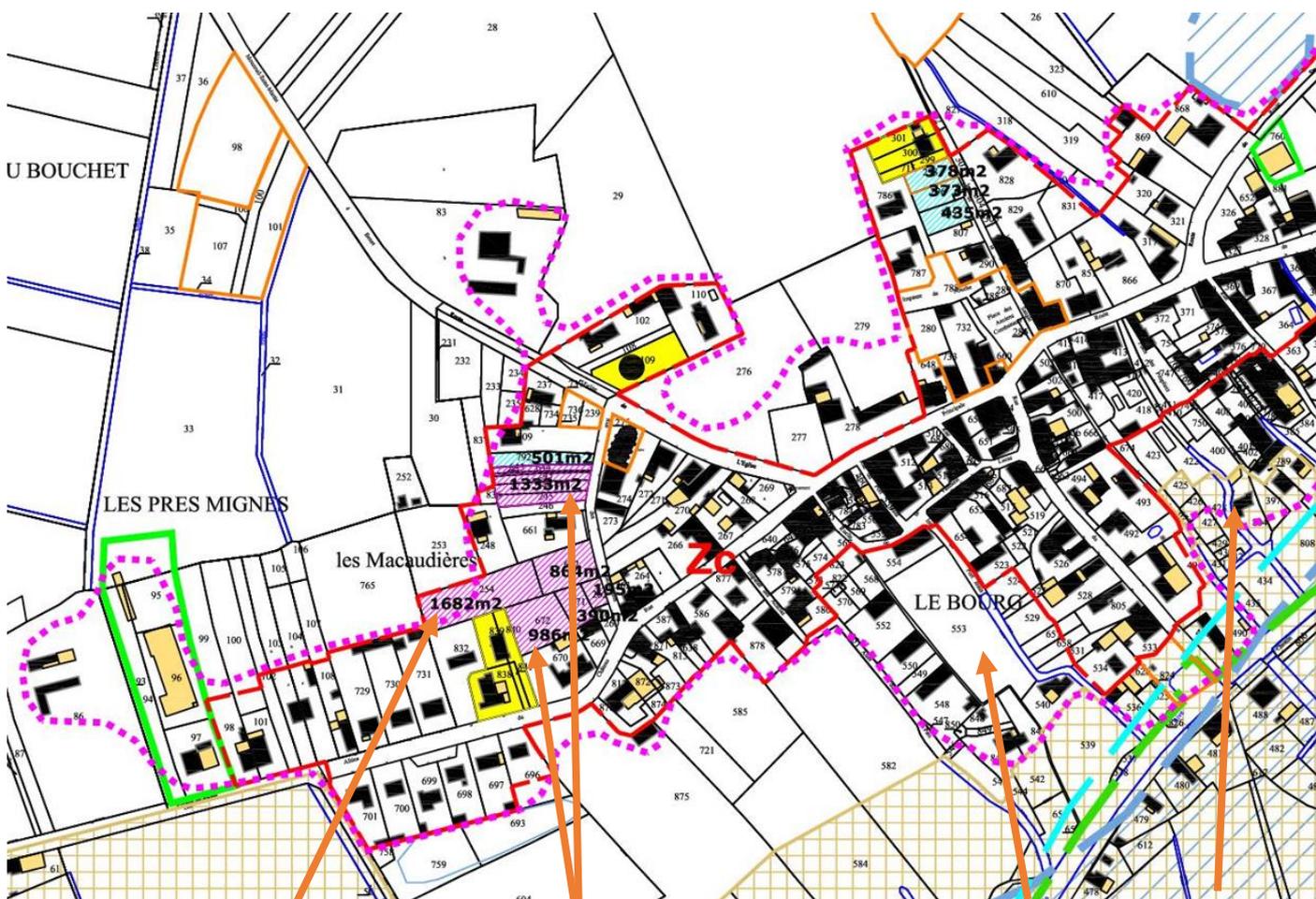
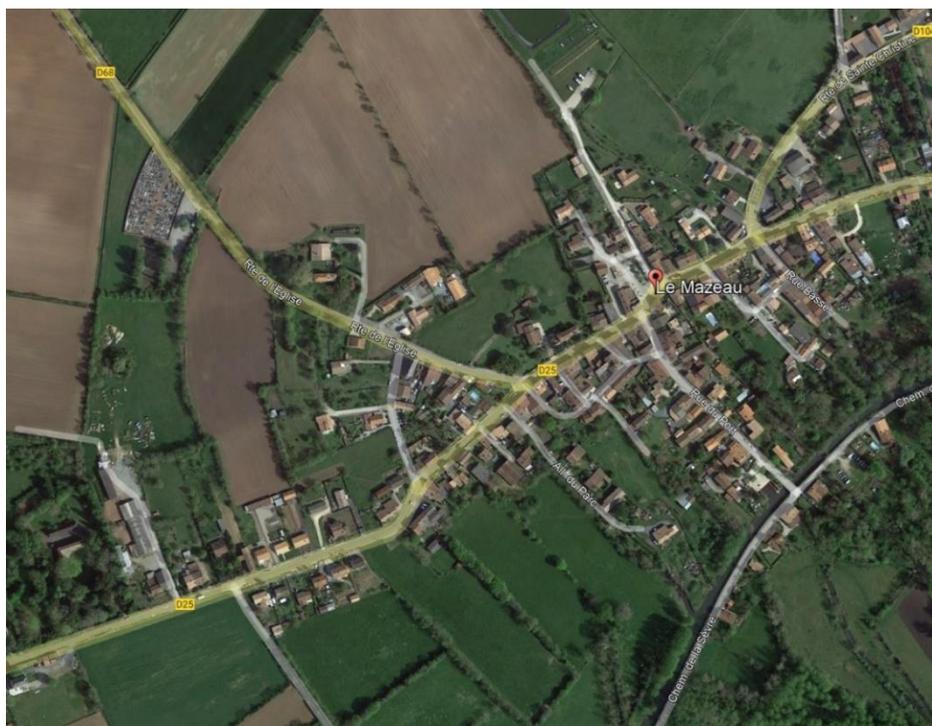
Parcelles constructibles dans le secteur de du Bas des Eaux où les haies et arbres isolés remarquables sont à préserver.

Proscrire toute artificialisation des abords de l'ancien hameau ; favoriser les clôtures végétales, proscrire les murs de clôture, limiter l'imperméabilisation des sols. Inscrire les nouvelles constructions dans la typologie locale ; toiture à double pente, tuiles canal panachées de couleurs locales, volumétrie simple et discrète... / voir charte en annexe.



Hameau ancien du Bas des Eaux, haies aux abords du Site à préserver.

