

# Commune de LE MAZEAU

## Elaboration de la Carte Communale

### **Enquête publique : RESUME NON TECHNIQUE**



1. Les objectifs de la Carte Communale et le cadre juridique p. 2
2. Les composantes territoriales et les prescriptions qui s'y appliquent p. 6
3. L'analyse socio-économique et foncière p. 21
4. Le projet de zonage de la Carte Communale p. 29
5. L'évaluation environnementale p. 40

# 1. Les objectifs de la Carte Communale et le cadre juridique

---

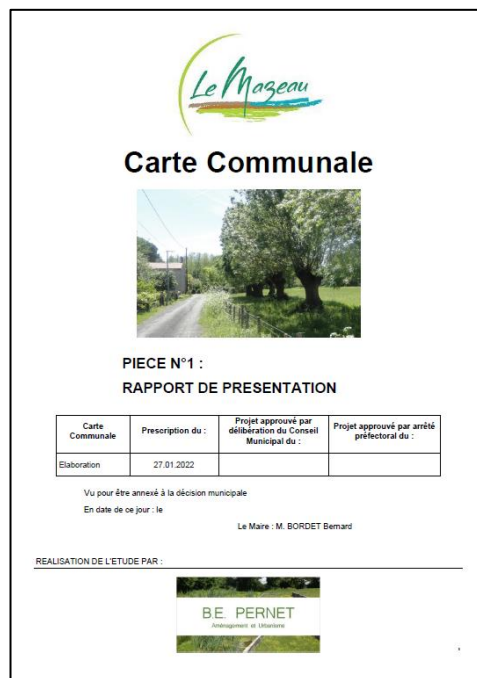
## Les objectifs de l'élaboration de la Carte Communale :

- La commune n'est plus couverte par un document d'urbanisme depuis mars 2017.
- La Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise n'a pas opté pour l'élaboration d'un PLUi.
- La commune Le Mazeau a donc souhaité élaborer une **Carte Communale** par délibération du **27 janvier 2022**, afin de mieux gérer son urbanisme.
- La délibération 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.
- La commune doit également prendre en compte la loi « **portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets** » du 22 août 2021. Cette loi impose notamment de tendre vers une réduction de 50 % de la consommation foncière (sur la période 2021 - 2031).
- Afin de renforcer les objectifs de préservation du patrimoine et du paysage, il a été décidé de conjointement :
  - Identifier les éléments de patrimoine et de paysage à préserver en application de l'article **L. 111-22 du Code de l'Urbanisme** (valeur de prescription opposable).
  - Elaborer une **charte architecturale et paysagère** (valeur de prescriptions et de recommandations).
- Le **zonage d'assainissement des eaux usées** est révisé conjointement à la Carte Communale.

## Les 4 documents élaborés conjointement :

### Carte Communale :

Document d'urbanisme opposable qui définit les zones constructibles et les zones non constructibles.

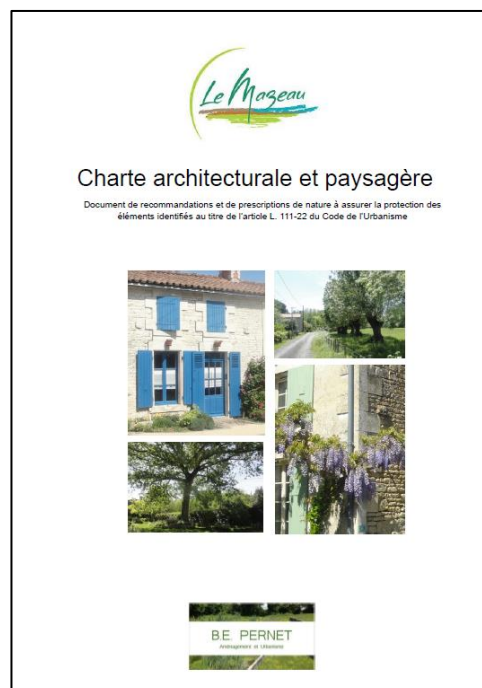


**Document soumis  
à Enquête Publique**

### Charte architecturale et paysagère :

Document de recommandations annexé au rapport de la Carte Communale.

Document qui définit les mesures de préservation des éléments identifiés par l'article L.111-22.



### Éléments identifiés par l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme :

Préservation complémentaire du Site Classé (par exemple sur le bourg qui n'est pas classé).

Fixe des prescriptions de nature à assurer cette préservation.

Ces prescriptions sont définies par la charte.



**Document soumis  
à Enquête Publique**

## Zone d'assainissement des eaux usées :

Document qui définit les terrains relevant de l'assainissement collectif et non collectif.

Dans le cadre des obligations du code général des collectivités territoriales, VENDEE EAU souhaite réviser l'étude de zonage d'assainissement de la commune du MAZEAU. Il s'agit donc d'actualiser cette étude de zonage et **de redéfinir le périmètre collectif en fonction des orientations du document d'urbanisme.**

La dernière révision du zonage d'assainissement date de 1998.

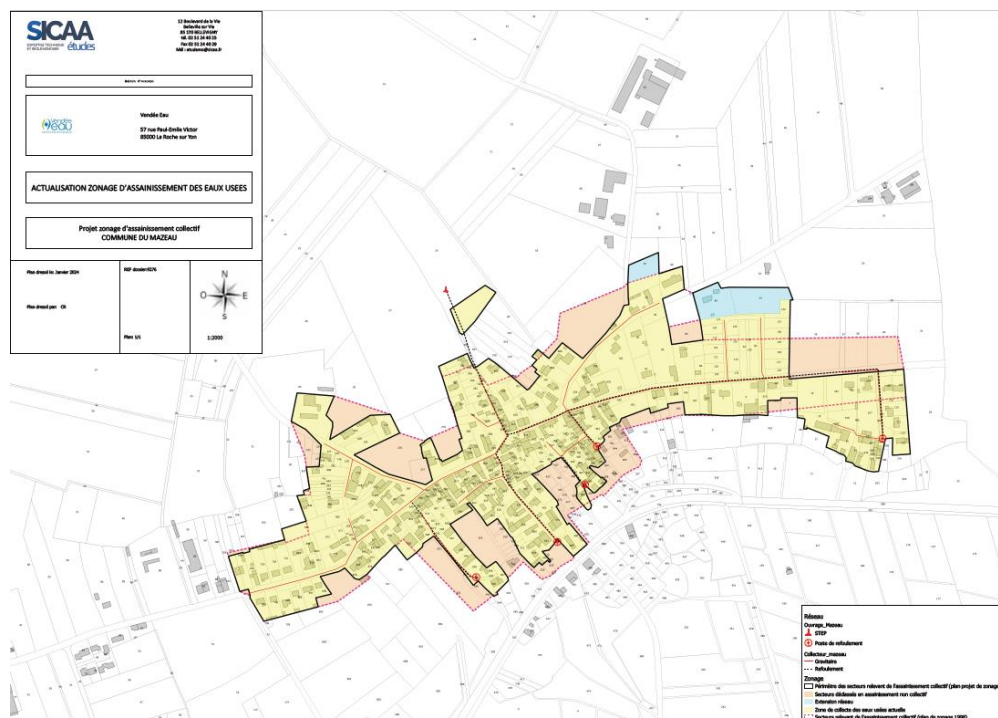
La présente proposition concerne l'ajustement du zonage collectif sur les secteurs disposant d'une desserte collective, en concordance avec la carte communale en cours d'élaboration.

Les objectifs de cette étude sont donc :

- Quantifier la pollution émise à collecter sur le Bourg, vérifier les capacités résiduelles des équipements ;
- Mettre en relief les besoins en matière de développement de l'habitat et la capacité de prise en charge des ouvrages de traitement collectifs ;
- Réalisation d'une carte de zonage d'assainissement des EU modifiée au 1/5000, en cohérence avec le zonage d'urbanisme qui sera soumise à enquête publique.



**Document soumis  
à Enquête Publique**



## Le cadre juridique de la Carte Communale :

La Carte Communale délimite :

- **DES ZONES CONSTRUCTIBLES « Zc »** : dans ces secteurs les constructions sont autorisées.
- **DES ZONES CONSTRUCTIBLES « Zca »** : dans ces secteurs les constructions sont autorisées pour des activités économiques
- **DES ZONES NON CONSTRUCTIBLES « Znc »** : dans ces secteurs les nouvelles constructions ne sont pas autorisées à l'exception :
  - 1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;
  - 2° Des constructions et installations nécessaires :
    - a) A des **équipements collectifs** ;
    - b) A l'**exploitation agricole** ou forestière, à la **transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production** ;
    - c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;
    - d) **Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.**

Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La Carte Communale ne dispose pas d'un règlement propre (c'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique pour instruire les demandes d'occupation et d'utilisation du sol).

La Carte Communale se compose d'un Rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques (zonages). Elle comprend en annexe les **Servitudes d'Utilité Publiques** qui s'imposent au territoire.

## 2. Les composantes territoriales et les prescriptions qui s'y appliquent

### Le Mazeau ; une commune au cœur du marais mouillé du Marais Poitevin :

Deuxième plus grande zone humide de France, le **Marais Poitevin** offre des richesses écologiques, biologiques, socio-culturelles et paysagères uniques.

Façonné par l'homme dès le XI<sup>e</sup> siècle, le Marais poitevin est composé de plusieurs grands ensembles :

- le **marais maritime**,
- le **marais desséché**,
- et le **marais mouillé**.

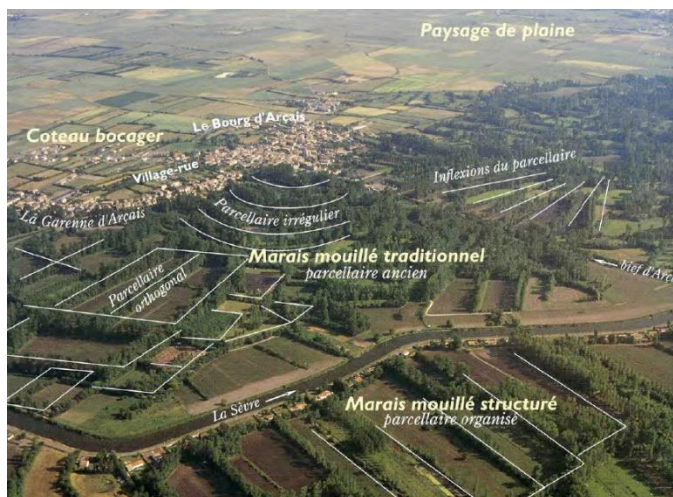
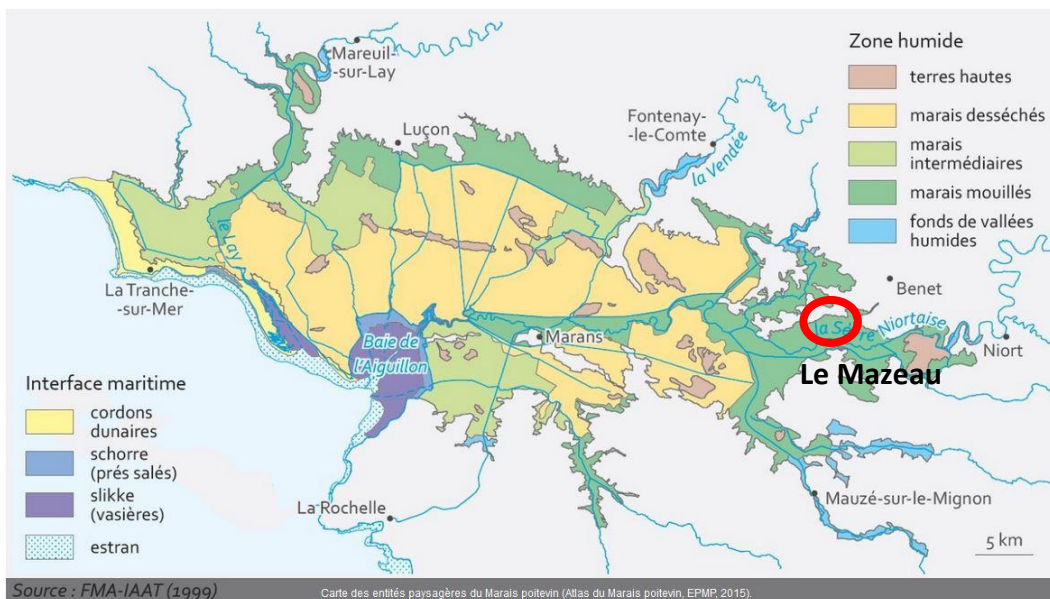
Des milliers de kilomètres de fossés, canaux et rigoles creusés, des millions d'arbres plantés pour fixer les berges, autant de témoignages d'une relation étroite avec l'eau.

La commune appartient à une entité paysagère très riche des « **marais mouillés des vallées de la Sèvre, des Autizes, de la Courance et du Mignon** ».

