



# Carte Communale



## PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

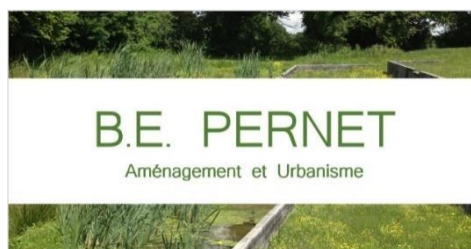
Carte Communale	Prescription du :	Projet approuvé par délibération du Conseil Municipal du :	Projet approuvé par arrêté préfectoral du :
Elaboration	27.01.2022	16.09.2024	10.10.2024

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 16 septembre 2024

Le Maire : M. BORDET Bernard

REALISATION DE L'ETUDE PAR :



## Sommaire général

Introduction

**Les objectifs de l'élaboration de la Carte Communale  
et le cadre juridique**

p. 3

Première partie

**Etat initial de l'environnement**

p. 10

Deuxième partie

**Analyse socio-économique et foncière**

p. 35

Troisième partie

**Le projet de Carte Communale ; choix retenus et  
évaluation environnementale**

p. 75

Quatrième partie/ annexe

**Charte architecturale et paysagère, protection du patrimoine**

p. 111

# Introduction

## Les objectifs de l'élaboration de la Carte Communale et le cadre juridique

### Les objectifs de l'élaboration de la Carte Communale et la procédure conjointe en application de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme

#### Une commune située au cœur de la Venise Verte :

Le Mazeau est une commune rurale de 458 habitants (population au 1er janvier 2023) et d'une superficie de 8,32 km<sup>2</sup>. Elle est située au Sud-Est du Département de la Vendée, en limite du département des Deux-Sèvres, entre Fontenay le Comte au Nord-Ouest (à une vingtaine de kilomètres) et Niort à l'Ouest à une quinzaine de kilomètres.

La commune est située au cœur du marais mouillé du Marais Poitevin (Venise Verte) et est bordée en limite Sud par la Sèvre Niortaise.

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

#### Historique des documents d'urbanisme et contexte intercommunal :

La commune appartient à la **Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise** qui compte 15 communes.

Elle est couverte par le **SCOT Sud Est Vendée** qui a été approuvé le 21 avril 2021. La structure porteuse du SCOT est le Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement.

La commune était dotée d'un POS qui a été approuvé le 6 mars 2000 (modification en 2005 et modification simplifiée en 2012).

La loi ALUR de 2014 prévoyait que les POS non transformés en PLU au 27 mars 2017 deviennent caducs (retour au Règlement National d'Urbanisme) sauf si une démarche de PLU intercommunal (PLUi) avait été initiée entre le 24 mars 2014 et le 31 décembre 2015. **Le POS de la commune du Mazeau est donc devenu caduc le 27 mars 2017** puisque la **Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise n'a pas opté pour l'élaboration d'un PLUi**.

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

La commune du Mazeau a donc souhaité **élaborer une Carte Communale par délibération du 27 janvier 2022**, afin de mieux gérer son urbanisme et de sortir de la simple application du Règlement National d'Urbanisme.

La commune a des objectifs de développement assez modérés qui conviennent au champ d'application juridique d'une Carte Communale, document d'urbanisme assez simple, qui permet d'identifier les zones constructibles et inconstructibles.

La Carte Communale a une portée à court terme dans le sens où un PLUi pourrait être prescrit d'ici 5 ans par la Communauté de Communes. **On considère que sa durée prévisionnelle est de 5 à 7 ans.**

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.

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

Compte tenu de l'absence de règlement d'urbanisme applicable en Carte Communale et du manque de protection du bourg (non couvert par une servitude de protection patrimoniale), la commune a décidé d'élaborer conjointement au document d'urbanisme :

- Une procédure d'identification et de protection des éléments de patrimoine et de paysage en application de l'article L.111-22 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure est soumise à enquête publique conjointe à la Carte Communale
- Une charte architecturale et paysagère qui aura comme double fonction :
  - De définir les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme. Ces prescriptions ont donc une portée juridique opposable.
  - De fixer plus globalement des objectifs en matière de qualité architecturale et paysagère sur les opérations de construction et rénovation 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 ; mairie, Communauté de Communes, DDTM, DREAL / inspecteur des sites intervenant plus spécifiquement sur le Site Classé, UDAP (bâtiments de France) intervenant plus spécifiquement sur le Site inscrit (Village de la Sèvre).

## Le cadre juridique

### Les lois d'aménagement et d'urbanisme :

**L'élaboration de la Carte Communale entre principalement dans le champ d'application des grandes lois suivantes :**

- la loi relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbains** (dite loi SRU) du 13 décembre 2000,
- la loi **Urbanisme et Habitat** du 3 juillet 2003,
- la loi portant **engagement national pour l'environnement** dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010,
- la loi pour **l'accès au logement et un urbanisme rénové** dite loi « ALUR » du 24 mars 2014
- la loi **d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014**.
- l'**ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme**.
- le **Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015**.
- la **loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi « ELAN »** du 23 novembre 2018.
- la **loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets** du 22 août 2021.
- la **loi 2023-175 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER)** du 10 mars 2023.
- la **loi 2023-630 visant à faciliter la mise en oeuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux** du 20 juillet 2023.

Les principes législatifs et réglementaires qui définissent la Carte Communale, son champ d'application et les conditions de son élaboration sont définis aux articles L. 160-1 à L. 160-10 et R. 161-1 à R. 163-9 du Code de l'Urbanisme.

La Carte Communale est soumise à l'application du **Règlement National d'Urbanisme** défini aux articles L. 111.1 à L. 111-2 et R. 111-1 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme.

### La réglementation en matière d'évaluation environnementale :

La Carte Communale fait l'objet d'une **évaluation environnementale globale** au titre du décret n°2005-608 du 27 mars 2005 sur les documents d'urbanisme, avec une évaluation des incidences du document d'urbanisme sur le **site Natura 2000 du Marais Poitevin** au titre des directives « Habitat » et « Oiseaux » dont le périmètre est similaire et qui concerne tous les marais de la commune (ZPS FR 5410100 du Marais Poitevin et FR5200659 - Marais Poitevin B pSIC/SIC/ZSC).



## A/ Rappel des grands principes de la Carte Communale

### **Article L161-3 du Code de l'Urbanisme**

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 194 (V)

La carte communale respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2.

Elle permet d'atteindre les objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, elle prend en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou est compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code. Elle ne peut inclure, au sein de secteurs où les constructions sont autorisées, des secteurs jusqu'alors inclus au sein de secteurs où les constructions ne sont pas admises que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés. Pour ce faire, elle tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés existants.

### **Article L161-4 du Code de l'Urbanisme**

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 78

I.-La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, 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.

Pour l'application du présent article, les installations de méthanisation mentionnées à l'article [L. 111-4](#) sont considérées comme des constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation agricole au sens du b du 2° du présent article.

Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, la carte communale peut délimiter les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article [L. 141-5-3](#) du code de l'énergie.

II.-La carte communale peut délimiter des secteurs dans lesquels est soumise à conditions l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, dès lors qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant.

Dans les communes des départements pour lesquels a préalablement été arrêtée une cartographie des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie et lorsque l'avis du comité régional de l'énergie a estimé, dans les conditions prévues au même article L. 141-5-3, que les zones d'accélération identifiées par ladite cartographie sont suffisantes pour l'atteinte des objectifs régionaux établis en application de l'article [L. 141-5-1](#) du même code, la carte communale peut également délimiter des secteurs où est exclue l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, dès lors qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant. Les secteurs délimités en application du présent alinéa sont applicables uniquement aux projets dont la demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente est déposée après l'approbation de la carte communale délimitant de tels secteurs. Les secteurs délimités en application du présent alinéa ne sont pas applicables aux procédés de production d'énergies renouvelables en toiture ou aux procédés de chaleur à usage individuel.

### **Article R161-4**

**Modifié par Décret n°2019-481 du 21 mai 2019 - art. 4**

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception de celles mentionnées à l'article L. 161-4.

L'avis prévu à l'article L. 161-4 est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine par l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme.

## Article R161-5 du Code de l'Urbanisme

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le ou les documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

### Article L101-2 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 192

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

## B/ Extraits du Règlement National d'Urbanisme (Code de l'Urbanisme)

Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

### Article R. 111-2 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### Article R. 111-4 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### Article R. 111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

### Article R. 111-16

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

### Article R. 111-17

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

#### **Article R. 111-26**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Article R. 111-27**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Article R. 111-28**

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

#### **Article R. 111-29**

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

#### **Article R. 111-30**

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de recul.