2.2.3. Zoom sur la partie Ouest du bourg



Parcelle 254 : Espace Naturel Agricole et Forestier (NAF) / prairie située en partie en extension de l'enveloppe urbaine.

Ensemble de terrains privés bien insérés à l'enveloppe urbaine (jardins). Diversité de propriétaires / Dureté foncière sur certains terrains.

Franges du bourg semi denses et en lien avec le marais, non classées en zone non constructible afin d'éviter leur artificialisation (préservation des prairies et jardins, fossés humides).



Terrains libres intégrés à la zone constructible dans le secteur des Macaudières

Les grandes orientations :

- Préservation des abords du marais mouillé en excluant les terrains libres et grands jardins situés à proximité du site classé (maintien d'une transition paysagère entre la frange bâtie et le marais, préservation des haies...). Les parties bâties enclavées descendant sur le marais sont volontairement exclues de la zone constructible afin d'éviter les démolitions / reconstructions (notamment de bâtiments en tôles qui pourraient laisser place à des habitations neuves). La concentration de véhicules est à éviter dans ces secteurs enclavés.
- Intégration dans la zone constructible de quelques terrains libres bien insérés dans le tissu bâti à proximité de l'église (lieu-dit Les Macaudières). Ces terrains sont en partie enclavés et nécessitent de prévoir la desserte des fonds enclavés (à voir si une maîtrise d'ouvrage est possible afin de réaliser des découpages fonciers pertinents).
- Seul un terrain peut être considéré comme étant situé en extension de l'enveloppe urbaine du bourg.

Bilan des surfaces libres constructibles et équivalent en nombre de logements / surfaces en extension de l'enveloppe urbaine :

Localisation	Parcelles	Surfaces constructibles libres en m ²	Indications (En bleu : dureté foncière)	Surfaces constructibles libres mobilisable 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	Dont consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers	Caractérisation : espace agricole cultivé, prairie / friche
Chemin de la Sangle	298	378	Petit terrain communal / jardin lié à un logement locatif						
Chemin de la Sangle	296	373	Petit terrain / jardin lié à un logement locatif						
Chemin de la Sangle	295	435	Petit terrain / jardin lié à un logement locatif						
Rue des Macaudières	792	501	Ensemble de parcelles étroites appartenant à des propriétaires différents. Anticiper la desserte des terrains situés plus à l'Ouest (parcelles 837, 30...) qui pourraient devenir constructible à long terme (maintenir si possible une emprise libre de 8 m de large). Rétention foncière sur la parcelle 792	1333	1				
	644								
	645								
	243								
	244								
	245								
Rue des Macaudières	662	864	Terrains bien situés dans la partie actuellement urbanisée (à l'exception d'une partie de la parcelle 254) Maintenir une desserte pour les parcelles 254, 253 et 765 en cas d'urbanisation à long terme	864	1			864	
Rue des Macaudières	254	1682		1682	2	1682	2	1682	Prairie / friche enherbée
Rue des Macaudières	262	195	Ensemble de terrains bien situés dans l'enveloppe urbaine. Prévoir le désenclavement des parties actuellement enclavées,	195					
Rue des Macaudières	671	390		390	1				
Rue Principale	672	986		986	1				

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

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

-  Haies bolséments 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) :

-  Haie à planter
-  Aménagement paysager à réaliser

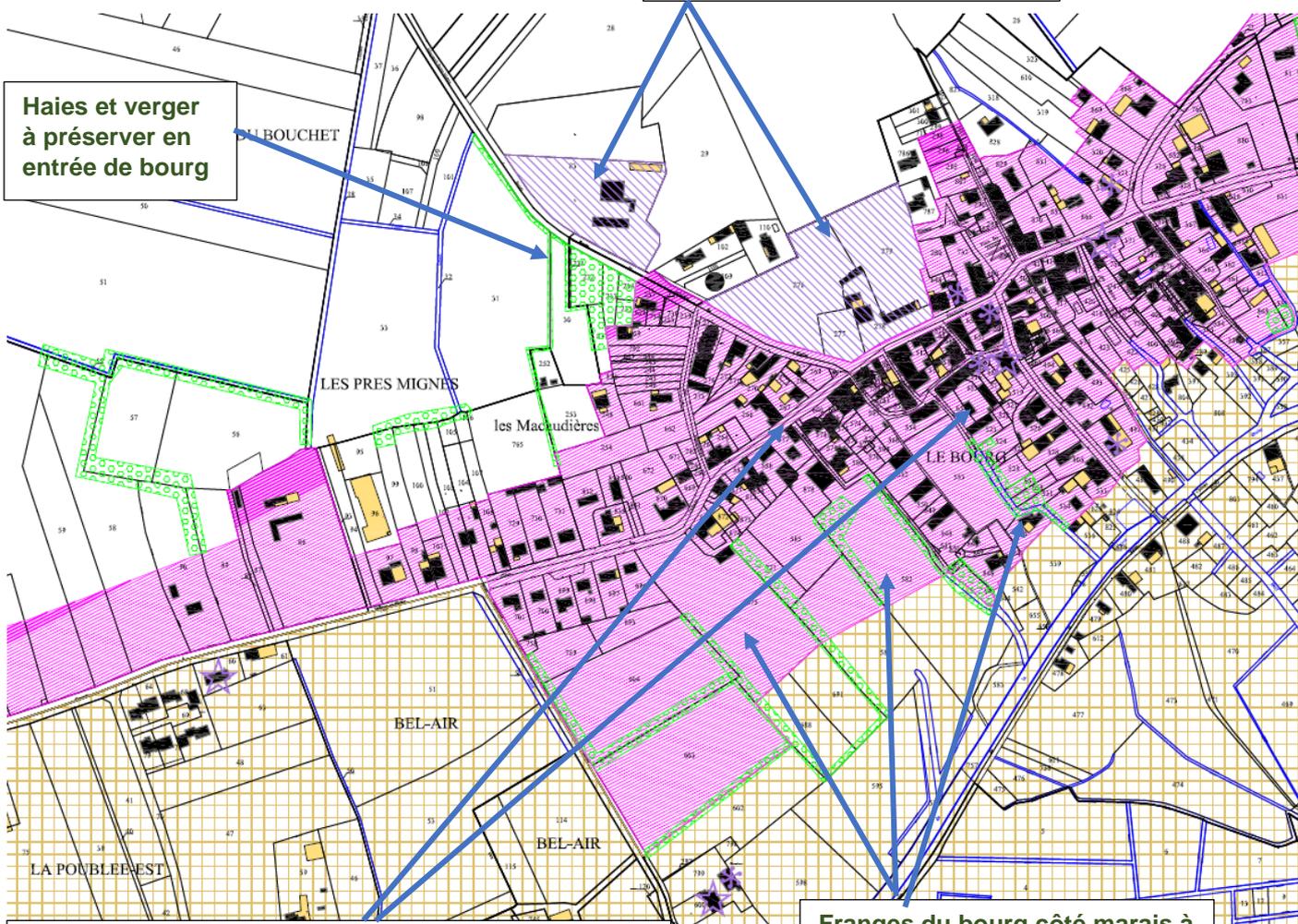
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