Située au cœur du marais mouillé, intitulé la « **Venise Verte** », la commune est située en bordure de la **Sèvre Niortaise**.

La topographie de la commune est liée à la structure géologique du secteur. L'ancien Golfe des Pictons est une plaine alluviale horizontale et basse, récemment comblée. Elle est enchâssée entre des plaines sèches de substratum calcaire de formation jurassique au Nord.

Des affleurements dans l'ancien golfe forment des îles qui apparaissent comme des reliquats oubliés par l'érosion marine. L'ensemble des affleurements du calcaire jurassique (callovien supérieur), forme ainsi un chapelet de buttes non continu depuis Maillezais, Maillé, Vix, Le Gué de Velluire, La Taillée, Chaillé Les Marais



## Le Marais Poitevin, Site classé et Grand Site de France :



Site classé

Depuis 1930, une loi permet la protection réglementaire de territoires aux paysages singuliers et fragiles. C'est aujourd'hui le Code de l'environnement qui intègre ces mesures de protection (article L.341-1 à L.341-22).

Les sites classés sont considérés comme des **monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque**. Ces sites représentent 1,4 % du territoire national, témoignant de leur qualité et de leur caractère exceptionnel.

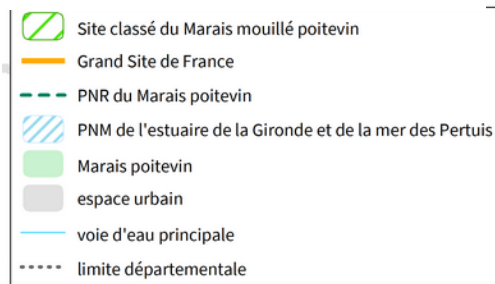
**Le marais mouillé poitevin a été classé dès 1981 sur 675 hectares situés sur la rive gauche de la Sèvre Niortaise.**

**Par décret du 9 mai 2003, l'État a élargi le site classé à un ensemble de 18 620 hectares répartis sur 23 communes.**

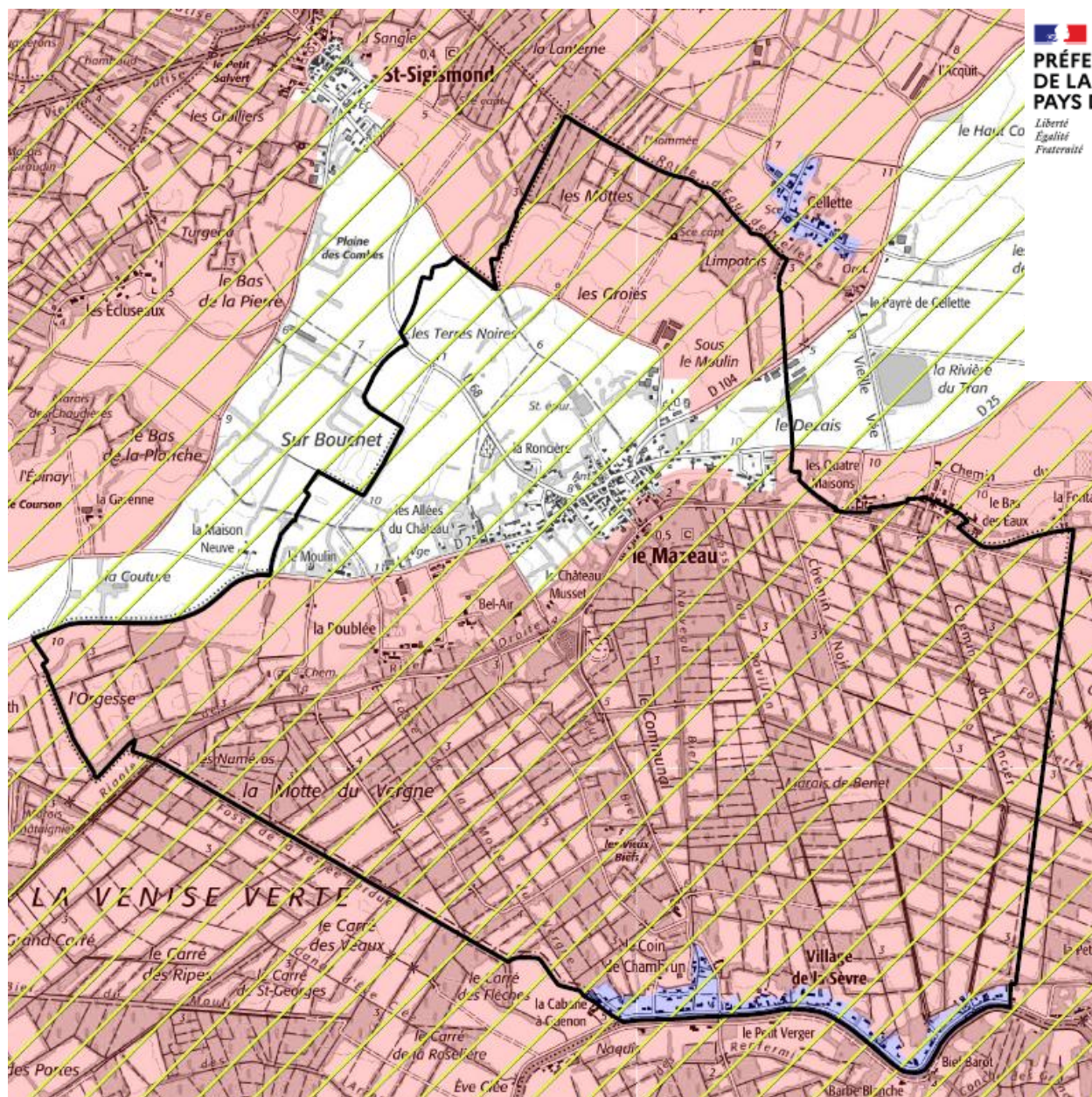


En 2010, le **label Grand Site de France** est accordé au Parc naturel régional du Marais poitevin pour la gestion durable de ce patrimoine singulier.

L'objectif de la démarche Grand Site de France est de préserver, faire vivre et gérer de façon responsable des paysages protégés par la loi, parmi les plus connus et les plus emblématiques de France, afin que les habitants et les visiteurs puissent en jouir aujourd'hui, mais aussi demain.







## Le site classé et le site inscrit du Marais Poitevin sur la commune du Mazeau :



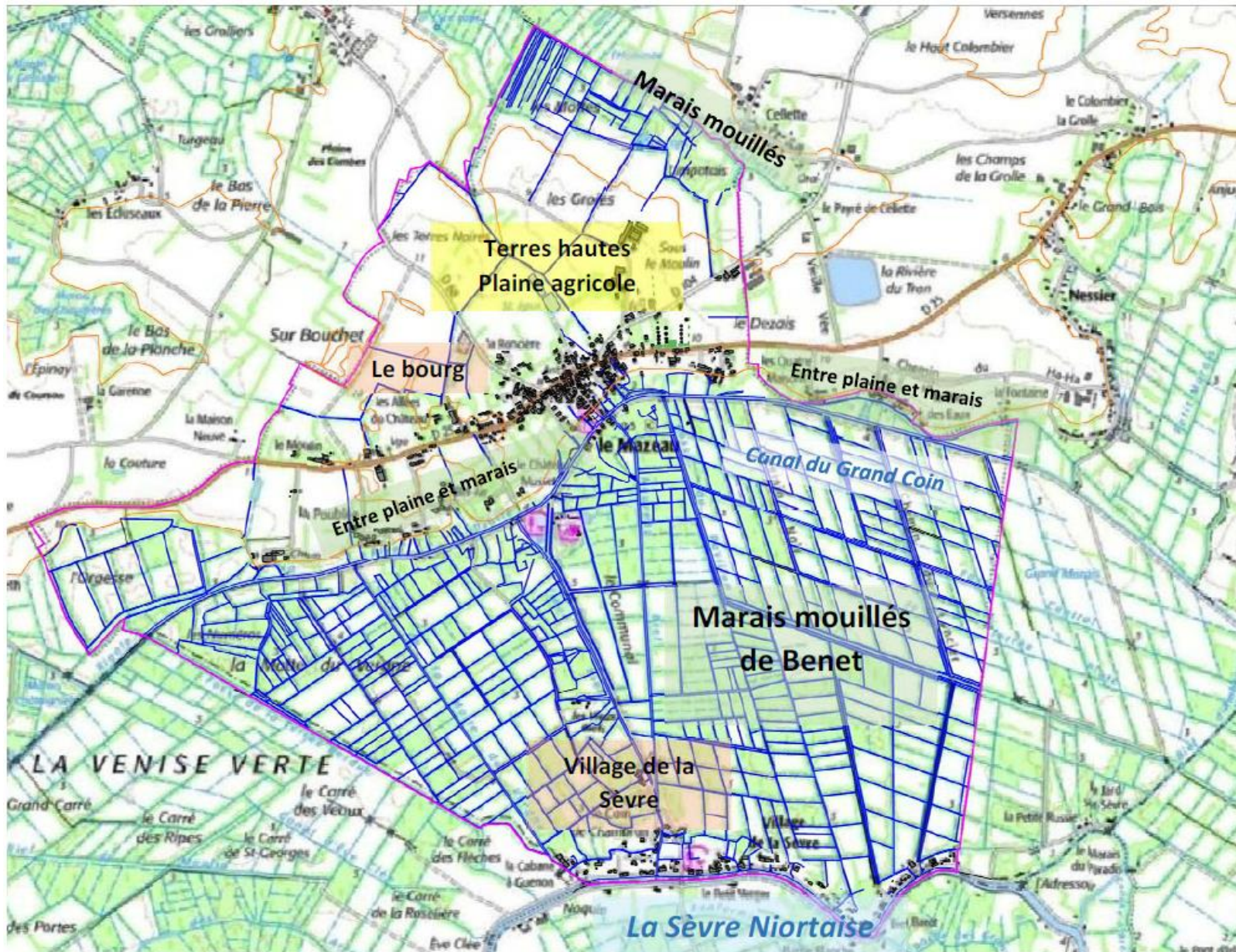
  
**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE**  
 Liberté  
Égalité  
Fraternité

### Site du Marais Mouillé Poitevin Commune de Le Mazeau

-  Grand site de France
-  Sites classés (SC)
-  Sites inscrits (SI)
-  Limite de commune



## Les entités paysagères, naturelles et bâties de la commune :



## Les marais mouillés :

**Les vastes marais mouillés de Benet** occupent toute la partie centrale et Sud de la commune. Ils sont délimités au Nord par le **Canal du Grand Coin** (qui borde le bourg) et au Sud par la **Sèvre Niortaise**.

Ces magnifiques marais, typiques du Marais mouillé Poitevin (Venise Verte), sont drainés par un réseau dense et hiérarchisé de canaux, datant du XVIIIème siècle, dont les plus larges sont ; **le Vieux bief, le Fossé central, Fossé de la Motte du Vergne**. Ces derniers reçoivent les eaux d'un réseau serré de canaux secondaires (conches) et de fossés qui se croisent à angles droits et/ou forment de grandes parcelles quadrangulaires.

Bordés d'alignements de frênes têtards ou de peupliers, ces espaces sont occupés en prairies ou en peupleraies. La commune compte une pépinière de peupliers au Village de la Sèvre.

Des chemins d'exploitation desservent par endroits les prairies humides, franchissant ici ou là un pont.

La petite voie communale qui relie le bourg au Village de la Sèvre permet de pénétrer au cœur du marais et d'en apprécier toute la beauté. Les arbres qui bordent les canaux offrent des jeux de perspectives et de mise en scène très appréciables, qui évoluent au fil des saisons.

C'est le paysage le plus pittoresque et apprécié du Marais Poitevin ; le dédale de canaux y est impressionnant et en fait un site unique au monde. Le maillage de canaux est régulé par des « prises » et des « levées ». Les prairies sont généralement pâturées.

Ces marais mouillés, à la beauté et à la richesse écologique exceptionnelle, font l'objet de mesures de protections environnementales et patrimoniales (**Site classé sur les marais mouillés, zone Natura 2000**).

A noter sur la commune la présence du camping communal au cœur de cette entité naturelle à proximité du bourg, et des anciennes pêcheries, ouvertes au public comme lieu de détente et de départ de randonnée.