### **C/ Les outils de protection des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique**

#### **Identification des éléments paysagers (voir dossier spécifique en annexe) :**

**L'article 59 de la loi Urbanisme et Habitat** permet de soumettre à autorisation (au titre d'une déclaration préalable) des travaux, installations ou aménagements non soumis à un régime d'autorisation préalable ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié **par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique.**

#### **Article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme :**

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, **de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.**

#### **Article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme :**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

#### **Cette identification institue de fait un régime de permis de démolir :**

#### **Article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme :**

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

#### **Permis de démolir :**

**L'article 57 de la loi Urbanisme et Habitat** introduit la possibilité de soumettre **au régime du permis de démolir** des périmètres préalablement définis par délibération du Conseil Municipal.

#### **Article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme :**

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

**La commune a institué le permis de démolir sur l'ensemble  
du territoire communal le 18 octobre 2022**

**Régime déclaratif des clôtures :**

Le conseil municipal peut décider par délibération du Conseil Municipal de ré-instituer un régime déclaratif pour les clôtures non agricoles (non applicable depuis la réforme du Code de l'Urbanisme du 1<sup>er</sup> octobre 2007).

**Article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme :**

Modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

**La commune a institué un régime déclaratif pour les clôtures non agricoles sur  
l'ensemble du territoire communal le 18 octobre 2022**

**Droit de préemption :**

**L'article 41 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003** insère, après le premier alinéa de **l'article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme**, un alinéa ainsi rédigé : « Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte Communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée ».

**La commune pourra instituer un droit de préemption après approbation de la Carte  
Communale**

# Première partie

## Etat initial de l'environnement

<b>1. Localisation, situation paysagère, géophysique et géologique</b>	<b>p. 11</b>
<b>2. Topographie et hydrographie</b>	<b>p. 16</b>
<b>3. Les risques naturels et majeurs</b>	<b>p. 18</b>
3.1. Gestion des risques et constats de catastrophes naturelles	p. 18
3.2. Le risque inondation	p. 19
3.3. Le risque lié aux phénomènes de remontée de nappes	p. 21
3.4. Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux	p. 21
<b>4. Les mesures de protection environnementales</b>	<b>p. 22</b>
4.1. Le site classé et le site inscrit du Marais Poitevin	p. 22
4.2. Le label Grand Site de France	p. 24
4.3. La zone Natura 2000 du Marais Poitevin ; directives « Habitat » et « Oiseaux »	p. 25
4.4. Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)	p. 27
4.5. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire Bretagne	p. 28
4.6. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la « Sèvre Niortaise et Marais Poitevin »	p. 28
4.7. Les zones humides au sens de l'article L. 211-1 du code de l'environnement	p. 29
4.8. Les réservoirs de biodiversité et la trame « verte et bleu », les objectifs de gestion	p. 30
A. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire	p. 30
B. Les objectifs de gestion de la trame verte et bleue définis par la charte du parc naturel régional du Marais Poitevin	p. 32
C. La trame verte et bleue définie dans le SCOT Sud-Est Vendée	p. 33
D. Déclinaison de la trame verte et bleue à l'échelle locale	p. 34
<b>5. Analyse paysagère et urbaine</b>	<b>p. 36</b>
5.1. Les entités paysagères naturelles et agraires	p. 37
5.1.1. Les marais mouillés	p. 37
5.1.2. Les « terres hautes » ; la plaine agricole ouverte	p. 38
5.1.3. Entre plaine et marais, un paysage en transition	p. 39
5.2. Les entités bâties ; le bourg et ses extensions, les hameaux et fermes isolées	p. 40
5.2.1. Le bourg du Mazeau et ses extensions	p. 40
5.2.2. Le Village de la Sèvre	p. 44
5.2.3. Les hameaux et fermes isolées	p. 46
<b>6. L'histoire, l'architecture et le patrimoine de la commune</b>	<b>p. 47</b>
6.1. L'histoire de la commune	p. 47
6.2. L'histoire de l'habitat au Mazeau	p. 49
6.3. Les typologies architecturales	p. 49
6.4. Le patrimoine bâti remarquable de la commune	p. 50
6.4.1. Les maisons de maître et maisons bourgeoises du début du XIXème	p. 50
6.4.2. Le patrimoine religieux et commémoratif	p. 52
6.4.3. La laiterie	p. 53

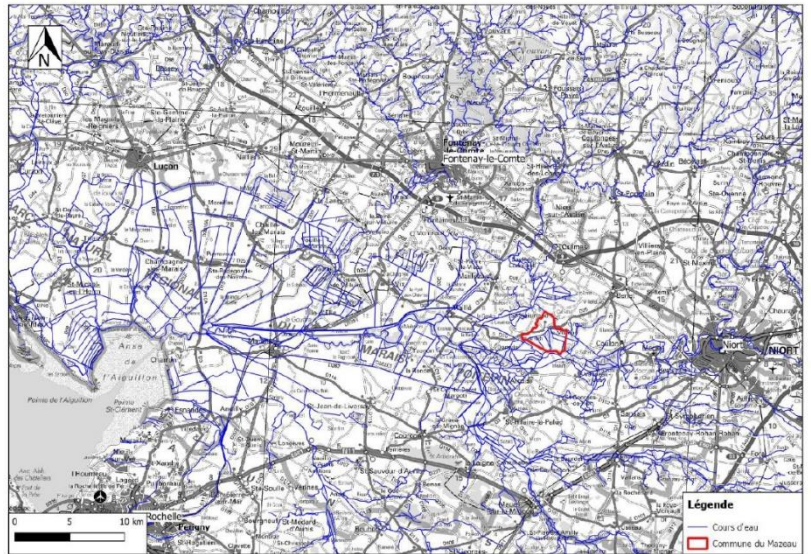
# 1. Localisation, situation paysagère, géophysique et géologique

## Localisation géographique :

Le Mazeau est une commune rurale de 458 habitants (population au 1er janvier 2023) et d'une superficie de 8,32 km<sup>2</sup>.

Elle est située au Sud-Est du Département de la Vendée, en limite du département des Deux-Sèvres, entre Fontenay le Comte au Nord-Ouest (à une vingtaine de kilomètres) et Niort à l'Ouest à une quinzaine de kilomètres.

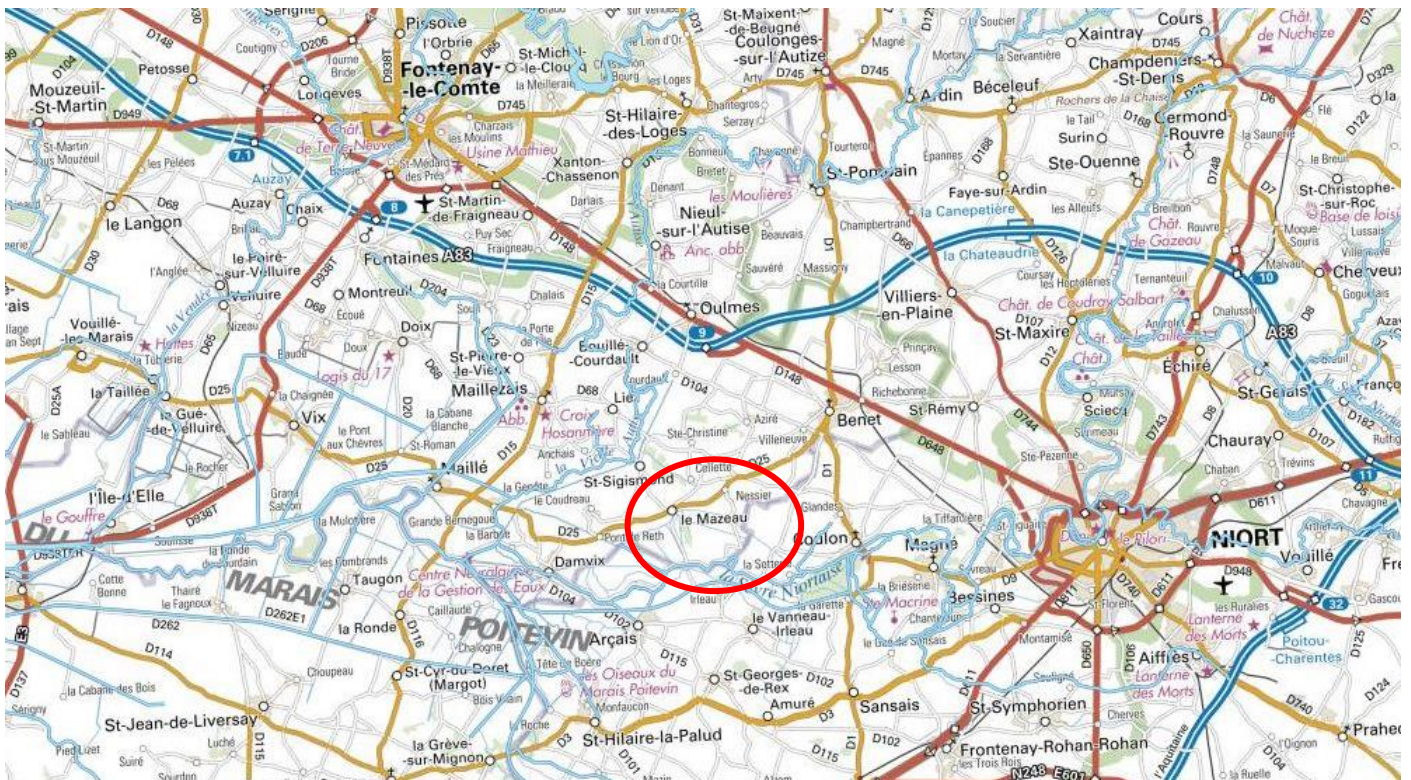
La commune est située au cœur du marais mouillé du Marais Poitevin (Venise Verte) et est bordée en limite Sud par la Sèvre Niortaise.