- AC2 Servitude relative aux sites inscrits ou classés
-  Le Marais Mouillé Poltevin ; site classé par décret du 9 mai 2003
-  Les Villages du Marais Mouillé Poitevin ; site inscrit par arrêté du 21 juillet 2003

Voir dossier spécifique en annexe de la Carte Communale / L111-22 du Code de l'urbanisme



Ensembles bâtis remarquables à préserver (maisons de maître, parc, murs d'enceinte, portail, dépendances)



Haies et verger à préserver en entrée de bourg

Préservation du bourg ancien à la fois dans sa partie « urbaine » au niveau de la rue Principale et de la rue du Port (maisons de bourg), ainsi que dans ses parties plus « rurales » aux franges du marais (alignement de maisons rurales, petites maisons...)

Franges du bourg côté marais à préserver ; jardins, prairies bocagères, canaux ou fossés, frênes têtard, haies bocagères.

Evaluation environnementale sur le bourg :

Enjeux environnementaux :

Sur le bourg les enjeux environnementaux sont principalement paysagers et patrimoniaux liés à la proximité du marais mouillé et aux caractéristiques traditionnelles du bâti vernaculaire.

Les franges bâties sont denses agencées autour de petites venelles et entremêlées avec des prairies bocagères ou des jardins qui font la qualité du site. Des fossés humides drainent ces espaces libres entre bourg et marais. Le frêne têtard est présent localement en bordure de ces prairies.

Du côté de la plaine agricole, le paysage est très ouvert et nécessite un effort sur l'intégration des constructions neuves par la préservation des espaces boisés s'ils existent (haies, vergers) ou la plantation de haies sur les limites entre zones résidentielles et terres agricoles (comme par exemple en frange du lotissement communal).

Synthèse « Eviter Réduire Compenser » :

L'ensemble du Site Classé, de la zone Natura 2000 et de la zone humide du Marais Poitevin sont situés en zone non constructibles Znc.

Les franges du bourg en lien avec le marais comprenant des jardins ou petites prairies bocagères sont exclues de la zone constructible afin de préserver la qualité de ces espaces où bâti vernaculaire et franges de marais s'entremêlent. Leur artificialisation ainsi que leur minéralisation est ainsi évitée.

Aucune zone humide identifiée n'est classée en zone constructible (zone humide du Marais Poitevin et inventaire réalisé à l'échelle intercommunale en 2016). L'évitement des abords du marais et des petites prairies ou jardins drainées par un maillage de fossés permet de limiter les impacts sur les potentiels secteurs humides aux franges du marais.

Les zones constructibles identifiées par la Carte Communale autour du bourg (zone Zc et le secteur Zca en partie Nord Est s'appuient globalement sur l'enveloppe urbaine existante du village (en excluant les espaces à forts enjeux patrimoniaux comme les abords du marais et les parcs des maisons de maitres).

Peu de terrains se situent en extension de l'enveloppe urbaine du bourg. Ces terrains représentent une surface limitée de 0,43 ha. Parmi ces quelques terrains, celui situé à l'arrière de l'école sera urbanisé sous maîtrise d'ouvrage publique dans le cadre d'une opération groupée (MAM, projets de logements sociaux). Les abords seront paysagers. Le site permet de conforter le pôle d'équipements scolaires en apportant un service complémentaire (assistantes maternelles).

Parmi les terrains libres constructibles, peu de terrains sont considérés comme des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) ; 4 terrains représentant 1,06 ha sont identifiés en espaces NAF. Ces terrains correspondent à des prairies situées en frange de bourg ou insérées à des secteurs partiellement bâtis. Le réseau bocager, s'il existe, est protégé en application de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme. Aucune zone humide n'a été identifiée sur ces terrains.

La Charte architecturale et paysagère, ainsi que l'identification des éléments de paysage et de patrimoine en application de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme permettent une meilleure protection du bourg et un encadrement des opérations de constructions neuves afin de limiter leur impact dans le paysage et garantir une cohésion architecturale. Ces documents sont annexés à la Carte Communale.

Concernant les réseaux publics, les terrains libres constructibles ne portent pas atteinte aux capacités des réseaux existants. La station d'assainissement est largement dimensionnée pour accueillir une trentaine de logements supplémentaires. Le réseau d'assainissement collectif va être étendu en partie Nord-Est du bourg (au nord du lotissement et derrière l'école).

La défense incendie couvre l'intégralité des zones constructibles du bourg. Quelques renforcements de réseaux sont prévus dans les deux ans à venir (augmentation des débits).

Recommandations architecturales et paysagères :

- Voir La Charte architecturale et paysagère annexée au rapport de présentation
- Voir le dossier d'identification des éléments en application de l'article L. 111-22 du CU

Bilan de l'évaluation environnementale :

Le projet de carte communale autour du bourg ne porte pas atteinte à l'environnement.

La consommation foncière est très limitée et concerne des terrains qui ne portent pas atteinte à l'environnement.

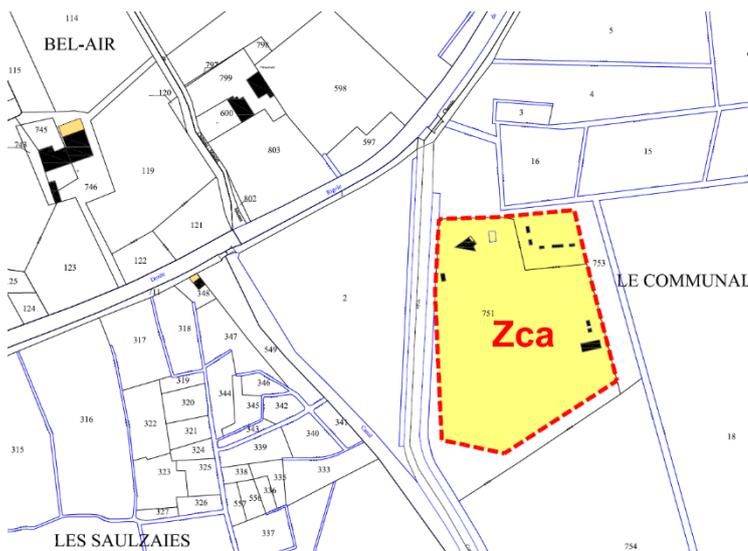
Impact sur la zone Natura 2000 :