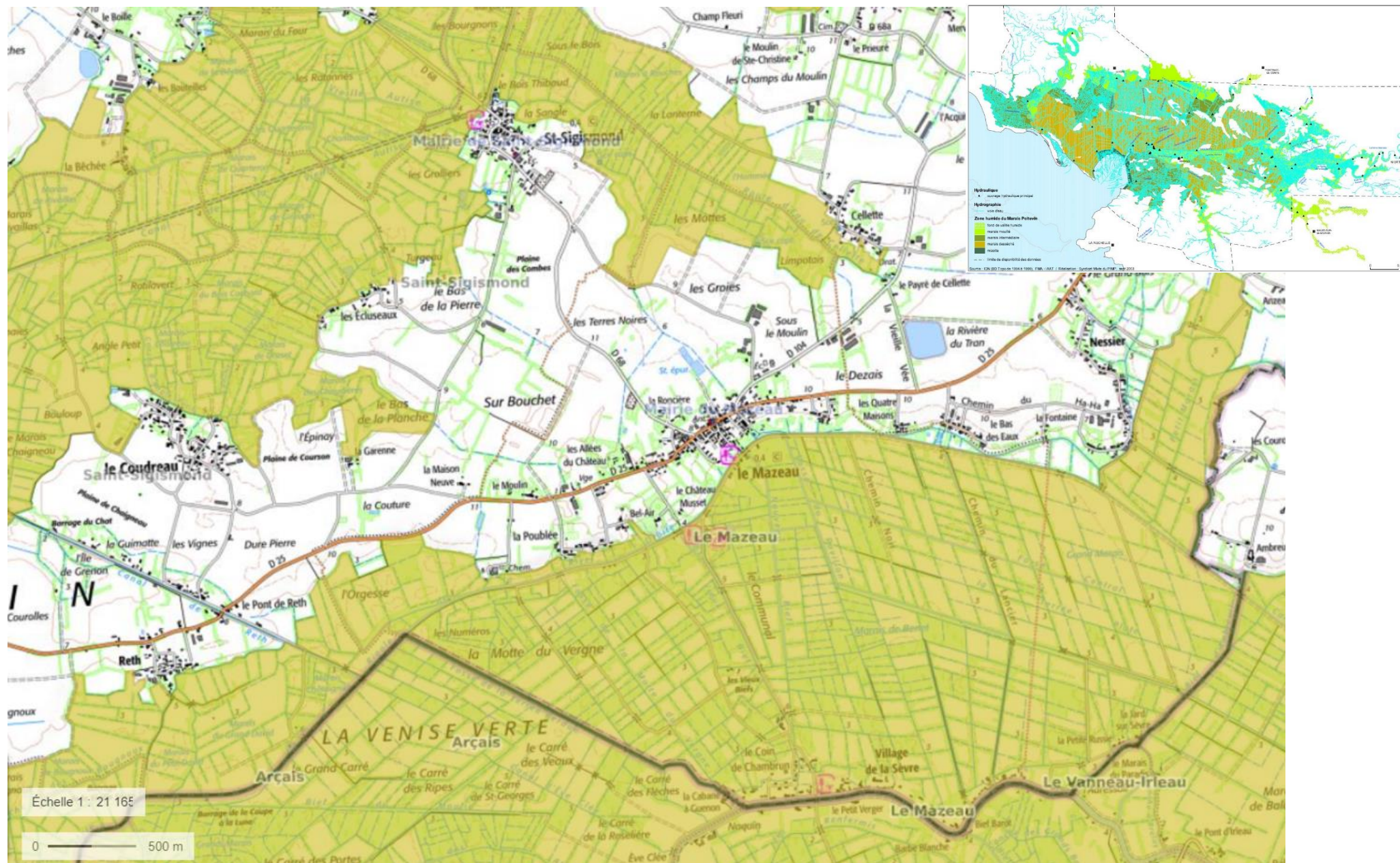
Le bâti isolé est inexistant au cœur de la vaste zone humide. Quelques habitations bordent le Canal du Grand Coin.

Le **Village de la Sèvre** s'est implanté le long de la Sèvre, bénéficiant ainsi de cet axe de circulation (voie fluviale et chemin de halage).

On retrouve **une petite langue de marais mouillés** en frange Nord de la commune délimitant les terres hautes de la commune. Ces marais sont liés à la Route d'eau de la Cellette, affluent du Canal de la **Vieille Autise**.



## La zone Natura 2000 du Marais Poitevin ; directives « Habitat » et « Oiseaux » :



Carte Communale du Mazeau – Enquête publique - Résumé Non Technique





## Les zones humides au sens de l'article L. 211-1 du code de l'environnement :

### Légende

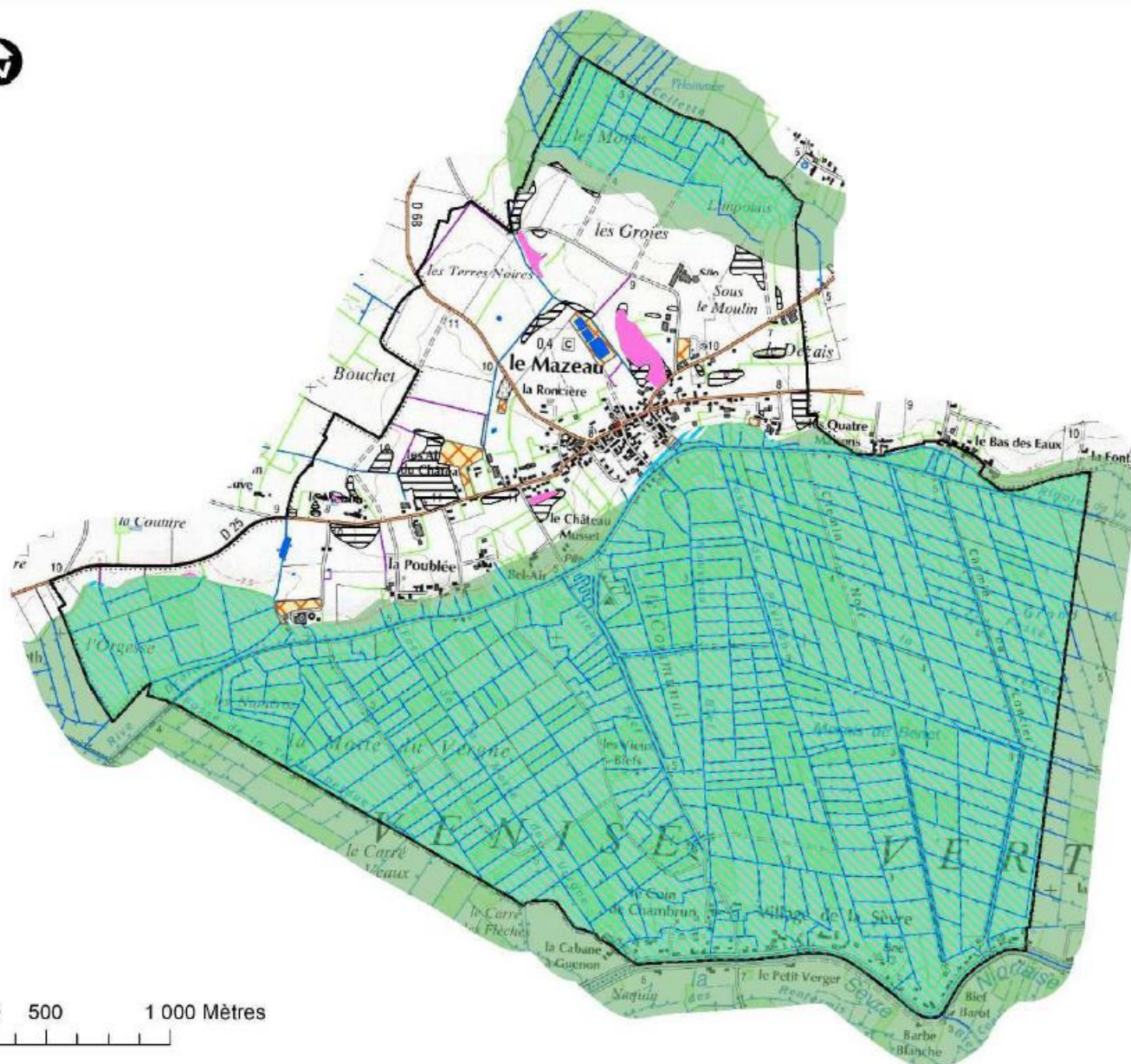
#### Inventaire global

-  Zones humides
-  Zones non humides à sol hydromorphe
-  Plans d'eau et mares
-  Zones non prospectées
-  Zones non prospectées Inondables
-  Zones non humides inondables
-  Zones inondables (AZI)

#### Repères

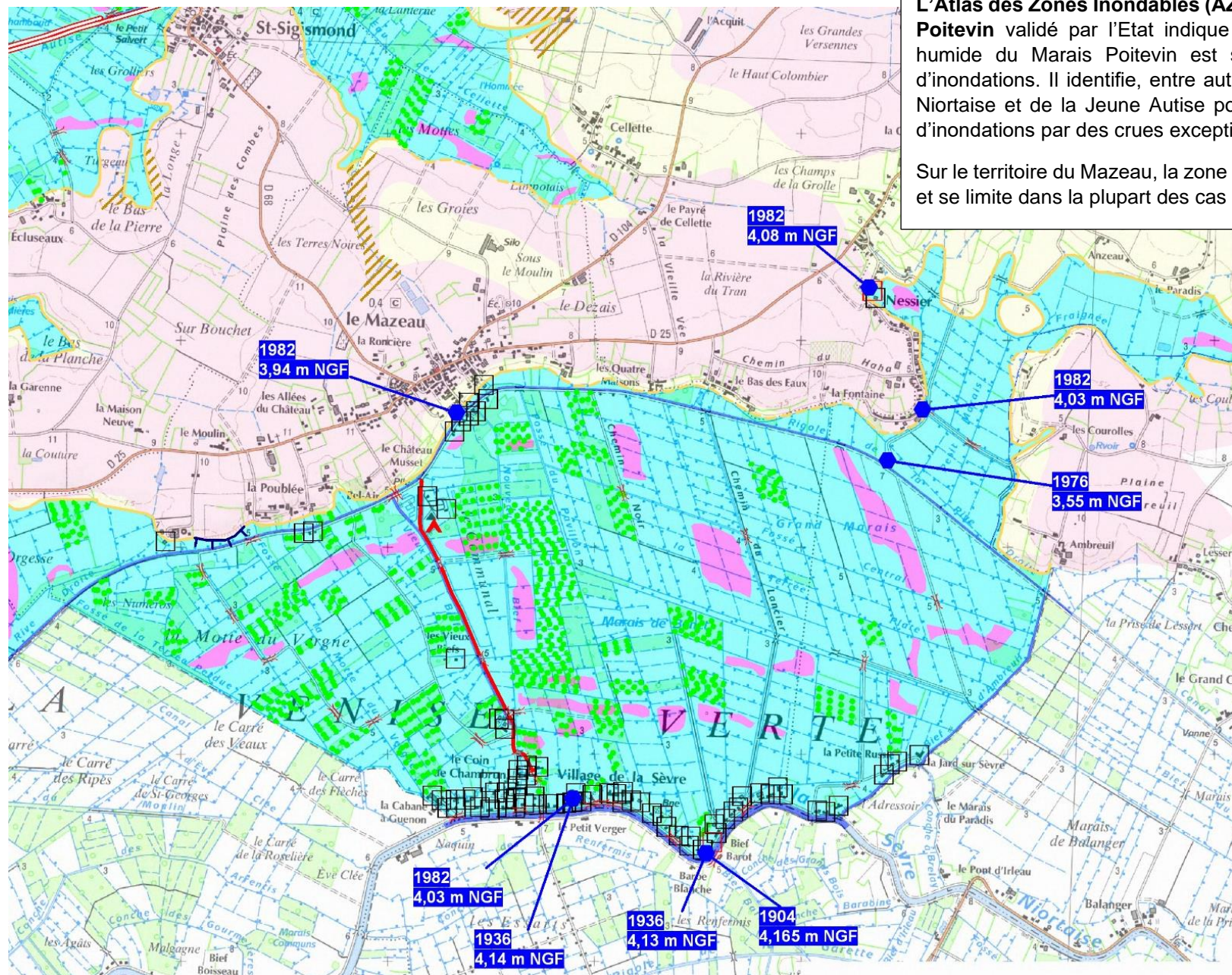
-  Limite communale
-  Réseau hydrographique principal (BD Topo)
-  Réseau hydrographique complémentaire (terrain)
-  Zone humide du Marais Poitevin

Inventaire de connaissance dans le cadre du SAGE SNMP  
NB:  
\* Ceci n'est pas un inventaire au titre de la Police de l'Eau  
\* Inventaire non exhaustif  
\* Prospection de terrain effectué le 25 mai, les 6, 8 et 9 décembre 2016



0 250 500 1 000 Mètres

## Le risque inondation :



L'Atlas des Zones Inondables (AZI) Sèvre Niortaise et Marais Poitevin validé par l'Etat 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.

## Les « terres hautes » ; la plaine agricole ouverte :



Une **vaste plaine agricole** au paysage ouvert occupe les **terres hautes** de la partie Nord de la commune, entre le bourg du Mazeau et la **langue de marais mouillé qui marque la limite Nord de la commune**.

Ce paysage très ouvert contraste avec les importantes masses boisées du marais mouillé. Il permet cependant de bien les distinguer dans le « grand paysage » offrant des vues très lointaines.