Elle est située à quelques kilomètres de l'Autoroute A83 qui relie Niort à Nantes et La Roche Sur Yon.

La commune est traversée et desservie par :

- la RD 25 qui les communes de Benet au Nord-Est à Maillet à l'Ouest,
- la RD 68 qui relie Le Mazeau à Saint Sigismond au Nord-Ouest de la commune
- la RD 104 qui relie La Mazeau Aziré au Nord-Est de la commune



## Extrait de la carte IGN :

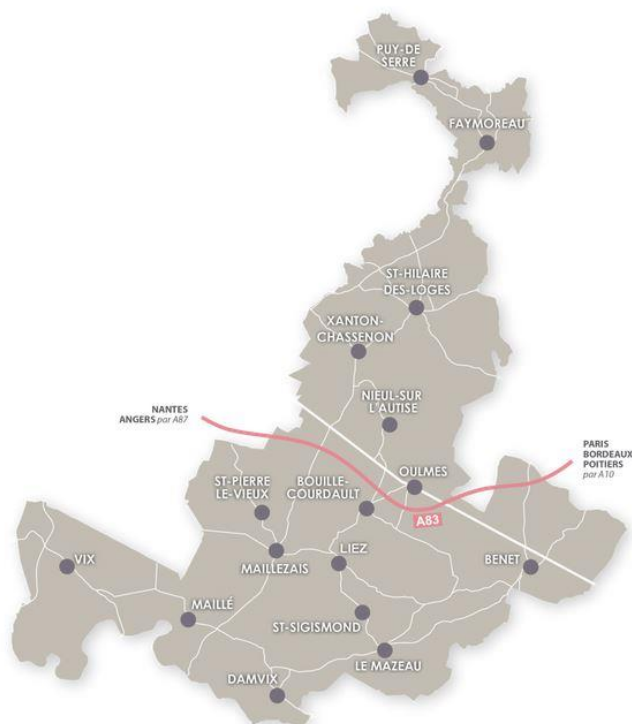


## Contexte administratif et intercommunal :

D'un point de vue administratif, la commune appartient au canton et à l'arrondissement de Fontenay le Comte. Elle appartient à la Communauté de communes Vendée Sèvre Autise (CCVSA) qui regroupe 16 542 habitants répartis sur 16 communes de 221 à 4 038 habitants

 **Vendée Sèvre Autise**  
Communauté de Communes

**NOS COORDONNÉES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
VENDÉE SÈVRE AUTISE  
25 RUE DE LA GARE - 85420 OULMES  
02 51 50 48 80



## Une commune adhérente du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin :

### Un territoire

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, 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.

### Un Syndicat mixte de gestion

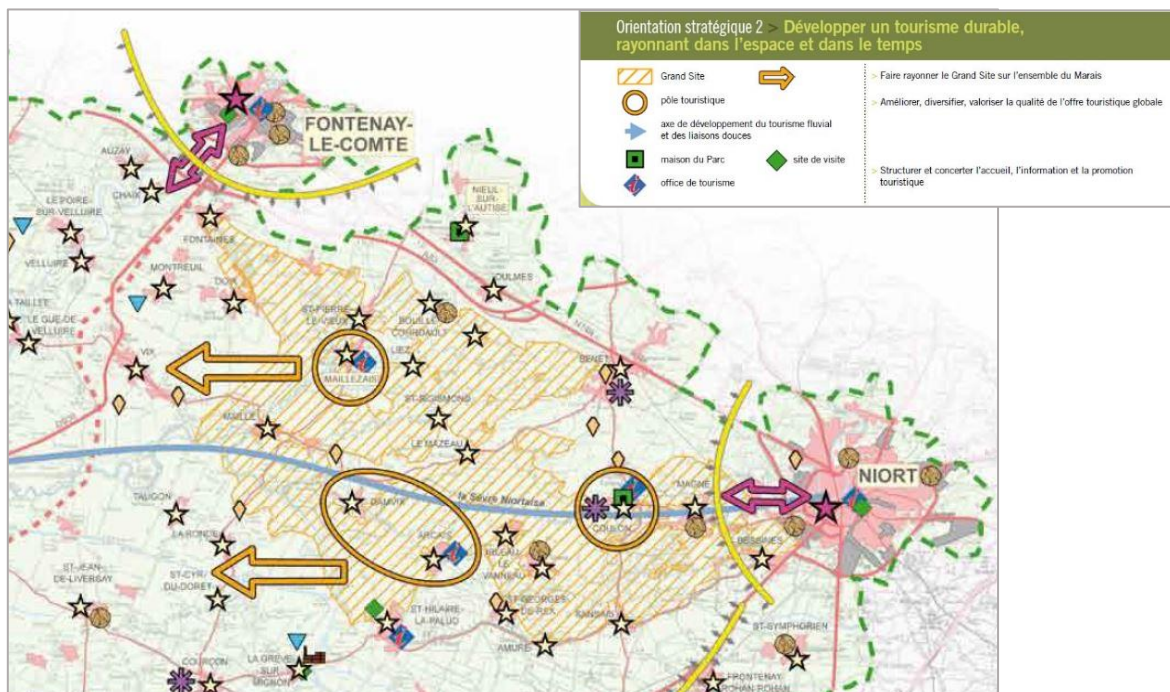
L'organisme de gestion du Parc naturel régional du Marais poitevin est un syndicat mixte. Constitué par les **deux régions** Nouvelle Aquitaine et Pays de la Loire ; les **trois départements** de Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de Vendée ; les **communes adhérentes** ; les **EPCI** et les **Chambres d'agriculture**, il est responsable de la mise en œuvre du projet de territoire, consigné dans la Charte.

### Une Charte de Parc naturel régional

La Charte de Parc naturel, c'est le **projet de développement durable élaboré pour le territoire**, un contrat signé par les collectivités territoriales concernées à l'issue d'une vaste concertation entre élus, forces vives, administrations et grand public.

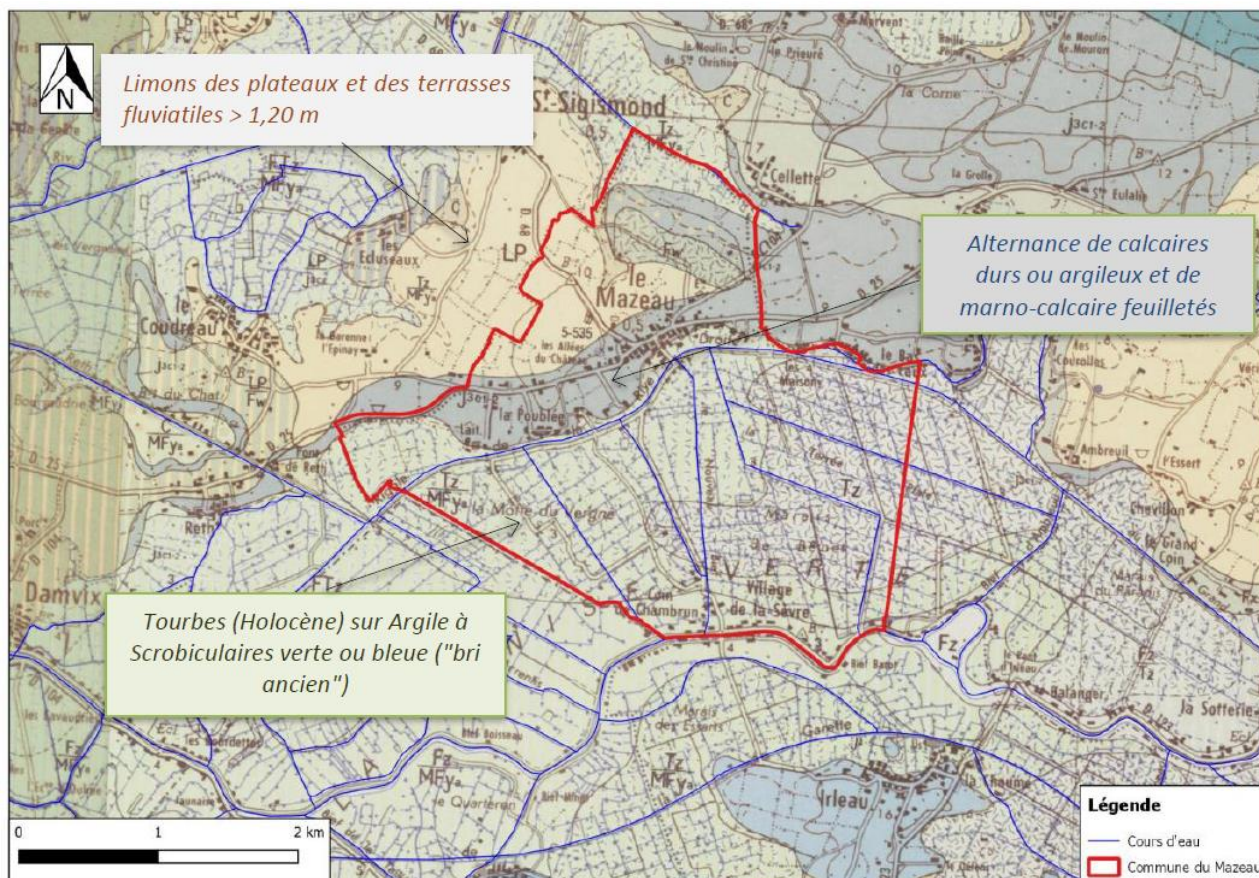
La Charte engage ses signataires pour 12 ans, jusqu'en 2026.