Aucun projet n'est susceptible de porter atteinte aux deux sites Natura 2000 qui concernent le Marais Poitevin :

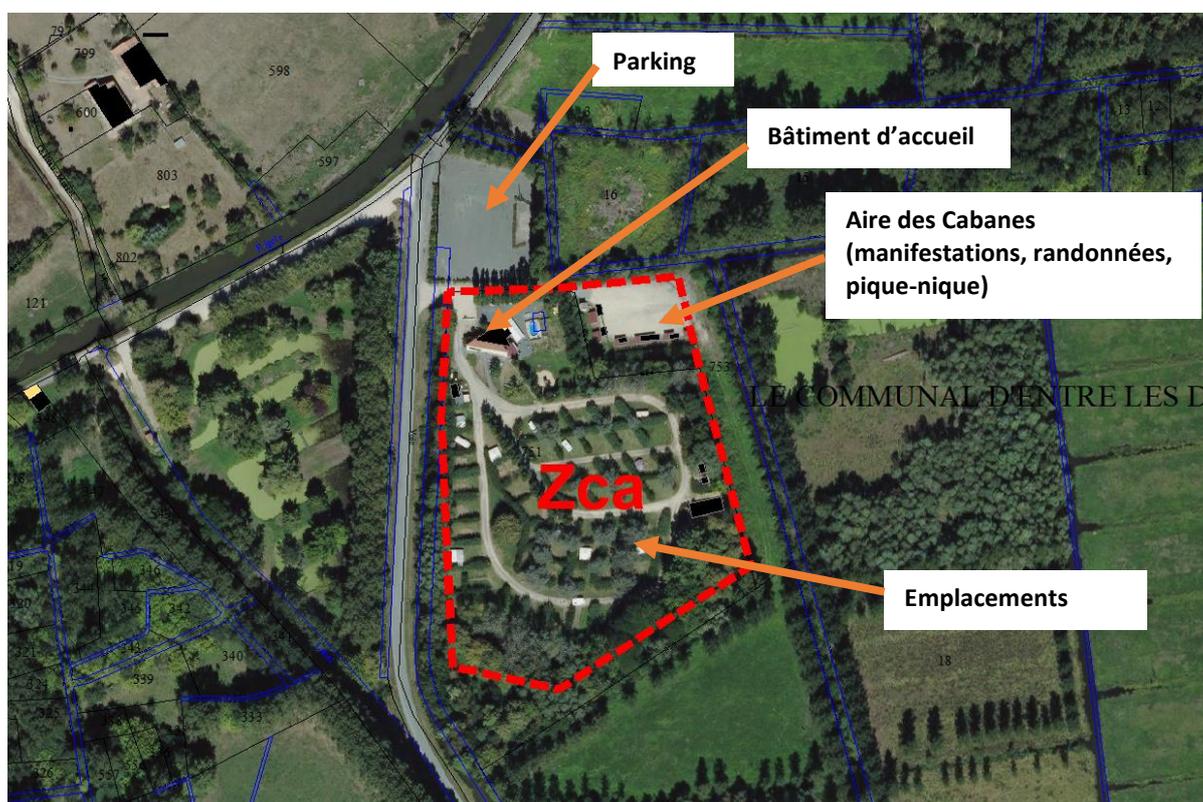
- Site Natura : FR5200659 - Marais Poitevin B (pSIC/SIC/ZSC) / Directive Habitat
- Site : FR5410100 - Marais Poitevin / Directive Oiseaux.

2.3. Le secteur d'activité Zca autour du camping

Extrait du zonage :



Zonage et vue aérienne :



Surface du secteur Zca : 1,82 ha

Le projet :

La Carte Communal identifie le camping municipal « Le Marais Sauvage » situé au cœur du marais en partie Sud du bourg en zone constructible à vocation d'activité Zca afin d'accompagner la mise en valeur, le confortement mesuré et la rénovation du camping.

Le projet d'aménagement prévoit la rénovation des bâtiments existants, l'implantation d'hébergements légers de qualité type lodges ou tentes bien insérées à l'environnement, et des aménagements paysagers s'appuyant sur la trame paysagère du marais. Des études sont en cours afin de définir un programme d'aménagement et de déposer des autorisations d'urbanisme.

■ SYNTHÈSE du PLAN PROGRAMMATIQUE partagé



■ SYNTHÈSE du PLAN PROGRAMMATIQUE : Les orientations



Evaluation environnementale :

Le projet de réaménagement du camping fait l'objet d'études concertées avec les différents partenaires gestionnaires et administratifs du site (commune, gérant, DREAL, DDTM).

L'ensemble des critères environnementaux sera traité dans un permis d'aménagement qui devrait être déposé prochainement et notamment le volet paysager (intégration du camping, typologies de tentes ou chalets) et la prise en compte du risque inondation.

A moyen terme un plan de Prévention des Risques inondation pourrait définir des prescriptions sur le secteur (définition en cours des cartes d'aléas).

La défense incendie du camping est assurée par sa situation au cœur du marais.

L'assainissement individuel est géré par un lagunage situé au Nord-Est du camping qui traite les eaux des sanitaires collectifs (capacité de 57 emplacements). Des travaux d'entretien sont envisagés à court terme (pose d'une clôture de protection autour du lagunage, remplacement des 2 pompes de relevages, remplacement du coffret électrique et vidange et nettoyage du poste).

La Carte Communale permet simplement sécuriser la vocation du camping.

Le volet environnemental est indépendant du document d'urbanisme et sera traité lors du dépôt des autorisations d'urbanisme.

2.4. Bilan global des surfaces libres constructibles, de la consommation des espaces NAF et du bilan sur la période de référence

Bilan global des surfaces libres constructibles et de la consommation des espaces NAF :

Localisation	Parcelles	Surfaces constructibles libres en m ²	Surfaces constructibles libres mobilisable en m ²	Equivalent en nombre d'habitations	Dont consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers
TOTAL BOURG		26251	18413	23	10603

- 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. Une partie seulement de ces terrains sera urbanisée pendant la durée de la Carte Communale.
- Cette capacité théorique de 1,84 ha représente un équivalent de 23 logements qui pourraient être créés.
- Cette capacité correspond à un potentiel qui ne sera pas entièrement consommé pour plusieurs raisons : terrains enclavés, changement de situation, volonté des propriétaires de garder ces terrains à plus long terme...
- Sur ces surfaces constructibles, 1,06 ha se situent sur des terrains considérés comme des espaces Naturels Agricoles ou Forestiers, correspondant pour la plupart à des espaces de prairies. Pour rappel (voir page 76 sur la méthodologie), les jardins, petites parcelles d'agrément, petites prairies ou potagers situés aux abords directs des espaces bâtis ne sont pas considérés comme des espaces NAF, notamment les terrains d'une surface inférieure à 2500 m² situés au cœur de l'enveloppe urbaine.
- Cette surface respecte l'objectif à l'horizon de 2031 de tendre vers une consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) ne dépassant pas 1 ha (voir page 72).
- Il n'y a pas de zones naturelles ni de zone classée en Natura 2000 dans ces espaces NAF constructibles.