Peu de haies bordent ces grandes parcelles agricoles remembrées. Les quelques éléments boisés se situent plutôt en frange du bourg (anciens vergers, petites prairies) ou en bordure des quelques fossés qui drainent la plaine agricole. A l'approche des marais, le réseau de haie présent de façon reliquaire est cependant plus étoffé mais assez disparate.

Des exploitations agricoles sont implantées sur la plaine, notamment aux lieux dit Sous le Moulin et Dezais en partie Est de la commune. Il s'agit sur la commune d'exploitations d'élevage de tailles importantes. Celles qui pratiquent l'élevage bovin laissent leurs animaux paître dans les marais au printemps et l'été.

Sur la plaine, les bâtiments d'exploitation sont de tailles importantes et parfois très visibles dans le paysage en hiver, nécessitant un effort d'intégration paysagère, par exemple en recomposant (ou renforçant) un maillage de haies à leurs abords. Attention également aux bâtiments photovoltaïques, très nombreux dans le secteur, dont la pente et la hauteur des toitures peuvent être impactantes dans ces paysages très ouverts.

Les prairies de fauche sont encore assez présentes aux abords directs du marais mouillé. Les grandes parcelles remembrées des terres hautes sont cultivées en céréales.

## Entre plaine et marais, un paysage en transition :



Entre les marais de Benet et les terres hautes, un **paysage de transition** descend vers le marais, arborant progressivement les marqueurs du marais (frênes têtards, haies bocagères, vastes prairies) et mettant en perspective la masse boisée dense de ce dernier.

De **nombreux hameaux ou fermes isolées** se sont implantés dans cet espace intermédiaire de grande qualité, profitant ainsi des ressources naturelles de ces milieux entre terres hautes et marais.

Cette diversité paysagère, ce mariage harmonieux entre bâti traditionnel et bocage, les vues amples et cadrées sur les marais (**fenêtres paysagères**), qui permettent d'en apprécier la large étendue, **rendent ces espaces de transition sensibles et de grande qualité paysagère.**

**La préservation des vues les plus remarquables et des composantes paysagères (haies, frênes têtards, prairies) constitue un enjeu important pour préserver la qualité du bourg et de ses abords.**

Dans le bourg, ces espaces s'entremêlent avec l'habitat traditionnel apportant parfois des **respirations dans des parties denses**, où le bâti est regroupé en îlots resserrés.



## Le bourg du Mazeau et ses extensions :





## Le bourg du Mazeau et ses extensions :

Le bourg du Mazeau est implanté de façon linéaire en frange du marais mouillé et s'est développé le long de la route de Benet actuelle RD 25.

La traversée du bourg ancien se caractérise par un bâti traditionnel assez dense et implanté sur rue. Les maisons sont souvent à étages avec parfois des volumes imposants. On trouve également de nombreuses granges et des maisons plus modestes, implantées sur rue ou sur cour. Quelques maisons de maîtres, entourées de parcs, ponctuent un bâti assez simple.

Quelques commerces sont implantés dans le cœur de bourg lui conférant une ambiance de village assez vivant et dynamique.

Le bâti est de qualité et assez bien conservé ou restauré dans la traversée du bourg.

La rue du Port constitue une des rues structurantes du bourg. Elle comprend quelques maisons inspirées de l'architecture de villégiature (débords de toit, lambrequin) des années 30 à 50.

Le port est un site emblématique de la commune et son bourg, porte du marais mouillé donnant sur le vaste canal dit de « Rigole de la Rive Droite ». La présence des bateliers et d'un restaurant animent ce site pittoresque à la belle saison.

Entre les rues structurantes du bourg et le marais, s'étend un tissu bâti moins structuré, composé de petites ruelles et impasses où le bâti s'entremêle avec des jardins, prairies humides, et accès aux marais.

Ces parties du bourg offrent une ambiance toute particulière de par la diversité du bâti (petites maisons rurales, anciennes granges, alignement de maisons, maisons plus imposantes...), son état de conservation (jolies maisons rurales entourées de jardins simples, maisons plus vétustes ou mal restaurées), son imbrication autour de petites rues et également autour de prairies humides qui descendent vers le marais. Prairies et jardins se marient très bien avec ce bâti rural qui tirait parti de sa proximité avec le marais.

Ces espaces sont à la fois typiques et « charmants », mais également localement dégradés par des adaptations ou clôtures qui dénaturent le bâti ancien (clôtures proéminentes, volets roulants, enduits rigides, minéralité des abords...).

Ces espaces n'étant pas situés dans le Site Classé, ils n'ont pas fait l'objet d'une attention spécifique. Leur densification par comblement de quelques jardins ou prairies posent également la question de l'encombrement par les voitures et un risque de banalisation en cas de constructions neuves.

La préservation de l'identité rurale de ces espaces non protégés aux portes du marais et notamment de la complémentarité entre le bâti ancien et le végétal (prairies humides, arbres d'ornements, jardins, haies, fleurs en pied de mur...) est un enjeu majeur.



La plupart des ruelles, parfois privées, se prolongent d'un « port ». Ces ports constituent des espaces intimes parfois à peine perceptibles, noyés dans la végétation.

Du côté des terres hautes, le bourg s'est développé à la toute fin du XIXème siècle autour d'équipements que sont l'église, côté Nord-Ouest et l'école, côté Nord-Est. Ces équipements sont donc situés en frange de bourg compte tenu de leur implantation « récente » liée à la séparation de Le Mazeau avec sa commune de rattachement d'origine St Sigismond. L'école, équipement majeur de la commune, n'est donc pas inséré au cœur du bourg. Cela présente cependant l'avantage de pouvoir y adjoindre des équipements sportifs et de loisirs qui nécessitent de l'espace. Des projets d'équipements sont à l'étude afin d'offrir des services complémentaires à la population. La proximité avec les terres agricoles et une exploitation voisine complexifieront ces projets.

Du côté de l'église, l'habitat reste également peu dense avec une présence mêlée de bâti ancien et récent. Quelques vergers, prairies bocagères ou jardins ponctuent les habitations offrant quelques possibilités de densification.

L'entrée Est du bourg (route de Benet) est valorisée par quelques maisons bourgeoises du début XXème (toitures en tuiles mécaniques). Les accotements de voirie ont été réaménagés et paysagés.

Un lotissement communal a été aménagé en 2021. La mairie envisage la plantation d'une haie afin de mieux intégrer les habitations dans le paysage agricole environnant très ouvert. L'intérieur de ce quartier récent aurait pu bénéficier d'un traitement moins minéral et rectiligne, sans lien avec la typologie locale.

Plus à l'Est, l'ancien hameau du Bas des Eaux a malheureusement souffert d'une urbanisation banalisée (murs en parpaing, maisons en tuiles noires, murs aveugles, urbanisation type années 70) rompant totalement avec la grande qualité paysagère et bâtie de cet ancien village en bord de marais.

Ce hameau est un véritable « cas d'école » entre « respect » et « appauvrissement » du bâti et des paysages.



## Le Village de la Sèvre :



*Le Village de la Sèvre se développe véritablement à partir de la seconde moitié du XIXe siècle, à la faveur des travaux d'aménagement, de curage et d'élargissement de la Sèvre Niortaise menés à partir des années 1840-1850, puis de la construction de la route le reliant au bourg du Mazeau à partir de 1901. En 1908, le chemin de halage est élargi et décrété chemin rural, permettant de mieux desservir l'ensemble des habitations qui bordent la Sèvre. Au recensement de 1891, soit deux ans après la création de la commune du Mazeau à laquelle le hameau a été rattaché, celui-ci compte 58 habitations et 180 habitants.*

Histoire du Village de la Sèvre :

<https://gertrude.paysdelaloire.fr/dossier/IA85003166>

Le Village de la Sèvre est un site pittoresque et emblématique de la commune marqué par une succession de maisons typiques du marais implantées le long du chemin de halage ou en léger retrait.

Le bâti se compose principalement de grandes longères à étages aux abords très paysagers. On compte également quelques maisons de maîtres plus imposantes. A noter également la présence de l'ancienne école datant du début XXème.

La partie la plus dense du village se situe à proximité de la route de la Sèvre. Le tissu bâti s'élargie ensuite très vite espacé de jardins, prairies humides, canaux offrant de nombreuses vues sur le marais mouillé.

Le bâti est bien conservé compte tenu de la protection du village par le Site Inscrit. Très peu de maisons neuves viennent entacher la qualité bâti et paysagère du village.



## L'histoire, l'architecture et le patrimoine de la commune :

Un **inventaire du patrimoine de la vallée de la Sèvre Niortaise** a été réalisé sur la commune du Mazeau à partir de juin 2022.

Ont été étudiés 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>



*Le grand port vers 1930.*

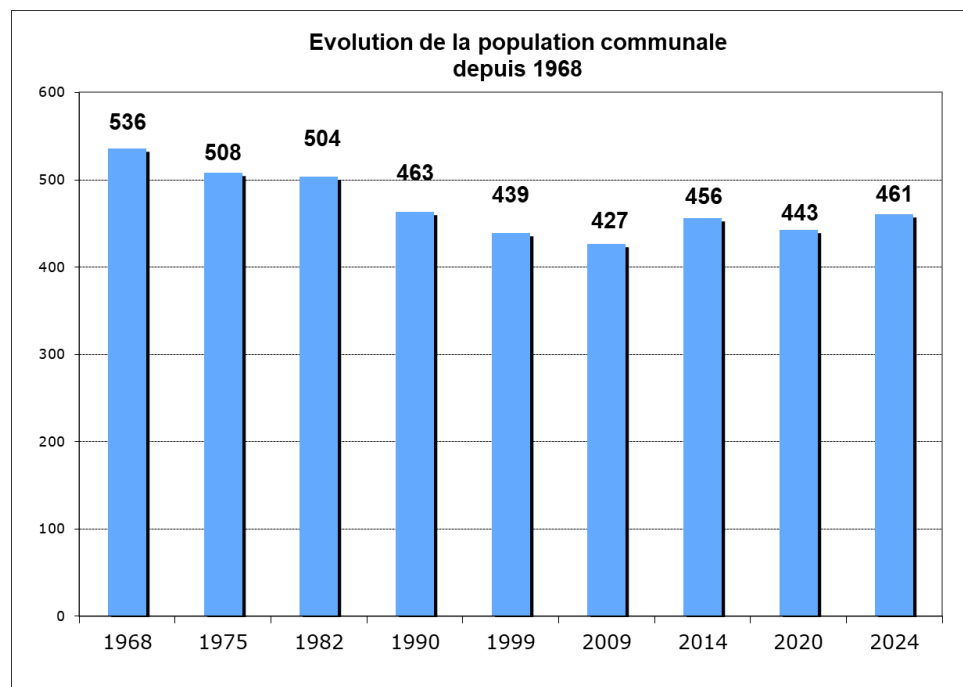


*Rue de l'Eglise, dans le bourg, vers 1930*



### 3. L'analyse socio-économique et foncière

#### Analyse démographique :



La population légale totale de la commune du Mazeau au 1<sup>er</sup> janvier 2024 est de 461 habitants.

La densité enregistrée en 2020 était de 53,8 habitants / km<sup>2</sup>.

Le nombre moyen d'habitants par ménages était de 2,10 en 2020.

La commune connaît une stabilisation de sa population depuis 1999. Le nombre d'habitants a peu varié avec 439 habitants en 1999 et 443 en 2020 (soit une très faible variation sur 20 ans).

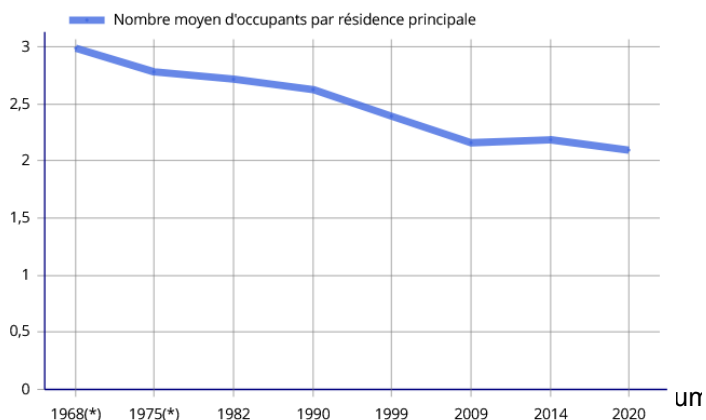
Précédemment à cette période, la démographie communale a connu un déclin constant (504 habitants étaient recensés en 1982 par exemple).