Elle détaille les missions assignées au Parc ; elle fixe les orientations de protection, de mise en valeur et de développement du territoire et les mesures permettant de les mettre en œuvre.





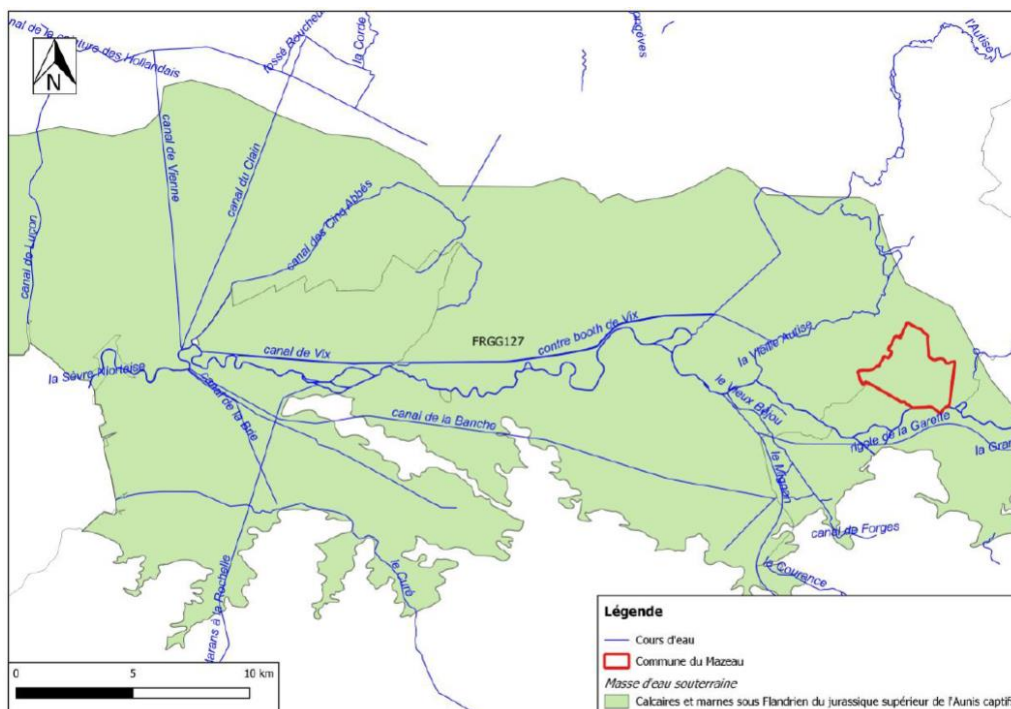
## Géologie :



Selon la carte géologique no 610 de « NIORT », la géologie du MAZEAU est majoritairement dominée par les formations suivantes :

- ❖ Tourbes (Holocène) sur Argile à Scrobiculaires verte ou bleue ("bri ancien") datant de l'Holocène ;
- ❖ Calcaires durs ou argileux et de marno-calcaire feuilletés (datant du Callovien supérieur), principalement à la partie centrale et urbanisée de la commune ;
- ❖ Limons des plateaux et des terrasses fluviales, au nord du territoire.

## Hydrogéologie :



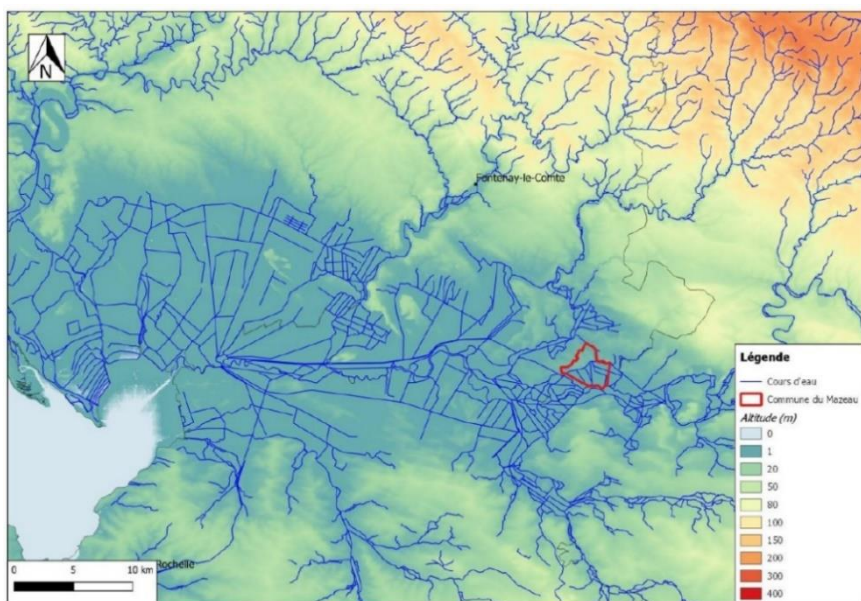
La masse d'eau souterraine d'importance retrouvée au droit de la commune correspondent à :

FRGG127 : Calcaires et marnes sous Flandrien du jurassique supérieur de l'Aunis captifs

Source : étude de réactualisation du zonage d'assainissement / SICAA

## 2. Topographie et hydrographie

### Contexte général :



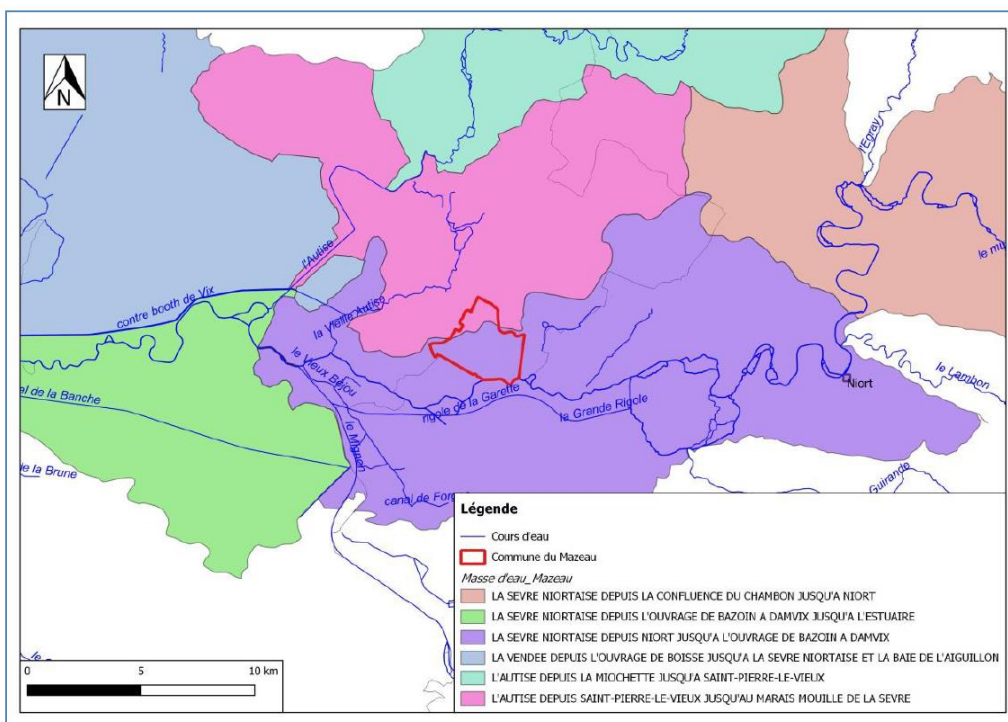
La commune du MAZEAU est localisée au cœur du Marais Poitevin, au sud de la Plaine vendéenne.