Les données de la consommation foncière de la CEREMA :

- Selon les données du CEREMA, la consommation foncière des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) réalisée entre 2011 et 2021 s'élève à 2 ha sur la commune du Mazeau.
- L'objectif à l'horizon 2031 (soit quasiment la durée de la Carte Communale) est donc de ne pas dépasser une consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) de 1 ha.

2.5. Bilan des surfaces situées en extension de l'enveloppe urbaine

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 mobilisable 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 CREES EN EXTENSION			4339	7	En pourcentage :	24%	

- Sur le bilan du potentiel de terrains libres constructible 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. Environ 10 logements pourraient être réalisés dans les 6 à 7 prochaines années durant l'application de la Carte Communale.

Pour rappel, le SCOT Sud Est Vendée dans sa version approuvé du 21 avril 2021 prescrit :

- Au moins 35 % des nouveaux logements sont à réaliser dans l'enveloppe urbaine (par le comblement des terrains libres situés à l'intérieur des parties urbanisées de la commune), ce qui correspond donc à un maximum de 65 % de logements à réaliser en extension (par exemple sous forme de lotissements ou constructions réalisées sur des terres agricoles).
- La densité minimale moyenne des logements à réaliser sur les terrains en extension est de 15 logements par ha.

2.6. Bilan des capacités de mutation en équivalent logements

BILAN DU POTENTIEL DE LOGEMENTS POUVANT ETRE CREE EN DENSIFICATION ET EN EXTENSION (sur 7 à 10 ans)	TOTAL DE LOGEMENTS	En pourcentage
1. CAPACITE DE MOBILISATION DES DENTS CREUSES DE L'ENVELOPPE URBAINE	16	
2. CAPACITE DE MOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS	1	
3. CAPACITE DE MOBILISATION DES ANCIENNES GRANGES (changements de destination)	2	
TOTAL DU BILAN POTENTIEL DE LOGEMENTS CREES EN DENSIFICATION :	19	73%
4. POTENTIEL DE LOGEMENTS CREES EN DEVELOPPEMENT	7	27%
TOTAL DE LOGEMENTS POUVANT ETRE CREES :	26	100%

- Comme vu au chapitre précédent, **16 nouveaux logements pourraient être construits** à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg. Ces espaces ne seront pas forcément tous consommés dans les 7 à 10 ans (rétention foncière, inflation, enclavement...). On estime qu'environ 10 logements pourraient être édifiés durant l'application de la Carte Communale.
- **1 logement pourrait être créé en remobilisation du parc de logements vacants de la commune.** Peu de logements réellement vacants ont été recensés sur la commune en 2024 (1 seul logement vacant recensé en entrée Ouest du bourg). La raréfaction des terrains constructibles devrait favoriser la réhabilitation du bâti ancien.
- **Selon la même dynamique, on estime qu'en théorie 2 logements pourraient être créés par changement de destination d'anciennes granges.** Cette potentialité est très difficile à évaluer et reste modérée ; en effet la plupart des granges ou balets sont insérés dans un tissu bâti dense (surtout dans le bourg) ce qui rend difficile leur transformation en habitation (nécessité d'avoir un peu de surface autour pour le stationnement, le jardin, voir l'assainissement).
D'autre part, ces granges sont souvent utilisées à des fins de stockage par les particuliers qui ne sont pas forcément disposés à s'en séparer.
Cependant on peut estimer que la forte attractivité estivale de la commune (gîtes, résidences secondaires) et la raréfaction des terrains constructibles va rendre ce levier plus attractif s'il reste encore quelques opportunités. Les granges ou balets peuvent être rénovés sans création de nouveaux logements.
- **Le potentiel global correspond en densification s'élève à 19 logements pouvant être réalisés dans l'enveloppe urbain, soit 73 % de la capacité totale de logements créés. Ce pourcentage respecte les prescriptions du SCOT (minimum de 35 %).**
- **Au total, 13 logements pourraient être créés au sein de l'enveloppe urbaine du bourg en construction neuve (environ 10 logements), remobilisation de logements vacants (1 logement) et rénovation d'anciennes granges par changement de destination (environ 2 logements).**
- **Si on ajoute le potentiel de 7 logements pouvant être créés en extension de l'enveloppe urbaine du bourg, le bilan global des capacités de mutation des espaces et des logements de la commune pourraient atteindre environ 20 logements dans les 7 à 10 prochaines années.**
- **Ce potentiel répond aux besoins de la commune estimé à environ 15 logements sur les 7 prochaines années.**

3. L'articulation de la Carte Communale avec les documents supra communaux

Rappel des documents supra-communaux s'imposant au territoire communal :

- 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.

Document supra-communal	Prise en compte par la Carte Communale
SCOT Sud-Est Vendée et SRADDET	<ul style="list-style-type: none"> - Respect de la densité de 15 logements / ha sur les zones constructibles situées en « extension » par rapport au tissu bâti existant. - Respect de la proportion des logements à réaliser en densification (au moins 35 % imposé par le SCOT) ; 73 % des futurs logements réalisés en densification dans le projet prévu par la Carte Communale. - Préservation des réservoirs de biodiversité identifiés par le SCOT correspondant aux marais, zones humides et à la zone Natura 2000 ; classement de ces espaces en zone non constructible. - Préservation de l'activité agricole par un classement de l'ensemble des exploitations et terres arables en zone non constructible. - Respect du principe de limitation de la consommation des Espaces Naturels et Agricoles et Forestier : 1,06 ha de consommation potentielle sur un maximum de 1 ha préconisé dans le cadre de la loi Résilience Climat.
SDAGE ET SAGE AZI Sèvre Niortaise et Marais Poitevin	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation des zones humides inventoriées sur la commune par un classement en zone non constructible. - Gestion et contrôle des assainissements autonomes par le SPANC / Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise (CCVSA) / délégation à Vendée Eau. - Révision du zonage d'assainissement conjointement à l'élaboration de la Carte Communale afin de mettre en conformité les deux documents. - Prise en compte du risque inondation en excluant toute zone à risque de la zone constructible du bourg.