**Plus récemment, la commune connaît un très léger regain démographique, avec une croissance de 18 habitants supplémentaires entre 2020 et 2024. La commune souhaite soutenir la démographie communale, notamment afin de pérenniser ses services, équipements (école) et commerces.**

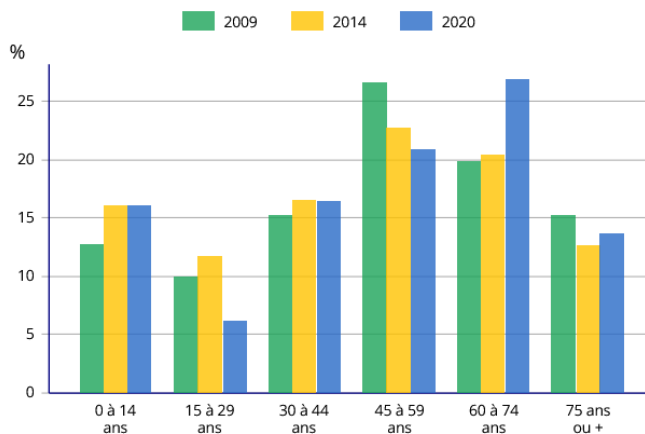
Sur les données statistiques observables entre 2014 à 2020, le taux de variation moyen était de -0,5 % en majorité lié à un solde apparent (entrées – sorties) nettement négatif de -0,4 %. Ces données ne sont plus d'actualité, notamment depuis l'aménagement du lotissement communal (15 lots) qui a permis d'accueillir de nouveaux habitants.

Le solde naturel (naissances – décès) était quant à lui de -0,1 % entre 2014 à 2020 témoignant d'une population plutôt vieillissante, comme en témoigne ci-dessous la pyramide des âges (faible représentation des classes d'âges entre 0 et 14 ans et 15 à 29 ans).

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

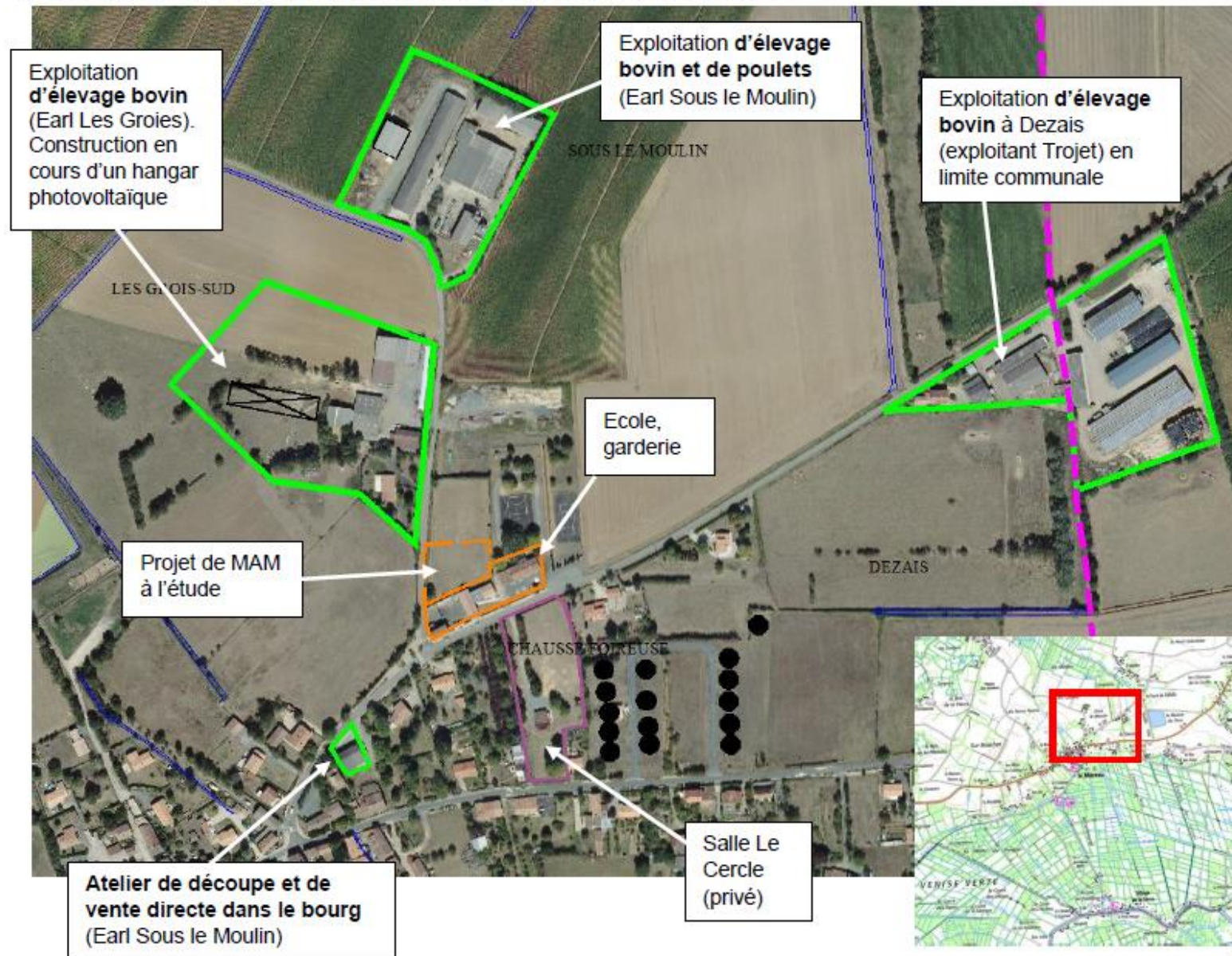


POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



## Activités économiques et équipements :

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



Partie Ouest et centrale du bourg :



**Camping municipal « Le Marais Sauvagne »** (gestion privée) en cours de réaménagement



**ANCIENNE LAITERIE (La Poublée) :**

Ferronnerie d'art, artiste peintre et céramiste dans l'ancienne laiterie.  
Brocante  
Centre de formation automobile de conduite d'engins de travaux (FC PRO)



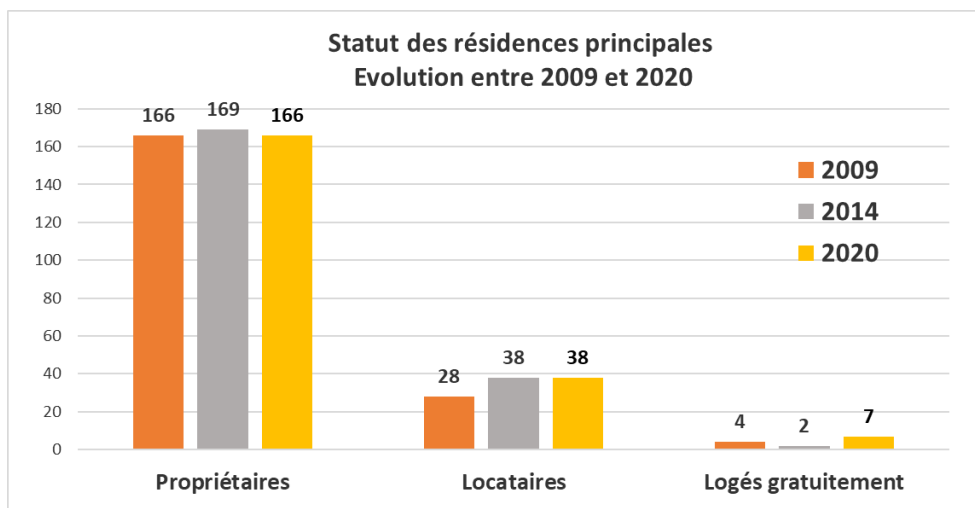
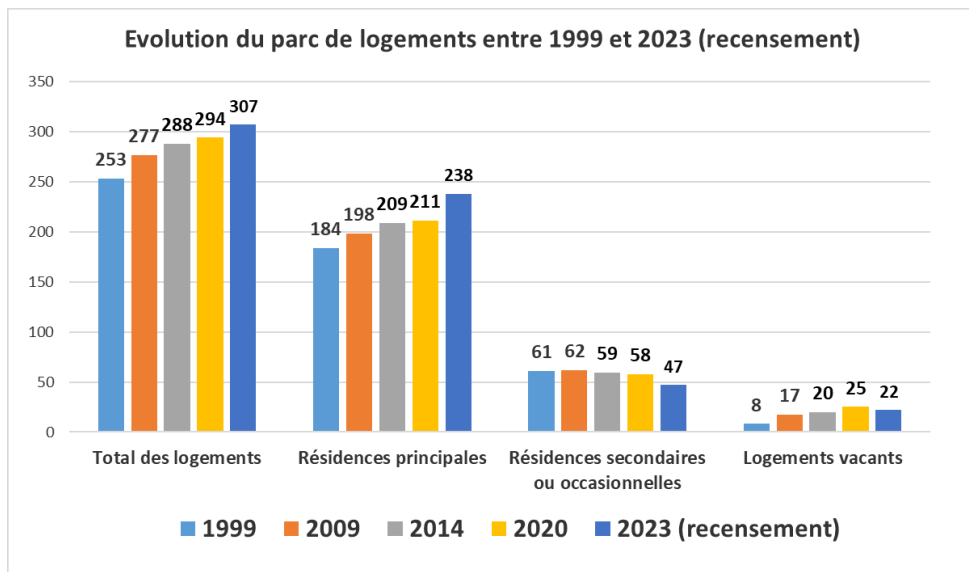
**Le Village de la Sèvre :**

Pépinière de peupliers au Village de la Sèvre





## Le parc de logements :



Le parc de logement de la commune était composé de 294 logements en 2020, contre 277 en 2009, soit une progression modérée de 17 logements en 11 ans.

Le nombre de **résidences principales** a connu une progression modérée constante passant de 198 en 2009 à 211 en 2020, soit 13 en 11 ans.

**Ce parc de logement a connu une très nette progression depuis 2021** (voir chapitre sur la consommation foncière) **liée à la viabilisation du lotissement communal de 15 lots qui s'est rapidement rempli. Le recensement en cours en 2023/2024 fait état d'un nombre de 238 résidences principales, soit une forte progression en 3 ans.**

La dynamique foncière s'est ensuite atténuée par manque de terrains à bâtir et compte tenu de la crise économique des années 2022 / 2023. Cette tendance risque de se poursuivre en 2024.

Le nombre de **résidences secondaires** représente une proportion non négligeable de 15 % du parc de logements. 47 résidences secondaires ont été recensées en 2023, contre 62 en 2009, soit une baisse significative.

Les données de l'INSEE sur les logements vacants paraissent nettement sur-évaluées par rapport à la situation locale. 22 logements ont été recensés au cours du recensement de 2023.

**La commune compte un seul logement réellement vacant, dans le sens abandonné ou non utilisé depuis longtemps.** Il est situé en bordure de la RD 25 avant l'entrée Ouest du bourg.

**Il y a également un potentiel très modéré de réhabilitations d'anciennes granges pouvant faire l'objet de changements de destination.**

En 2020, sur les 211 résidences principales, 166 sont occupées par des propriétaires soit une très large majorité (79 %) et 38 par des locataires, représentant un taux modéré de 18 %, mais non négligeable pour une commune rurale.

En 2020, 7 résidences étaient habitées gratuitement. Il est difficile d'évaluer la part réelle de ce type d'habitat.

La commune compte **11 logements locatifs sociaux** dont deux appartenant à la commune (école et salle des fêtes) mais gérés par un bailleur social. **Deux logements ont été inaugurés en 2023 dans le lotissement communal.**

**La création de quelques logements locatifs sociaux est envisagée dans le cadre de l'implantation du projet de MAM (assistantes maternelles) sur un terrain situé derrière l'école.**

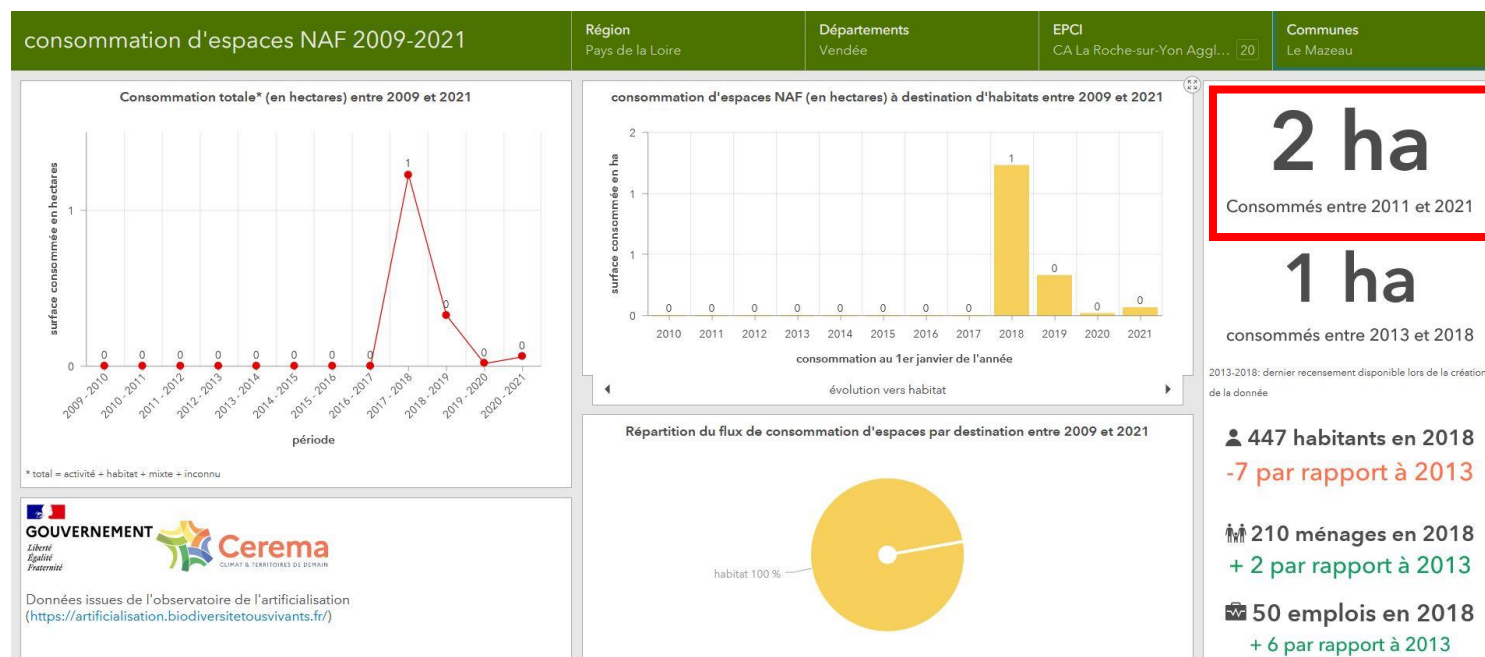
Ces logements permettent notamment l'accueil de jeunes ménages qui peuvent potentiellement se fixer ensuite sur la commune.