Cette partie du territoire, qui s'étend sur environ 100 000 hectares, constitue, après la Camargue, la deuxième plus grande zone humide de France. Le Marais Poitevin est très peu vallonné et se distingue par son réseau hydrographique très particulier, constitué de milliers de kilomètres de fossés, canaux et de rigoles creusés au fil des siècles.

Dans ce contexte topographique générale, l'altitude moyenne de la commune est de 5 mètres, avec des niveaux fluctuants entre 1 et 12 m.

Source : étude de réactualisation du zonage d'assainissement / SICAA

### Bassins versants (masses d'eau) :



Source : étude de réactualisation du zonage d'assainissement / SICAA

La commune du MAZEAU se trouve sur les masses d'eau suivantes :

- ❖ **FRGR0559B - LA SEVRE NIORTAISE DEPUIS NIORT JUSQU'A L'OUVRAGE DE BAZOIN A DAMVIX**
- ❖ **FRGR0561B - L'AUTISE DEPUIS SAINT-PIERRE-LE-VIEUX JUSQU'AU MARAIS MOUILLE DE LA SEVRE**

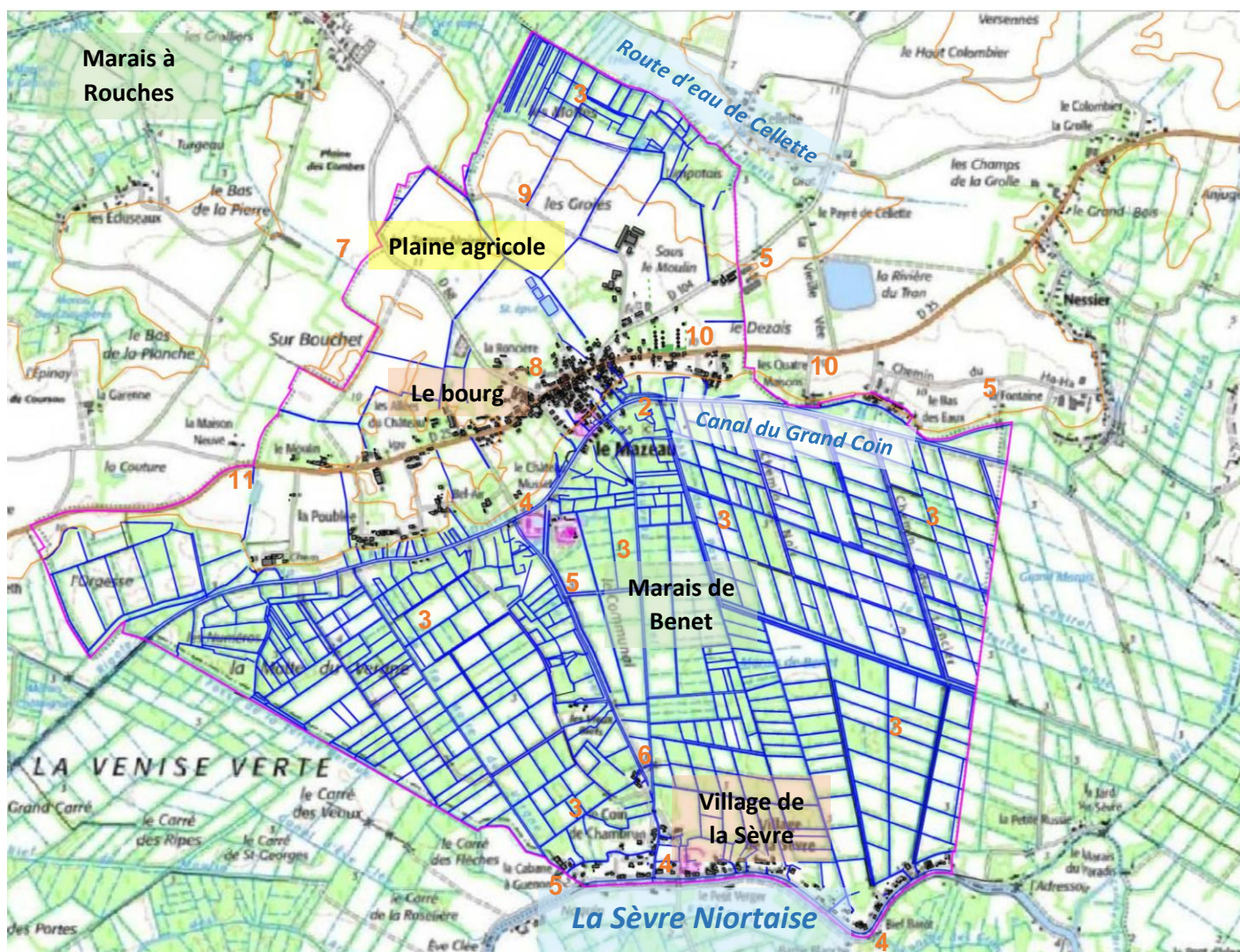
Carte 5 : Contexte hydrologique de la commune du MAZEAU par rapport aux masses d'eau (Source SIGLoire)

Le territoire est traversé par différents cours d'eau :

❖ **La Sèvre niortaise** : La Sèvre niortaise est le fleuve côtier principal qui draine le bassin du même nom sur près de 160 km. Elle prend sa source à Sepvret, à 153 m d'altitude dans les Deux-Sèvres et se jette dans la Baie de l'Aiguillon. Ses principaux affluents rive droite sont, de l'amont vers l'aval, l'Autise et la Vendée, et en rive gauche le Mignon. La Sèvre niortaise est également la frontière naturelle du territoire de la commune du MAZEAU, côté sud. Sur le territoire communal, un réseau de fossés orienté Nord - Sud draine le territoire et se jette dans la Sèvre Niortaise.

❖ **Canal de la Vieille Autise** : Long de 9,8 km, il permet de relier le port de Courdault, commune de Bouillé-Courdault à la Sèvre Niortaise au lieu-dit de l'Ouillette à la Barbée (Damvix), via Saint-Sigismond. Sur le territoire communal, quelques fossés orientés Sud – Nord alimentent le canal Route d'Eau de Cellette affluent du canal de la Vieille Autise.

## Contexte local :



La topographie de la commune se répartit en trois grandes entités composées d'une plaine agricole entourée de deux espaces de marais mouillés.

**La plaine agricole ouverte et très plane** s'étend en partie centrale de la commune à des altitudes comprises entre 7 et 10 m. Elle est drainée par quelques fossés et vallons humides qui rejoignent les marais en frange Nord de la commune.

La plaine abrite **le bourg du Mazeau, village rue** qui s'étend en longueur en frange du **Marais de Benet, vaste marais mouillé de la Sèvre Niortaise** qui occupe toute la partie centrale et Sud de la commune avec une altitude générale de 3 m.

Le **Canal du Grand Coin** longe la plaine agricole et le bourg en frange Nord du vaste marais.

Ce dernier est drainé par un réseau très dense de canaux rectilignes formant un maillage bocager caractéristique de la Venise Verte. Le marais comprend ponctuellement quelques îlots un peu plus hauts à des altitudes de 5 à 6 m.

Au Sud de la commune, **le Village de la Sèvre** borde la Sèvre Niortaise à une altitude de 4 à 5 m.

La partie Nord de la commune correspond à un bras du marais de la Vieille Autise à une altitude de 3 m, drainé par la « Route d'eau Cellette », affluent du Canal de la Vieille Autise, et qui forme la limite Nord de la commune.

### 3. Les risques naturels et majeurs

#### 3.1. Gestion des risques et constats de catastrophes naturelles

La commune est concernée par les risques suivants :

**Inondation**

**Séisme Zone de sismicité : risque modéré**

**Mouvement de terrain – Retrait gonflement des sols argileux**

**Mouvement de terrain - Tassements différentiels**

**Phénomène lié à l'atmosphère**

**Radon : risque faible**

**Transport de marchandises dangereuses**

Plus d'information sur : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

La commune est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) des fleuves côtiers vendéens - Sèvre Niortaise et Marais Poitevin (voir cartes page suivante) et par le PAPI « Bassin de la rivière de Vendée ».