4. Le suivi environnemental et ses indicateurs

Le tableau ci-dessous présente les critères, indicateurs et modalités qui seront retenus pour suivre les effets de la carte sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Indicateurs	Définition / précisions sur l'état initial	Indicateur de référence / document source / fréquence	Personne ou organisme ressource
Risque inondation ; Atlas des zones inondables de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin	<p>Nombre d'évènements survenus en faisant apparaître les impacts sur les espaces bâtis et naturels.</p> <p>Aucune zone constructible du bourg Zc n'est située en zone inondable.</p> <p>Camping : équipement existant situé dans la zone à risque d'inondations. Secteur remblayé. Prise en compte du risque défini dans le futur permis d'aménager et dans le Plan de Prévention des Risques à venir. Hébergements démontables et surélevés.</p>	<p>Arrêtés de catastrophes naturelles</p> <p>Fréquence : durée de la Carte Communale</p> <p>Documents de référence : permis d'aménager et Plan de Prévention des Risques à venir</p>	Préfecture
Défense incendie	<p>Etat de la couverture incendie de la commune.</p> <p>L'ensemble des zones constructibles de la commune est desservi par une desserte incendie.</p> <p>La commune a l'avantage d'être entourée de marais, ce qui lui confère des possibilités accrues de desserte incendie.</p> <p>Concernant les habitations isolées, la Carte Communale n'a pas d'incidence sur la couverture incendie puisqu'elle ne contribue pas à accroître le nombre d'habitations dans les secteurs diffus.</p>	Fréquence : durée de la Carte Communale	Commune - SDIS
Qualité de l'eau potable	<p>Suivi de la qualité de l'eau potable distribuée.</p> <p>Fréquence selon contrôles disponibles par le gestionnaire</p> <p><i>Cet indicateur est indépendant de la Carte Communale (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme)</i></p>	Comptes rendus d'analyse de l'eau (rapport annuel de Vendée Eau et si besoins analyses régulières du LEAV)	<p>Vendée Eau SAUR</p> <p>LEAV - Laboratoire de l'Environnement et de l'Alimentation de la Vendée</p>
Assainissement des eaux usées	<p>Assainissement collectif :</p> <p>Le réseau d'assainissement achemine les effluents vers la station d'épuration la Chaignée, qui constitue l'unique station d'épuration du bourg.</p> <p>La station a une capacité de 550 Equivalent/habitants. En 2021, elle comptait 375 branchements.</p> <p>La STEP a donc une capacité suffisante pour gérer le développement urbain à court et moyen terme.</p>		<p>Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise (CCVSA) / Délégation à Vendée Eau</p> <p>SAUR</p>

	<p><u>Zonage d'assainissement :</u></p> <p>Une révision du schéma d'assainissement est engagée conjointement à l'élaboration de la Carte Communale.</p> <p>La zone collective intègre l'ensemble des zones constructibles définies par le document d'urbanisme.</p> <p><u>Contrôle des assainissements autonomes :</u></p> <p>Le contrôle des assainissements autonomes est géré par la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise (CCVSA) dans le cadre du SPANC.</p> <p>La CDC contrôle l'ensemble des dispositifs (environs 130 installations).</p> <p>Les contrôles périodiques de bon fonctionnement ont été réalisés en 2016 et 2022.</p> <p>La mise aux normes du parc d'installations d'assainissement non collectif se poursuit.</p> <p>Les zones délimitées en assainissement non collectif concernent des zones où ne seront autorisés principalement que des extensions limitées des habitations existantes.</p> <p>L'augmentation du nombre d'assainissements individuels sera donc faible, voire nulle.</p> <p><i>Cet indicateur est indépendant de la Carte Communale (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme)</i></p>		
Assainissement des eaux pluviales	Il n'y a pas de problème recensé sur la commune en matière de gestion pluviale.		Commune
Gestion des espaces naturels	<p>Nombre de mises aux normes des exploitations agricoles ; respect des mesures visant à limiter l'épandage de produits polluants aux abords des cours d'eau et des fossés.</p> <p><i>Cet indicateur est indépendant de la Carte Communale (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme).</i></p>	Si indicateurs de suivis existants	Chambre d'Agriculture
Protection des zones humides et du Marais Poitevin	<p>Etat des zones humides recensées si évaluation du suivi de la qualité de ces zones.</p> <p>Aucune zone constructible n'impacte une zone humide inventoriée.</p> <p>Mesures de gestion du Marais Poitevin : évaluation des politiques de gestion écologique du Marais Poitevin.</p> <p>Aucune zone constructible n'est identifiée dans le Site Classé ou Inscrit, dans les zones Natura 2000 du Marais Poitevin, ni dans la zone humide du Marais Poitevin (à part le camping existant).</p> <p><i>Cet indicateur est indépendant de la Carte Communale (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme).</i></p>	<p>Si indicateurs de suivis existants</p> <p>Si indicateurs de suivis existants</p>	<p>Préfecture, DREAL, comité de bassin...</p> <p>Parc Régional du Marais Poitevin</p>
Boisements et haies de la plaine agricole	Evolution du linéaire de haies bocagères (linéaires détruits et plantés).	Si indicateurs de suivis existants	Chambre d'Agriculture

	<p>La plaine agricole compte très peu de haies bocagères.</p> <p>La plantation de haies aux abords des espaces bâtis permettrait de mieux intégrer les habitations du côté de la plaine et favoriserait une meilleure protection des habitations contre le vent, les intrants chimiques...</p> <p>Le maillage bocager existant de la plaine aux abords du bourg est identifié au titre de l'article L.111-22 du Code de l'Urbanisme aux abords d'un espace résidentiel</p>		Commune
Démographie	Population accueillie depuis l'approbation de la Carte Communale	Données INSEE	
Consommation de surfaces urbanisées	<p>Surfaces urbanisées depuis l'approbation de la Carte Communale</p> <p>Référence : tableau des surfaces urbanisables libres</p>	Permis de construire des constructions concernées.	Commune Service instructeur
Préservation du patrimoine architectural et paysager	<p>Respect des recommandations définies par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la charte architecturale et paysagère annexée au rapport de la Carte Communale - et par l'identification des éléments de patrimoine et de paysage en application de l'article L.111-22 du Code de l'Urbanisme. <p>Dossier opposable annexé à la Carte Communale.</p>	<p>Autorisation d'urbanisme (PC, DP)</p> <p>Constat visuel après travaux</p>	Commune Service instructeur

5. Résumé non technique et bilan de l'évaluation environnementale

Rappel de la méthodologie :

Les chapitres décrivant les espaces classés en zone constructible exposent :

- **L'état initial des secteurs bâtis et des terrains constructibles libres** (le chapitre sur l'état initial de l'environnement de la partie diagnostic apporte également une description des principaux espaces bâtis et naturels de la commune). Les grandes caractéristiques urbaines et paysagères des secteurs bâtis sont décrites ou présentées par une photo aérienne ou des photos de terrain.