# La consommation foncière :

## Données de cadrage de la Loi Résilience Climat du 22 août 2021 :

- L'objectif est de tendre vers **50 % d'économie d'espace**, en prenant comme référence la consommation foncière des **espaces naturels agricoles et forestiers (NAF)** réalisée entre **2011 et 2021**, et en se projetant sur la période **2021 – 2031**.
- Obligation de mettre le document d'urbanisme en concordance avant le 22 février 2028.
- L'objectif de la loi est d'atteindre **zéro artificialisation nette à l'horizon 2050**.

## 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**.

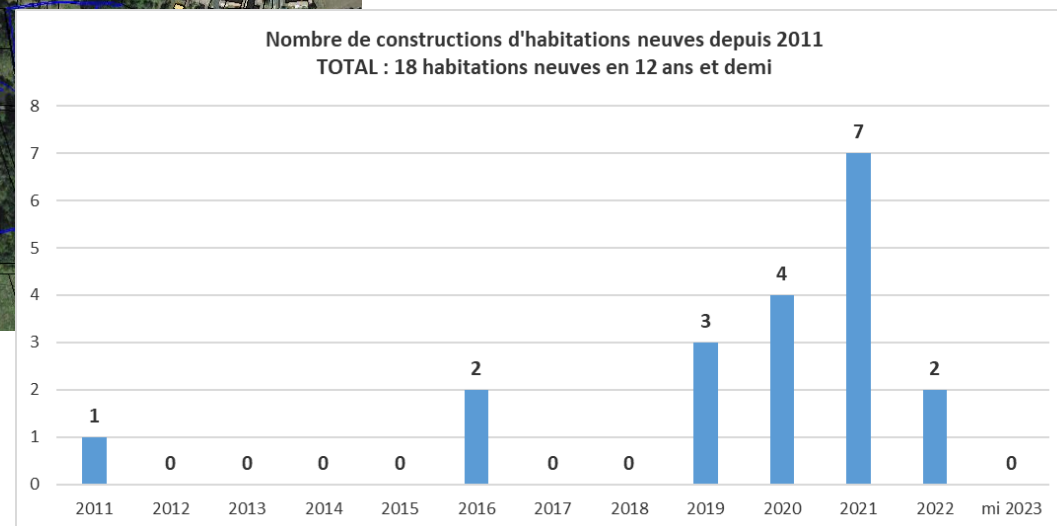
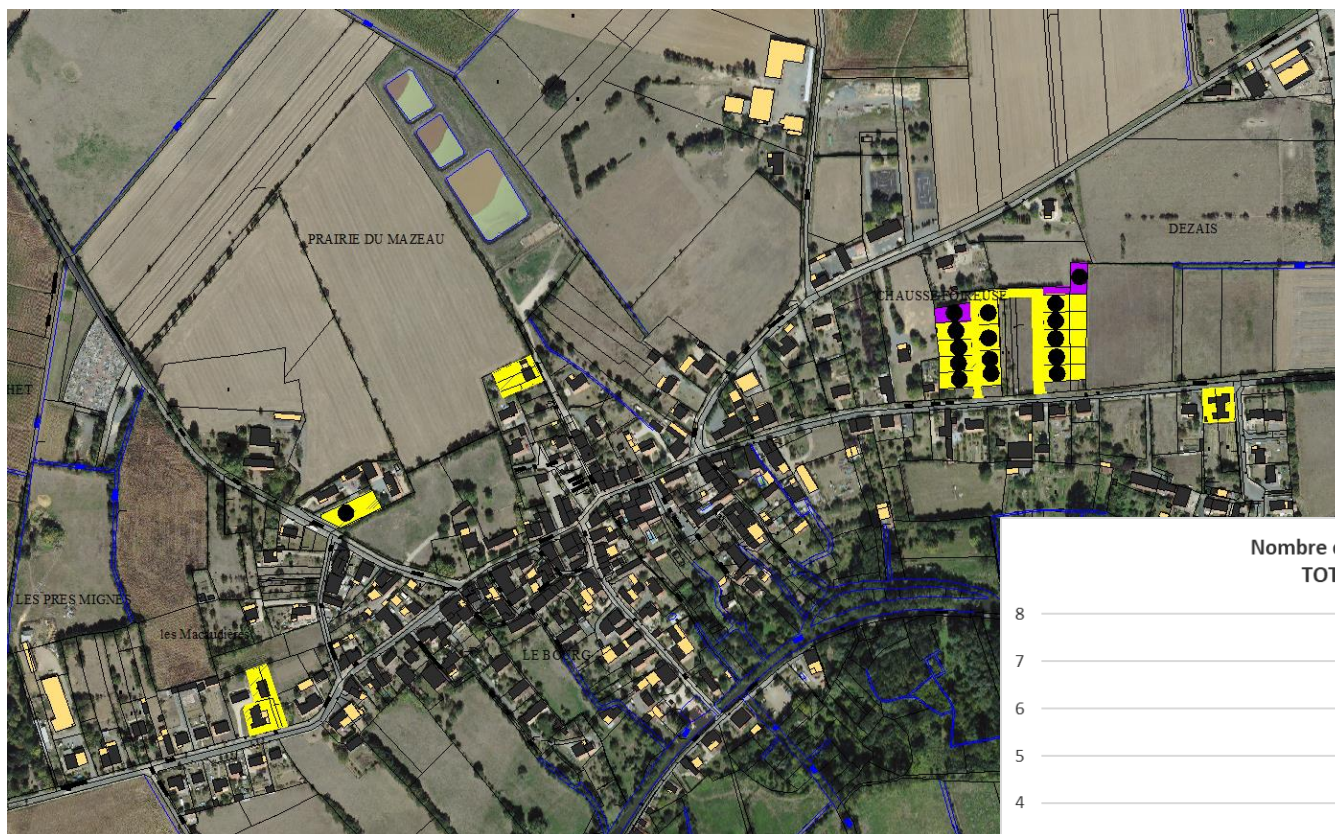
## Localisation de la consommation foncière en matière d'habitat entre 2011 et 2021, et sur la période récente (2022 et 2023) :



Consommation foncière en matière d'habitat entre 2011 et 2021 (inclus) : total 1,43 ha



Consommation foncière en matière d'habitat depuis 2022 : total 0,12 ha



## Définition de l'enveloppe urbaine du bourg et orientations du SCOT :

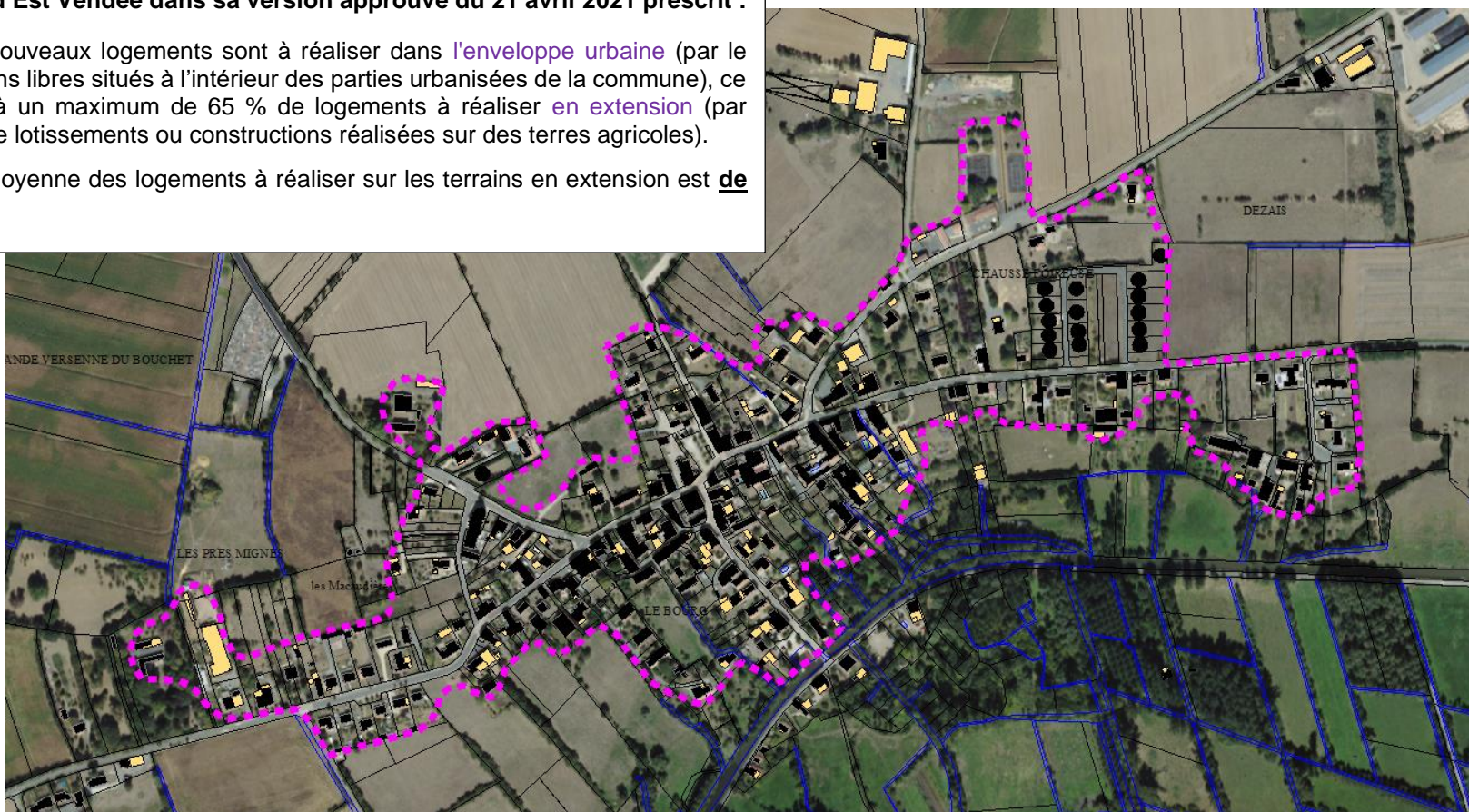
L'enveloppe urbaine correspond au contour déjà urbanisé à la date de l'élaboration de la Carte Communale. Elle est figurée en rose sur la carte ci-dessous par un contour volontairement grossier.