Nom de l'AZI	Aléa
85DDTM20080002 - AZI Marais Poitevin	Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau
85DDTM20080013 - ASM	Inondation - Par submersion marine

Nom du PAPI	Aléa	Date de labellisation
PAPI complet rivière Vendée	Inondation	2014-07-10

#### Constats de catastrophe naturelle :

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE1824834A	Sécheresse	01/01/2017	20/10/2018
IOCE1005933A	Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	27/02/2010	02/03/2010
IOCE0804637A	Sécheresse	01/07/2005	22/02/2008
INTE0400656A	Sécheresse	01/07/2003	26/08/2004
INTE9900627A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999
INTE9700395A	Sécheresse	01/01/1991	11/10/1997
INTE9100354A	Sécheresse	01/05/1989	30/08/1991
NOR19830910	Grêle	04/07/1983	11/09/1983
NOR19831005	Inondations et/ou Coulées de Boue	04/07/1983	08/10/1983
NOR19830111	Inondations et/ou Coulées de Boue	08/12/1982	13/01/1983

#### Les documents de gestion des risques :

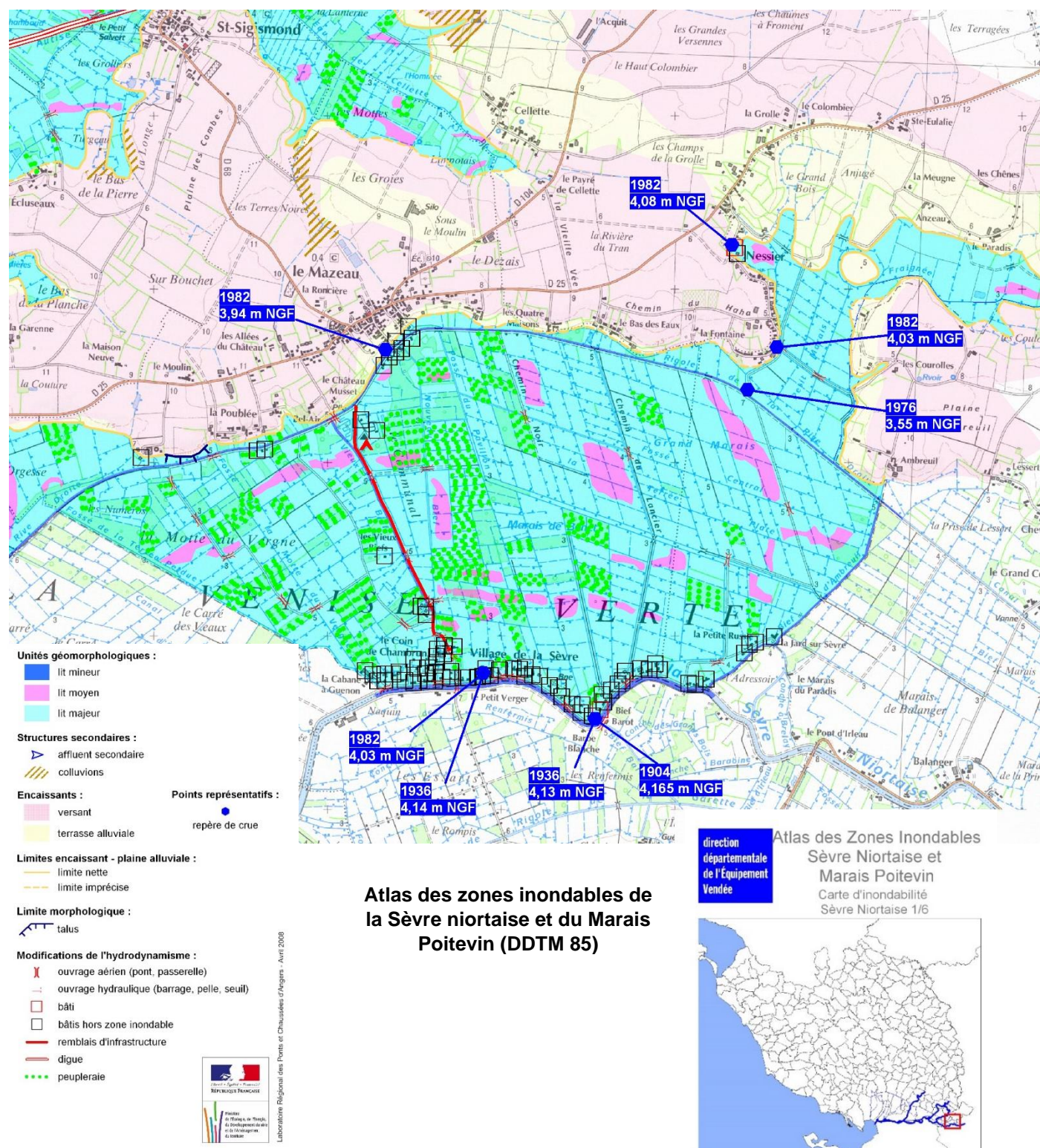
- **Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de 2019**  
<http://www.vendee.gouv.fr/dossier-departemental-des-risques-majeurs-edition-a3241.html>

## 3.2. 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 Autize pouvant présenter des risques d'inondations par des crues exceptionnelles.

Sur le territoire du Mazeau, la zone d'expansion de crue est large et se limite dans la plupart des cas au lit majeur de la rivière.

L'Etat a réalisé en 2023 une **étude d'aléas inondation** sur le bassin versant de la Vendée de l'Autize et de la Sèvre Niortaise, en vue de prescrire et/ou réviser des PPRI là où cela sera nécessaire. Un **porté à connaissance des aléas** sera transmis aux collectivités concernées (2024), accompagné d'une proposition de doctrine d'application du R111-2 du Code de l'urbanisme (intégration du risque).



### La prise en compte du risque inondation dans le droit des sols :

La commune n'étant pas couverte par un plan de prévention des risques inondation (PPRi), l'application du droit des sols en matière d'autorisations d'urbanisme se réfère à tous les documents traitant du risque inondation sur la commune dont :

- Le Plan de gestion des risques d'inondation du bassin Loire-Bretagne 2022 – 2027.
- l'AZI de la Sèvre Niortaise.

afin d'appliquer l'article R111-2 du CU (sécurité et salubrité publique).

Le principe s'appuie sur une distinction entre les zones urbanisées (comme le village de la Sèvre) et non urbanisées (le marais)

- En secteur inondable au sein des zones non urbanisées, le principe général **est de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes**, ce qui conduirait à refuser tout nouveau projet d'habitation, locaux à sommeil par exemple.
- Dans les zones urbanisées inondables, une proposition de prescriptions pourrait être faite au porteur de projet par principe de situer le 1er seuil habitable **à une cote TN +50 cm** ou bien, en **cas de repère de crue proche (voir carte AZI), sa cote +20 cm, la cote la plus contraignante devant être retenue**. Cette prescription s'applique aussi aux cuves de stockages de produits polluants ou dangereux, ou à défaut elles doivent être scellés au sol et étanches.

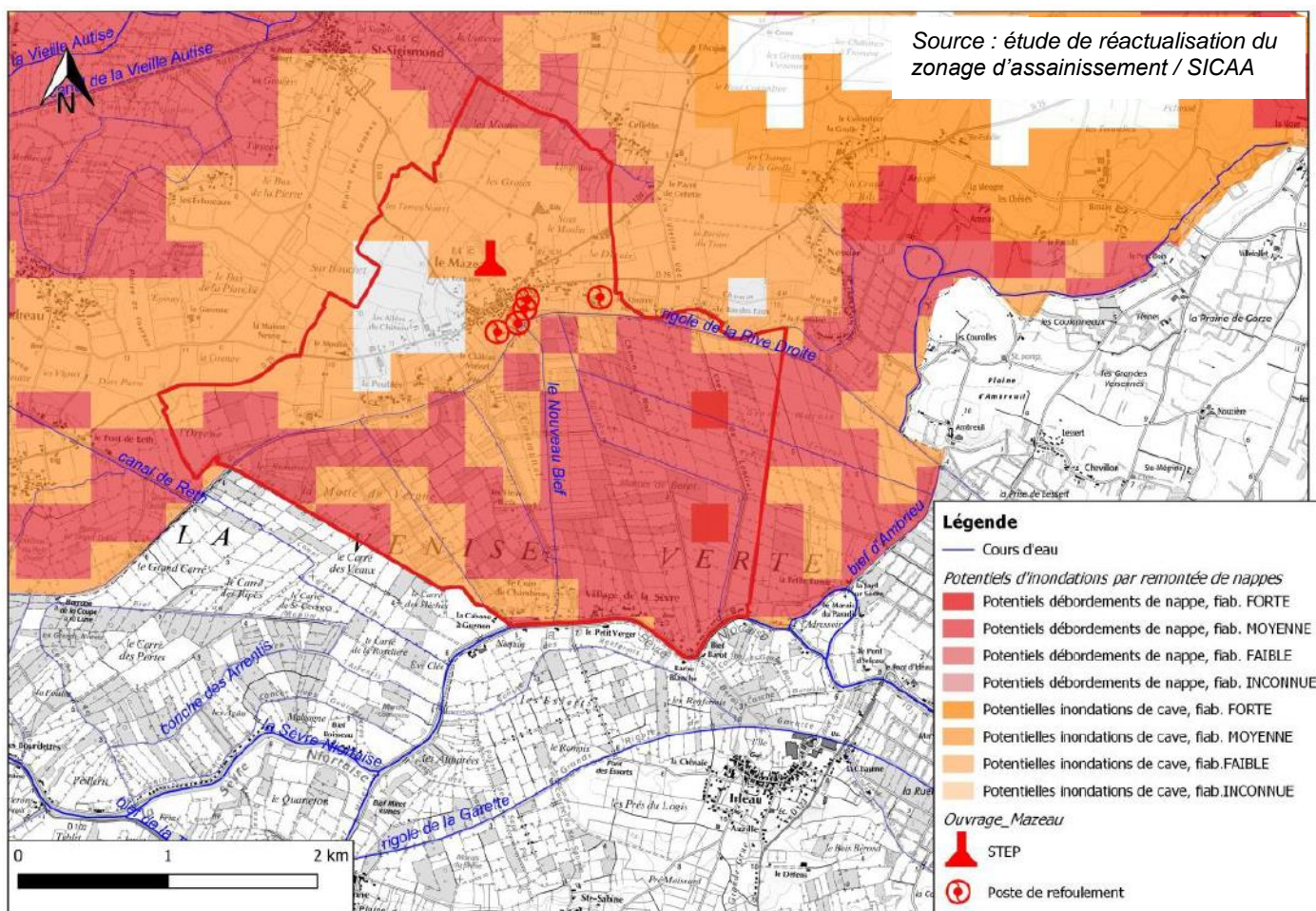
#### **Article R111-2 du Code de l'Urbanisme**