- **Le projet de zonage**, illustré par une **carte de synthèse** faisant apparaître les terrains libres constructibles. **Un tableau de synthèse** résume pour chaque secteur et chaque terrain ; sa surface, ses caractéristiques, ses capacités de mobilisation et s'il s'agit :

- d'un espace situé en extension de l'enveloppe urbaine du bourg,
- d'un espace agricole naturel et forestier (espace NAF).
- Du potentiel de création de nouveaux logements.

- **L'évaluation environnementale des secteurs constructibles :**

- Rappels des enjeux environnementaux
- Synthèse « Eviter Réduire Compenser » ; exposé des mesures d'évitement par un classement très restreint de terrains constructibles, impacts sur le Site classé, les zones humides, le patrimoine et le paysage.
- Evaluation des impacts potentiels sur les Site Natura 2000 du Marais Poitevin.
- Recommandations architecturales et paysagères
- Bilan de l'évaluation environnementale

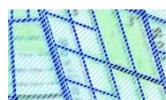
Un bilan des surfaces potentiellement consommées dans les 7 à 10 prochaines années est ensuite présenté en précisant :

- Le bilan des terrains mobilisables (ne faisant pas l'objet de rétention foncière connu) et leur équivalent en nombre de logements qui pourraient y être créés.
- Le bilan des espaces agricoles naturels et forestiers (espaces NAF) qui seront potentiellement consommés dans les 7 à 10 prochaines années.
- Le bilan des surfaces situées en extension de l'enveloppe urbaine du bourg.

Des indicateurs de suivi (assez simples) sont ensuite définis afin de pouvoir réaliser le bilan de l'évaluation environnementale à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation.

Un résumé non technique permet de rappeler cette méthodologie et les principales conclusions de l'évaluation environnementale.

Synthèse des espaces écologiques de la commune / déclinaison de la trame verte et bleue locale ; corridors écologiques :



Réservoir de biodiversité / marais mouillé / bocage dense

Trame verte et bleue principale



Limite de la **zone humide du Marais Poitevin (SAGE Sèvre Niortaise Marais poitevin)** et des zones humides repérées sur le plateau agricole



Limite de la **zone Natura 2000 du Marais Poitevin**

Corridor écologique majeur lié au réservoir de biodiversité du Marais Poitevin (zone humide, marais mouillé, Sèvre Niortaise au Sud et Vieille Autise au Nord).

Corridors écologiques locaux pour la faune sauvage : connexions entre les grands espaces de marais mouillés du Nord et du Sud de la commune par le réseau hydrographique local (vallons humides, fossés) et le maillage bocager discontinu de la plaine agricole.



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 potentiels 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.

Synthèse des grandes orientations de la Carte Communale :

Les principales orientations auxquelles le projet de la Carte Communale répond sont :

Orientation 1 : Favoriser l'accueil et le renouvellement de la population afin de soutenir les équipements, commerces et services de la commune tout au long de l'année

La commune souhaite maintenir un dynamisme démographique notamment par 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 : Permettre un confortement mesuré du bourg dans des secteurs qui n'impactent pas les paysages et l'identité patrimoniale des espaces bâtis en frange de marais

La Carte Communale permet un confortement mesuré des espaces bâtis du bourg dans des espaces qui n'impactent pas les abords du marais mouillé et la qualité des ensembles bâtis traditionnels liés au marais.

Les zones constructibles Zc définies par le document d'urbanisme concernent 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 situés aux abords du lotissement communal et en frange du hameau de Dezais qui est 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 subtiles (petites ruelles, bâti vernaculaire, prairies et haies en lien avec le marais) et éviter une densification qui pourrait leur porter atteinte (comme par exemple un stationnement non maîtrisé sur des ruelles étroites en impasse, une artificialisation de jardins ou prairies par des clôtures ou constructions « stéréotypées » sans rapport avec les lieux).

Orientation 3 : Permettre le confortement du pôle d'équipement situé autour de l'école par l'émergence d'un projet de Maison d'assistantes Maternelles, de logements locatifs publics et d'un atelier municipal

La Carte Communale permet également de conforter le bourg au niveau du pôle d'équipement composé par l'école, la garderie et les équipements de loisirs (espaces de jeux, terrain de tennis).

Un projet de Maison d'assistantes Maternelles et de construction de 4 à 5 logements locatifs publics est à l'étude sur un terrain situé derrière les logements communaux.

Un secteur constructible Zc a été défini (en extension de l'enveloppe urbaine) afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général qui permettra de répondre à une demande locale en termes de service et de logements. La complémentarité entre l'école, la garderie et la future MAM, regroupés sur un seul site, est pertinente.

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. Un secteur à vocation d'activité Zca est ainsi défini sur ce site afin de permettre la construction de cet équipement.

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).

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 »

Une **charte architecturale et paysagère** est élaborée conjointement à la Carte Communale.

Elle fixe globalement des objectifs en matière de qualité architecturale et paysagère sur les opérations de constructions et rénovations sur l'ensemble de la commune.

Elle constitue un outil pédagogique et d'aide à l'instruction des opérations d'urbanisme.

Elle permet de partager une vision commune d'aménagement entre les différentes personnes publiques intervenant sur la commune.

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

En complément de l'élaboration de la Carte Communale, et afin de renforcer la protection de son patrimoine et de ses paysages, la commune du Mazeau a décidé **d'identifier les éléments de patrimoine et de paysage à protéger en application de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme.**

Ces éléments figurent en annexe de la Carte Communale (plan et présente notice). Leur identification est soumise à enquête publique conjointe.

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

Les prescriptions visant à préserver les éléments identifiés sont définies par la charte architecturale et paysagère. Elles ont donc une portée juridique opposable (à respecter dans l'esprit et non à la lettre comme un règlement de PLU).

Cet outil de protection se superpose ou non aux servitudes de protection des sites classés et inscrits (par exemple le bourg du Mazeau n'est pas intégré dans la servitude).

Cette identification permet de favoriser une protection plus globale de la commune et de fixer des prescriptions communes.

Orientation 7 : Favoriser la rénovation et la mise en valeur du camping municipal

La Carte Communal identifie le camping municipal « Le Marais Sauvage » situé au cœur du marais en partie Sud du bourg en zone constructible à vocation d'activité Zca afin d'accompagner la mise en valeur, le confortement mesuré et la rénovation du camping.