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 :**

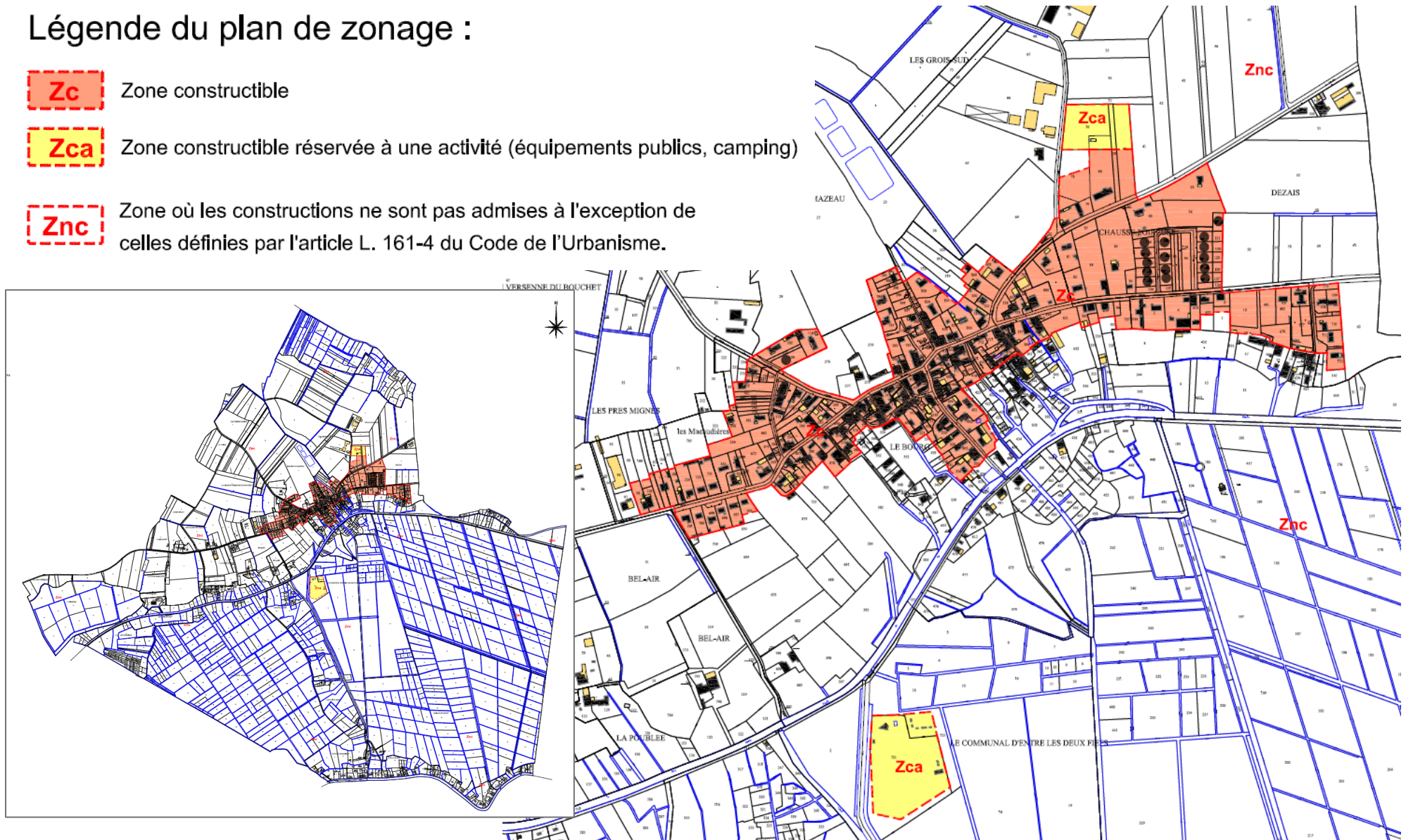
- Au moins 35 % des nouveaux logements sont à réaliser dans l'**enveloppe urbaine** (par le comblement des terrains libres situés à l'intérieur des parties urbanisées de la commune), ce qui correspond donc à un maximum de 65 % de logements à réaliser **en extension** (par exemple sous forme de lotissements 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.**



## 4. Le projet de zonage de la Carte Communale

### Légende du plan de zonage :

-  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.



La Carte Communale délimite :

- **UNE ZONE CONSTRUCTIBLE « Zc »** : dans ce secteur les constructions sont autorisées.
- **DES ZONES CONSTRUCTIBLES « Zca »** : dans ces secteurs les constructions sont autorisées pour des activités économiques.
- **DES ZONES NON CONSTRUCTIBLES « Znc »** : dans ces secteurs les nouvelles constructions ne sont pas autorisées à l'exception :
  - 1° **De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;**
  - 2° Des constructions et installations nécessaires :
    - a) A des **équipements collectifs** ;
    - b) A **l'exploitation agricole** ou forestière, **à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production** ;
    - c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;
    - d) **Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.**

Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

# Synthèse des grandes orientations de la Carte Communale :

## **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 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 »**

---

#### **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 : 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



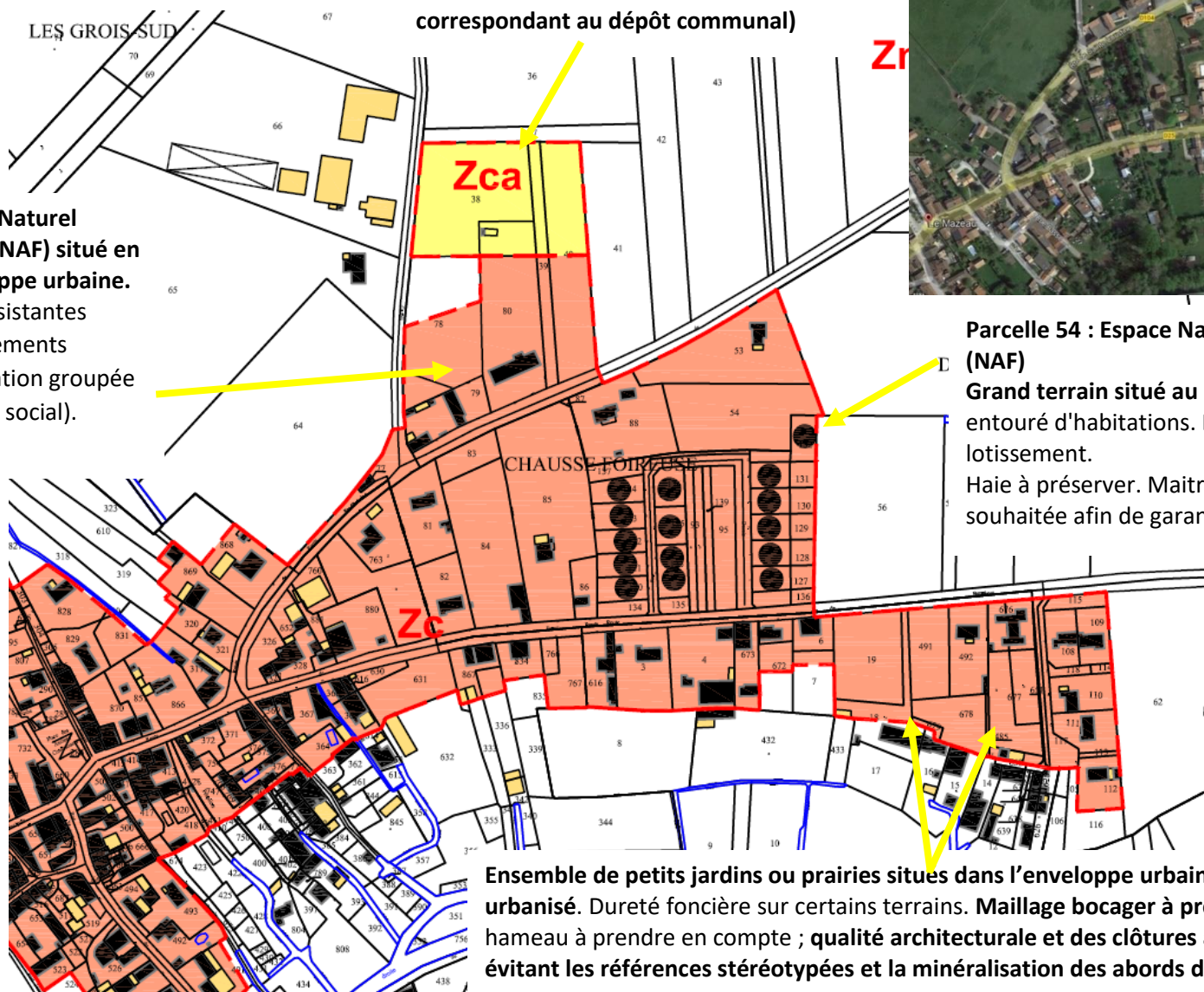
## Les orientations sur la partie Est du bourg :

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

**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).



**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 à prendre en compte ; **qualité architecturale et des clôtures à promouvoir (en évitant les références stéréotypées et la minéralisation des abords des constructions)**

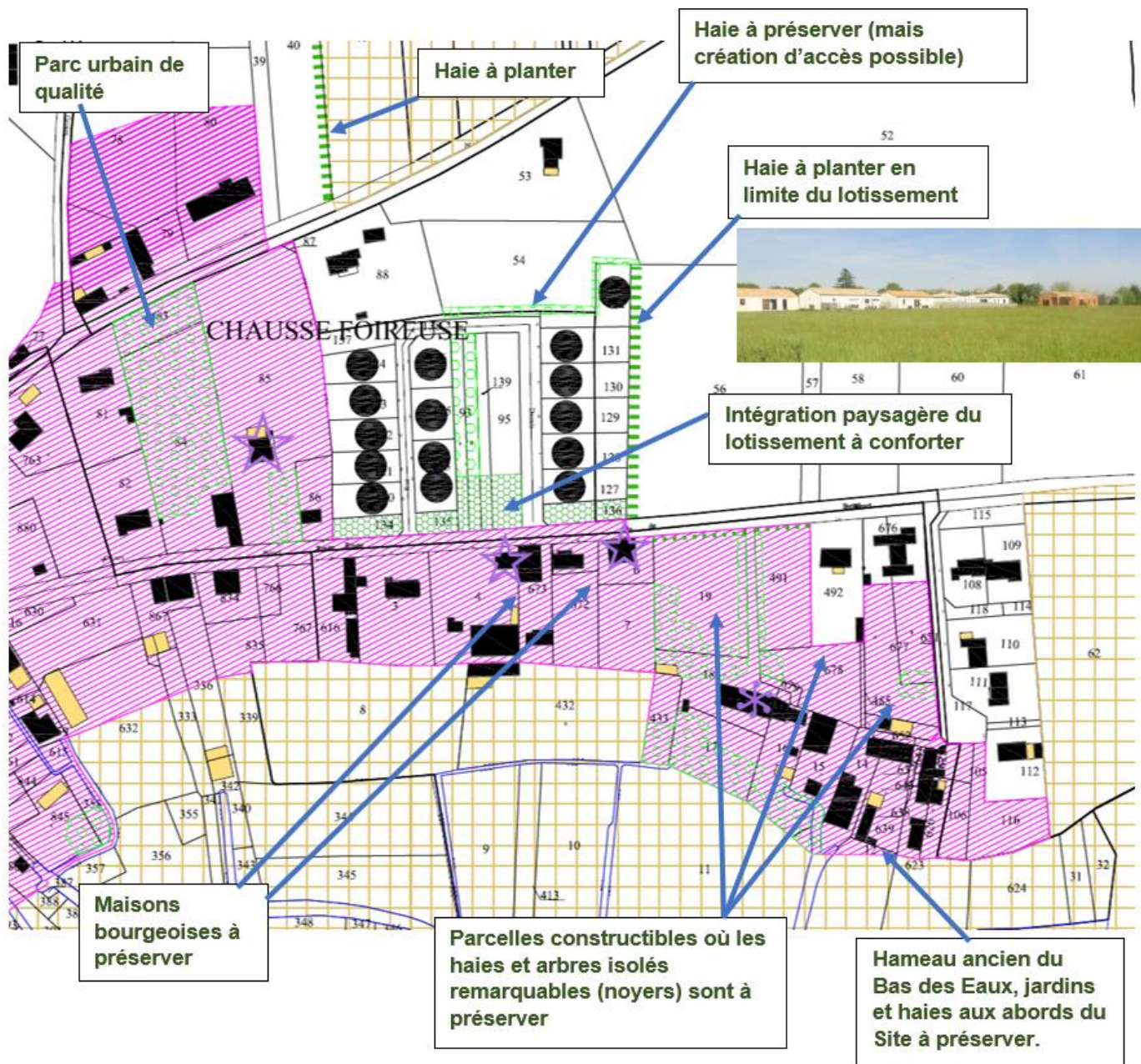
## Zoom sur les projets autour de l'école :

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.