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### 3.3. Le risque lié aux phénomènes de remontée de nappes

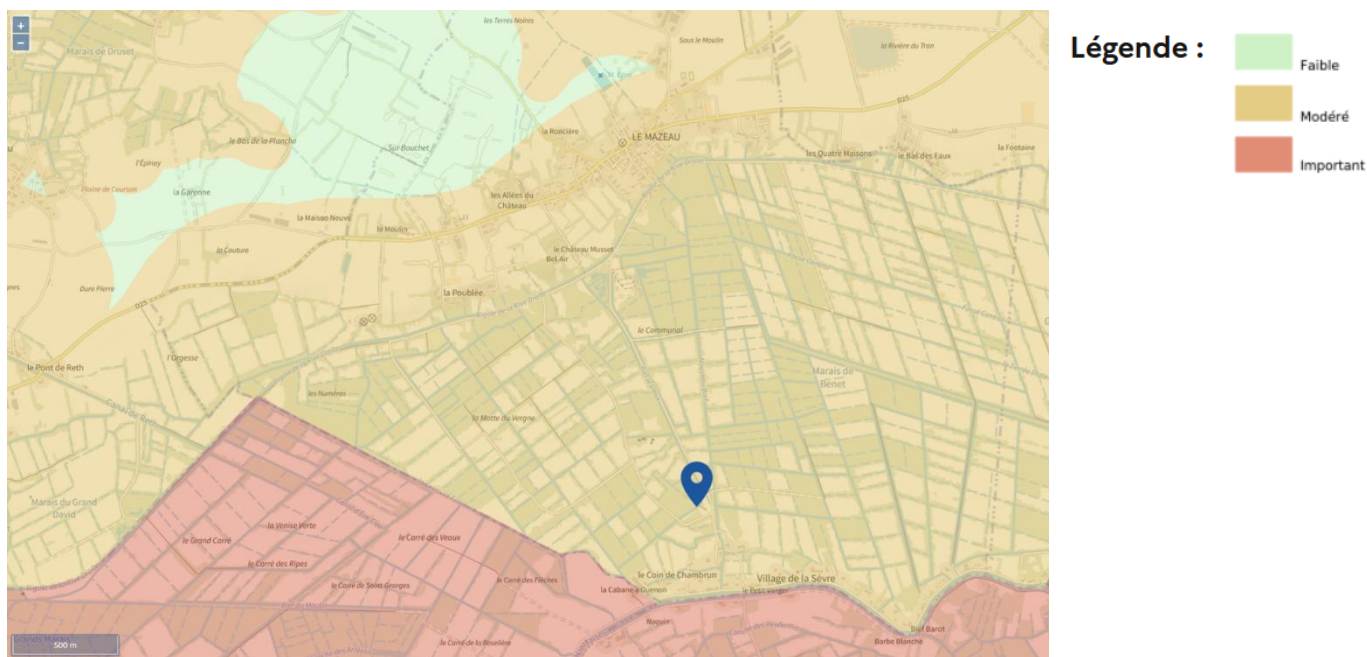
Au-delà des secteurs soumis au risque inondation par débordement lors de crues exceptionnelles, la commune est concernée par un risque lié aux remontées de nappes. Le bourg est en majorité concerné par un **risque d'aléa moyen en termes de risque d'inondation de cave**.



### 3.4. Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux

La commune est globalement concernée par un risque **en aléa moyen** lié au retrait gonflement des sols argileux.

Plus d'information sur : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

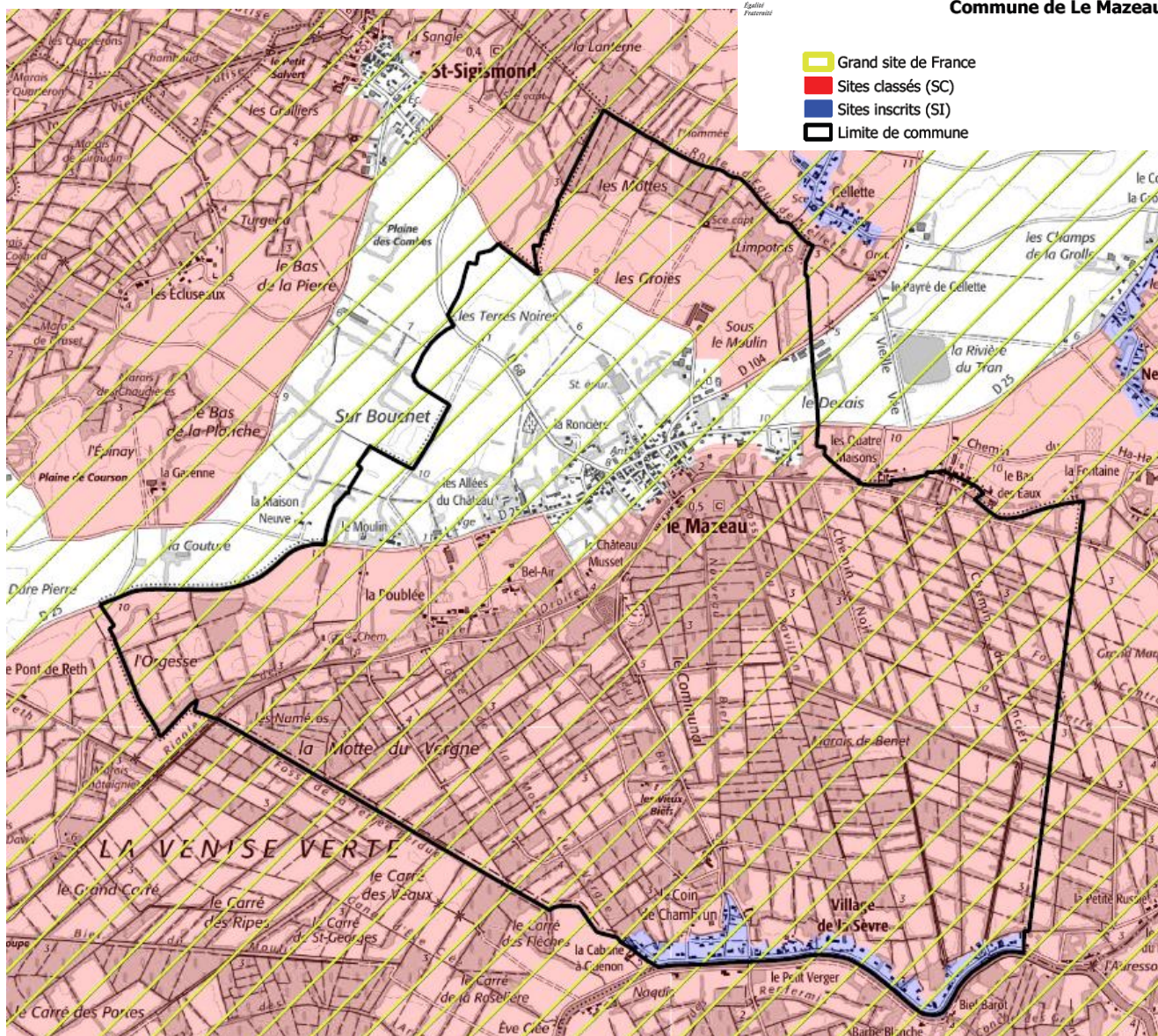


## 4. Les mesures de protections patrimoniales et environnementales

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

PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE  
Liberté  
Égalité  
Fraternité

Site du Marais Mouillé Poitevin  
Commune de Le Mazeau



A l'Est du Marais Poitevin, le Marais Mouillé est la partie restée inondable à laquelle s'attache un paysage pittoresque façonné par l'homme depuis le XIX<sup>e</sup> siècle et dans lequel chemins d'eau, lignes d'arbres et prairies forment une véritable « cathédrale de verdure ». Génération après génération, les maraîchins ont aménagé et occupé ce labyrinthe de canaux constituant leur lieu de vie et d'activité. Site classé de grande dimension (18 553 ha), il accueille environ 700 000 visiteurs par an qui y viennent pour la beauté de ses paysages qu'ils découvrent essentiellement en barque.