Le projet d'aménagement prévoit la rénovation des bâtiments existants, l'implantation d'hébergements légers de qualité type lodges ou tentes bien insérées à l'environnement, et des aménagements paysagers s'appuyant sur la trame paysagère du marais.

Orientation 8 : Préserver les terres et les exploitations agricoles

Les terres agricoles et les abords des exploitations agricoles sont préservés par un classement en zone non constructible Znc. Les bâtiments ayant une vocation et une valeur agricole sont classés en zone inconstructible Znc.

Les zones constructibles définies ne portent pas atteinte aux possibilités d'extensions 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

La Carte Communale permet la préservation des espaces naturels et des milieux agraires par un classement en zone inconstructible Znc et notamment de :

- L'ensemble du Site classé et inscrit du Marais Poitevin
- La zone Natura 2000 du Marais Poitevin au titre des directives « Habitat » et « Oiseaux »
- Les ZNIEFF de type 1 et 2
- La zone humide du Marais Poitevin.

Les prairies bocagères qui sont situées en frange de marais et qui ne bénéficient pas d'une protection au titre du Site classé ou inscrit sont classés en zone non constructibles Znc. Le maillage bocager situé aux abords du bourg, garant de la grande qualité de ces espaces ruraux, sont identifiés et préservés au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme.

Synthèse de l'évaluation environnementale par secteur constructible :

Seuls le bourg du Mazeau et le camping font l'objet d'un secteur constructible. L'ensemble des hameaux isolés est préservé en secteur non constructible Znc.

Evaluation environnementale des secteurs constructibles autour du bourg Zc et Zca :

Concernant le bourg et ses abords, l'ensemble du Site Classé, de la zone Natura 2000 et de la zone humide du Marais Poitevin sont situés en zone non constructibles Znc.

Les franges du bourg en lien avec le marais comprenant des jardins ou petites prairies bocagères sont exclues de la zone constructible afin de préserver la qualité de ces espaces où bâti vernaculaire et franges de marais s'entremêlent. Leur artificialisation ainsi que leur minéralisation est ainsi évitée.

Aucune zone humide identifiée n'est classée en zone constructible (zone humide du Marais Poitevin et inventaire réalisé à l'échelle intercommunale en 2016). L'évitement des abords du marais et des petites prairies ou jardins drainés par un maillage de fossés permet de limiter les impacts sur les potentiels secteurs humides aux franges du marais.

Les zones constructibles identifiées par la Carte Communale autour du bourg (zone Zc et le secteur Zca en partie Nord Est s'appuient globalement sur l'enveloppe urbaine existante du village (en excluant les espaces à forts enjeux patrimoniaux comme les abords du marais et les parcs des maisons de maitres).

Peu de terrains se situent en extension de l'enveloppe urbaine du bourg. Ces terrains représentent une surface limitée de 0,43 ha. Parmi ces quelques terrains, celui situé à l'arrière de l'école sera urbanisé sous maîtrise d'ouvrage publique dans le cadre d'une opération groupée (MAM, projets de logements sociaux). Les abords seront paysagers. Le site permet de conforter le pôle d'équipements scolaires en apportant un service complémentaire (assistantes maternelles).

Parmi les terrains libres constructibles, peu de terrains sont considérés comme des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) ; 4 terrains représentant 1,06 ha sont identifiés en espaces NAF. Ces terrains correspondent à des prairies situées en frange de bourg ou insérées à des secteurs partiellement bâtis. Le réseau bocager, s'il existe, est protégé en application de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme. Aucune zone humide n'a été identifiée sur ces terrains.

Au total, 13 logements pourraient être créés au sein de l'enveloppe urbaine du bourg en construction neuve (environ 10 logements), remobilisation de logements vacants (1 logement) et rénovation d'anciennes granges par changement de destination (environ 2 logements).

Si on ajoute le potentiel de 7 logements pouvant être créés en extension de l'enveloppe urbaine du bourg, le bilan global des capacités de mutation des espaces et des logements de la commune pourraient atteindre environ 20 logements dans les 7 à 10 prochaines années.

Ce potentiel répond aux besoins de la commune estimé à environ 15 logements sur les 7 prochaines années.

La Charte architecturale et paysagère, ainsi que l'identification des éléments de paysage et de patrimoine en application de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme permettent une meilleure protection du bourg et un encadrement des opérations de constructions neuves afin de limiter leur impact dans le paysage et garantir une cohésion architecturale. Ces documents sont annexés à la Carte Communale.

Concernant les réseaux publics, les terrains libres constructibles ne portent pas atteinte aux capacités des réseaux existants. La station d'assainissement est largement dimensionnée pour accueillir une trentaine de logements supplémentaires. Le réseau d'assainissement collectif va être étendu en partie Nord-Est du bourg (au nord du lotissement et derrière l'école).

La défense incendie couvre l'intégralité des zones constructibles du bourg. Quelques renforcements de réseaux sont prévus dans les deux ans à venir (augmentation des débits).

Le projet de carte communale autour du bourg ne porte pas atteinte à l'environnement.

La consommation foncière est très limitée et concerne des terrains qui ne portent pas atteinte à l'environnement.

Evaluation environnementale autour du secteur Zca du camping

Le projet de réaménagement du camping fait l'objet d'études concertées avec les différents partenaires gestionnaires et administratifs du site (commune, gérant, DREAL, DDTM).

L'ensemble des critères environnementaux sera traité dans un permis d'aménagement qui devrait être déposé prochainement et notamment le volet paysager (intégration du camping, typologies de tentes ou chalets) et la prise en compte du risque inondation.

A moyen terme un plan de Prévention des Risques inondation pourrait définir des prescriptions sur le secteur (définition en cours des cartes d'aléas).

La défense incendie du camping est assurée par sa situation au cœur du marais.

L'assainissement individuel est géré par un lagunage situé au Nord-Est du camping qui traite les eaux des sanitaires collectifs (capacité de 57 emplacements). Des travaux d'entretien sont envisagés à court terme (pose d'une clôture de protection autour du lagunage, remplacement des 2 pompes de relevages, remplacement du coffret électrique et vidange et nettoyage du poste).

La Carte Communale permet simplement sécuriser la vocation du camping.

Le volet environnemental est indépendant du document d'urbanisme et sera traité lors du dépôt des autorisations d'urbanisme.

Conclusions de l'évaluation environnementale :

Aucun projet n'est susceptible de porter atteinte aux deux sites Natura 2000 qui concernent le Marais Poitevin :

- Site Natura : FR5200659 - Marais Poitevin B (pSIC/SIC/ZSC) / Directive Habitat
- Site : FR5410100 - Marais Poitevin / Directive Oiseaux.