## 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) :

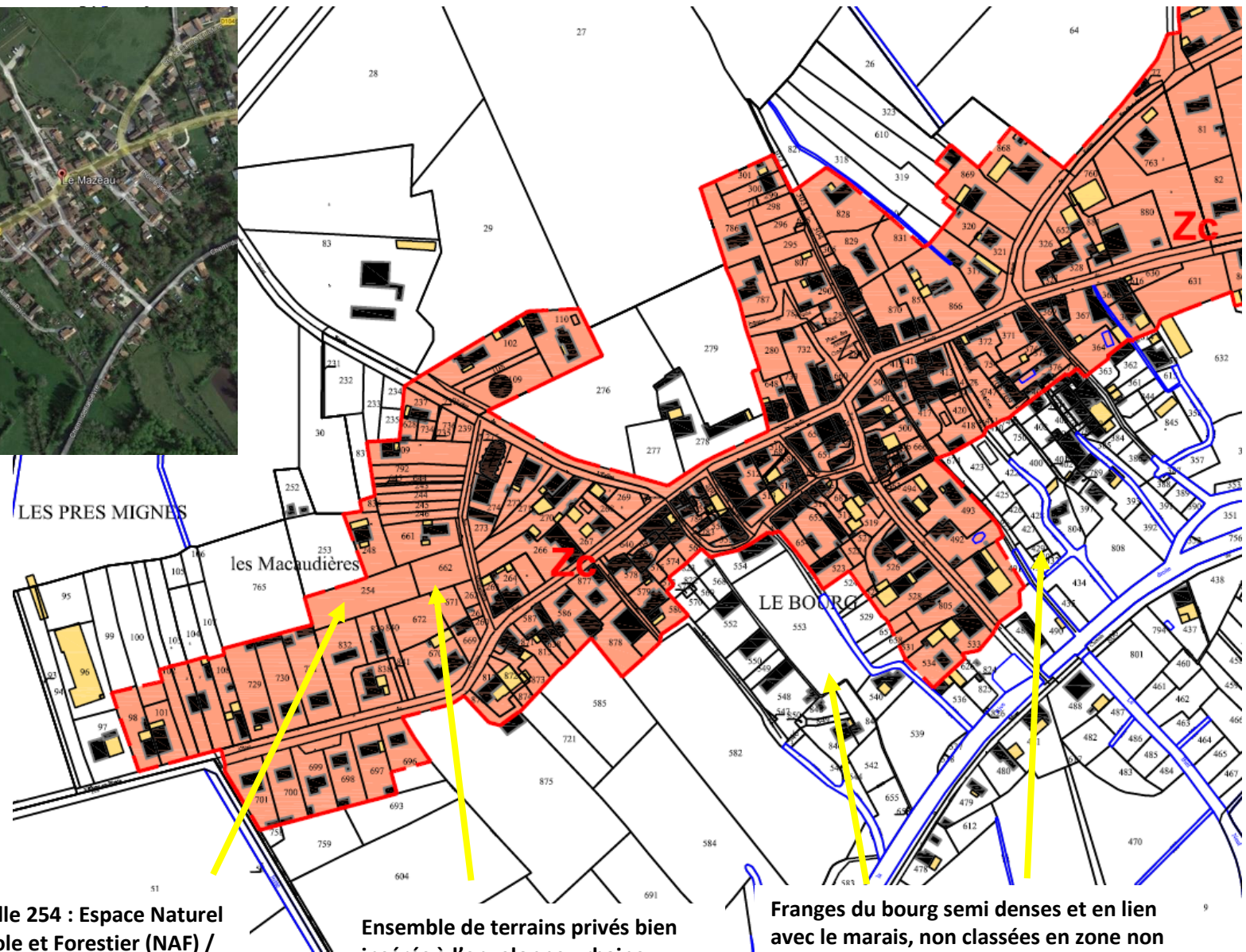
- Haie à planter
- Aménagement paysager à réaliser

### SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

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



## Les orientations sur la partie Ouest du bourg :



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

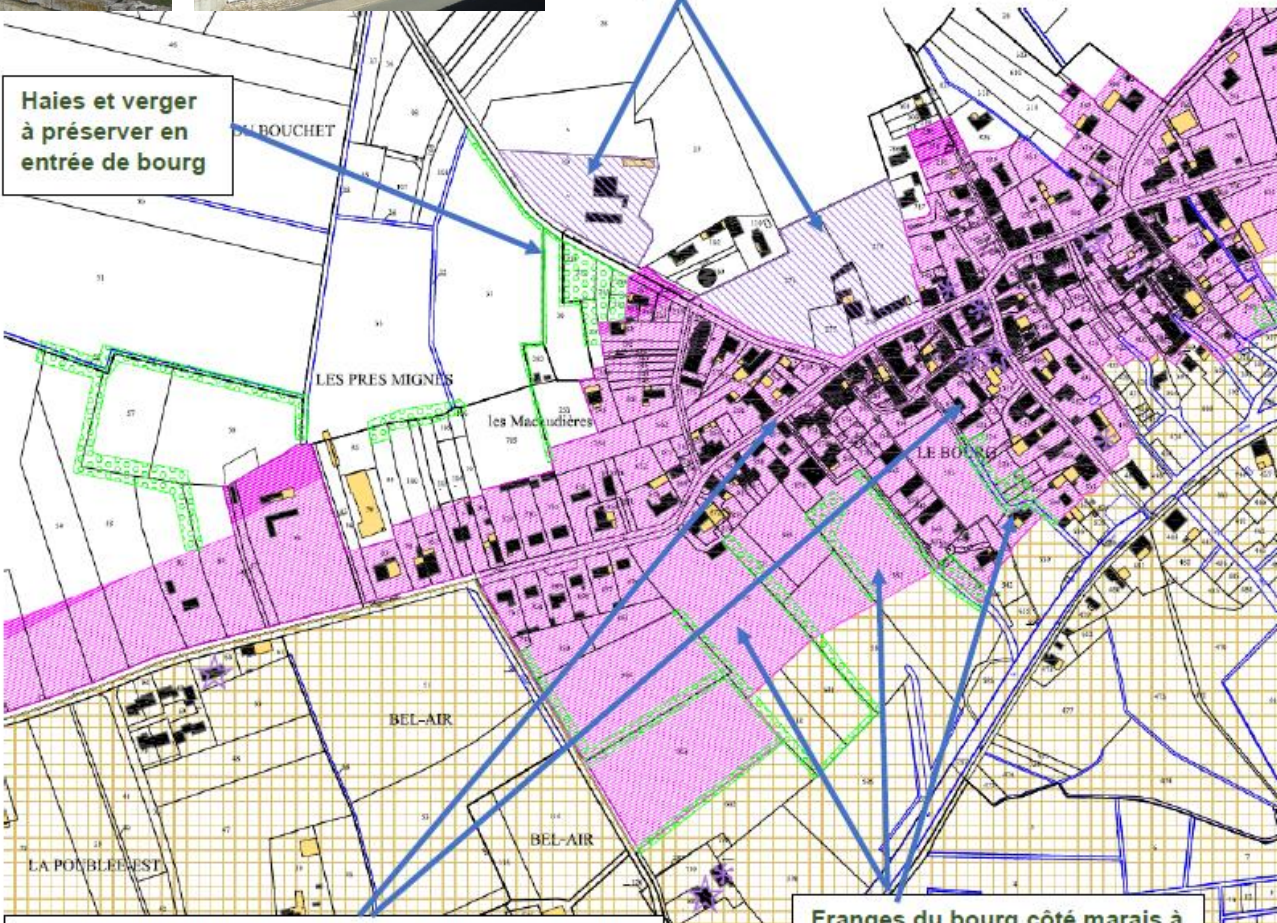
**Ensemble de terrains privés bien insérés à l'enveloppe urbaine (jardins). Diversité de propriétaires / dureté foncière partielle.**

**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).**

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



**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.**

### 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

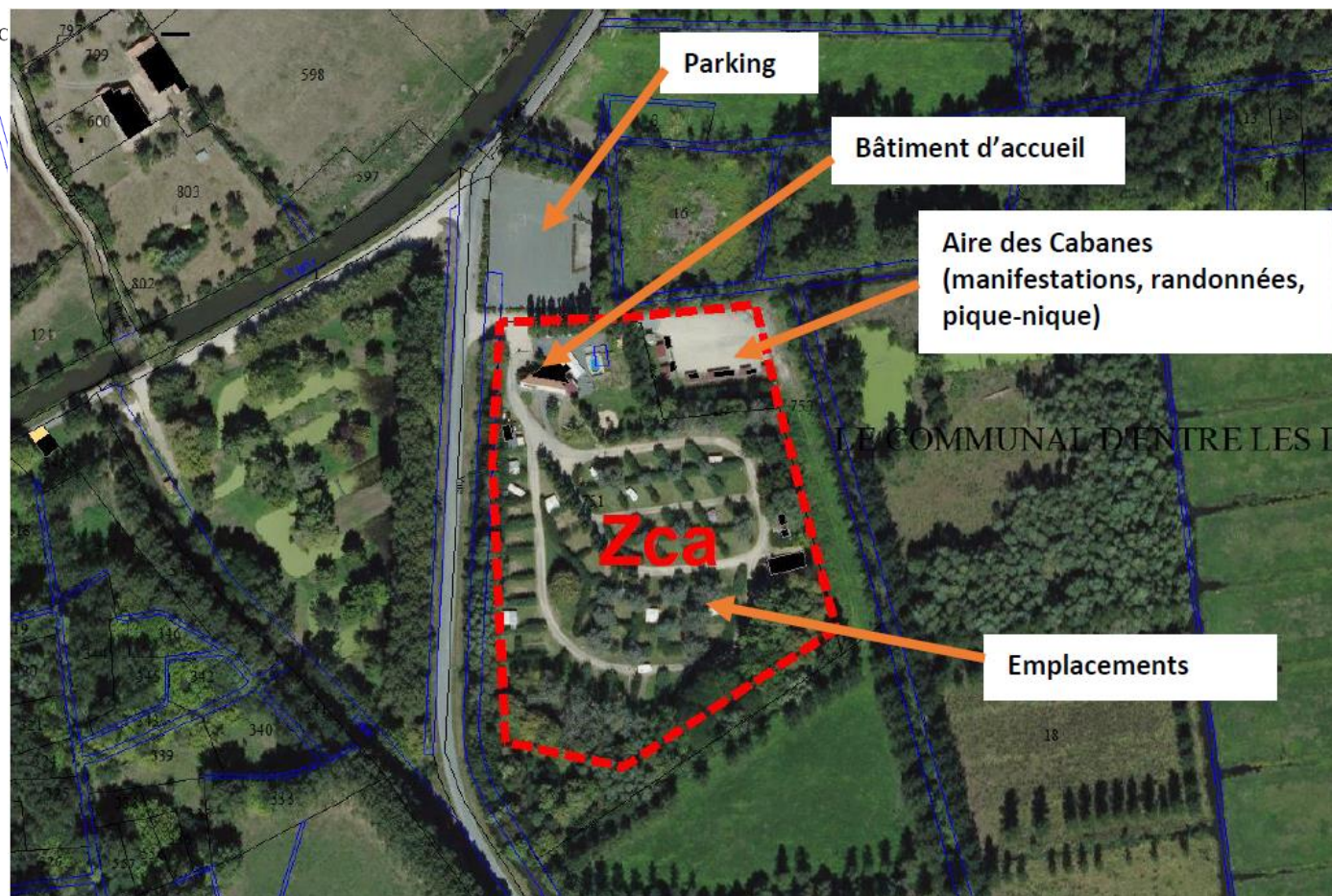
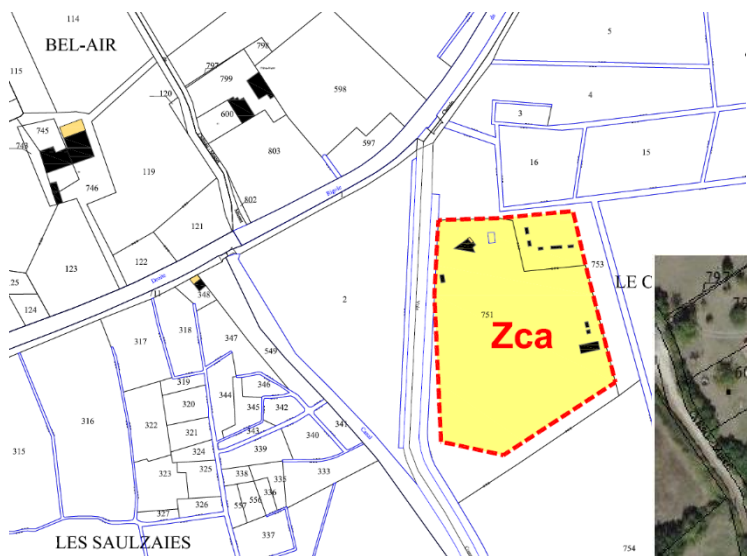
### SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

- 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 Poltevin : site inscrit par arrêté du 21 juillet 2003



an

## Le secteur d'activité Zca autour du camping :



La Carte Communale 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.

## Bilan des surfaces constructibles disponibles :

Localisation	Parcelles	Surfaces constructibles libres en m <sup>2</sup>	Surfaces constructibles libres mobilisable en m <sup>2</sup>	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
<b>TOTAL BOURG</b>		26251	18413	23	4339	7	16
<b>TOTAL EN MOBILISATION DES DENTS CREUSES DES ENVELOPPES URBAINES</b>			14074	16	En pourcentage :	76%	
<b>POTENTIEL DE LOGEMENTS CREEES EN EXTENSION</b>			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 <sup>2</sup>	Surfaces constructibles libres mobilisable en m <sup>2</sup>	Equivalent en nombre d'habitations	Dont consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers
<b>TOTAL BOURG</b>		26251	18413	23	8183

- 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 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.

## 4. Bilan de l'évaluation environnementale

---

### **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 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.

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 de 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.