Les marais mouillés de la commune appartiennent au **Site Classé du « Marais Mouillé Poitevin »** (secteur rouge sur la carte ci-dessus) institué par **Décret du 9 mai 2003 (voir décret en annexe de la Carte Communale)**.

Le **Village de La Sèvre** appartient au Site inscrit « Les Villages du Marais Mouillé Poitevin » (secteur bleu sur la carte ci-dessus) institué par **Décret du 21 juillet 2003 (voir décret en annexe de la Carte Communale)**.

Les protections sont des **servitudes d'utilité publique AC2** (voir plan en annexe de la Carte Communale) qui donnent lieu à une **instruction spécifique de tous types de travaux par le Préfet du département, après consultation de l'architecte des bâtiments de France ou par le Ministre en charge des sites** (voir plaquette page suivante) :

Le classement au titre des sites, par décret en Conseil d'État, est un dispositif réservé aux sites emblématiques et remarquables qui revêtent une dimension paysagère et patrimoniale d'intérêt national.

En site classé, **toute modification de l'état des lieux est soumise à autorisation spéciale de travaux** (Art. L-341-10 du CE).

En fonction de l'importance des travaux, cette autorisation est délivrée tantôt par le préfet de département tantôt par le ministre en charge des sites après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les travaux d'entretien ou les interventions dites de « gestion courante » sont quant à elles admises sans instruction particulière.

Hormis l'interdiction de la publicité, de la pratique du camping (à l'exception des campings existants au moment du classement) et de l'obligation faite d'enfouir les nouveaux réseaux aériens, en site classé, **c'est un régime d'autorisation au cas par cas qui s'applique.**



### un patrimoine à transmettre

**Monuments naturels et ensembles paysagers**

Héritière de la prise de conscience créée par les écrits de Victor Hugo ou de Prosper Mérimée, puis les tableaux des peintres impressionnistes, la loi du 2 mai 1930, intégrée en 2000 dans le code de l'environnement, a pour effet la protection des monuments naturels et des sites « de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ».

Si à ses débuts, la loi du 2 mai 1930 a surtout permis la protection d'éléments ponctuels (cascades, rochers, arbres...), à partir des années 1970, le développement de l'urbanisation et des infrastructures entraîne une accélération de la destruction des espaces naturels et agricoles et conduit à classer des entités plus vastes (vallées, montagnes, îles...). Le Marais poitevin est représentatif de cette évolution, puisque ce sont quelques 18 550 hectares de paysages remarquables qui ont été protégés par décret du 9 mai 2003, plaçant ce grand espace naturel et agricole parmi les plus prestigieux sites de France. Ainsi se trouve porté au rang de patrimoine national le Marais mouille poitevin et les coteaux qui l'entourent, cet ensemble couvrant la totalité de la partie amont de l'ancien Golfe des Ficelles. Le label Grand Site de France, reconnaissant les territoires classés qui font preuve d'un développement durable, a par ailleurs été attribué au Marais poitevin en 2010, sur les 24 communes du site classé.

## un site classé

Intervenu le 9 mai 2003, le classement du site du Marais mouille poitevin reconnaît la valeur d'un paysage façonné par l'homme, dans lequel chemins d'eau, lignes d'arbres et prairies constituent un grand espace inouïable. Il concerne 24 communes :

- 2 en Charente-Maritime,
- 11 en Deux-Sèvres,
- 11 en Vendée.

Être dans un site classé entraîne une protection forte sous le contrôle de l'État, qui garantit la pérennité des paysages et la préservation du bâti, tout en permettant un développement de qualité pour le territoire et ses habitants.



**SITE CLASSÉ**

Edithon 2013 - conception : maillatou - réalisation : DREAL Deux-Sèvres - Photos : Catherine Dupuy / DREAL Deux-Sèvres - Impression : Impression S&P / DREAL



Bâtiment traditionnel sur les bords de la Sevre Nantaise à Dannevir



Frênes séchés en bordure de conche

## Marais Poitevin

vous êtes dans un site classé



## Vivre dans un site classé

Dans un site classé, les éléments caractéristiques du paysage et du bâti doivent être conservés. La singularité de ce territoire justifie des procédures d'autorisation exceptionnelles, ainsi la loi soumet à autorisation tout ce qui « modifie l'aspect des lieux ». C'est pourquoi le classement au titre des sites (articles L.341-1 à L.341-22 du Code de l'environnement) implique un examen au cas par cas de tout ce qui a des répercussions visuelles directes ou indirectes sur le site. Il est donc conseillé, voire indispensable, de s'adresser en mairie préalablement à tout projet de travaux et de se renseigner en premier lieu sur les règles locales d'urbanisme.

### Les travaux soumis à autorisation

De nombreux travaux sont soumis à autorisation en site classé, dès lors qu'ils modifient l'état ou l'aspect des lieux et qu'ils ne font pas partie de l'exploitation ou de l'entretien courants.

➤ Les autorisations peuvent être données après examen au cas par cas :

- soit par le Préfet du département, après consultation de l'architecte des bâtiments de France, pour les travaux les moins importants (soumis par exemple à déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme, enseignes, mobilier urbain...),
- soit par le Ministère chargé de l'environnement pour les travaux les plus importants comme par exemple les permis de démolir, permis de construire, permis d'aménagement, exhaussements et affouillements de sol (mouvements, niveaux et aspects de terrain), abattage de frênes tétauds et d'arbres de hautes, abattage et assèchement de haies bocagères, plantation de peupliers en plein, retournement des prairies permanentes, drainage des terrains...

➤ Les enseignes sont soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

➤ Certains aménagements et installations sont par ailleurs strictement interdits :

- le camping-caravaning,
- les pré-enseignes,
- toute publicité.

➤ De manière indicative et non exhaustive, sont entre autres pros crits dans les processus d'autorisation de travaux dans le site classé du Marais mouille poitevin :

- les huisseries, gouttières, barrières et portails en matériaux plastiques,
- les clôtures par assemblages préfabriqués,
- l'imperméabilisation des sols,
- les bassins d'agrément,
- la plantation de haies de végétaux persistants tels les conifères (thuya...), le laurier cerise...

### Les travaux exonérés d'autorisation

➤ L'exploitation courante des fonds ruraux, comme par exemple :

- la création de clôtures herbagères (piquets bois, clôture agricole type barbelés, « grillage à moutons »),
- le « bétail » des frênes tétauds (coupe des rejets tous les 10 ans en moyenne),
- l'abattage de peupliers, le renouvellement ou la plantation des alignements simples de peupliers situés sur le pourtour des parcelles, l'entretien des haies...

➤ L'entretien normal des bâtiments, comme par exemple :

- les rénovations de peinture sans changement de couleur,
- le aettoyage, le démaillage...

### Contacts utiles

Dans tous les cas :

- Le secrétaire de la mairie ou le Maire de votre commune.

Sur les procédures d'autorisation et l'instruction des dossiers, ou sein des services locaux de l'État :

- les personnes chargées du suivi des sites classés dans les préfetures :
  - Charente-Maritime - 05 46 27 44 43
  - Deux-Sèvres - 05 49 08 69 53
  - Vendée - 02 51 36 70 85
- les architectes des bâtiments de France dans les Services territoriaux de l'architecture et du patrimoine (STAP) :
  - Charente-Maritime - 05 46 27 44 43
  - Deux-Sèvres - 05 49 06 39 60
  - Vendée - 02 53 89 73 00
- les inspecteurs des sites dans les Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) :
  - Pays de la Loire - 02 72 74 75 94
  - Poitou-Charentes - 05 49 55 65 98

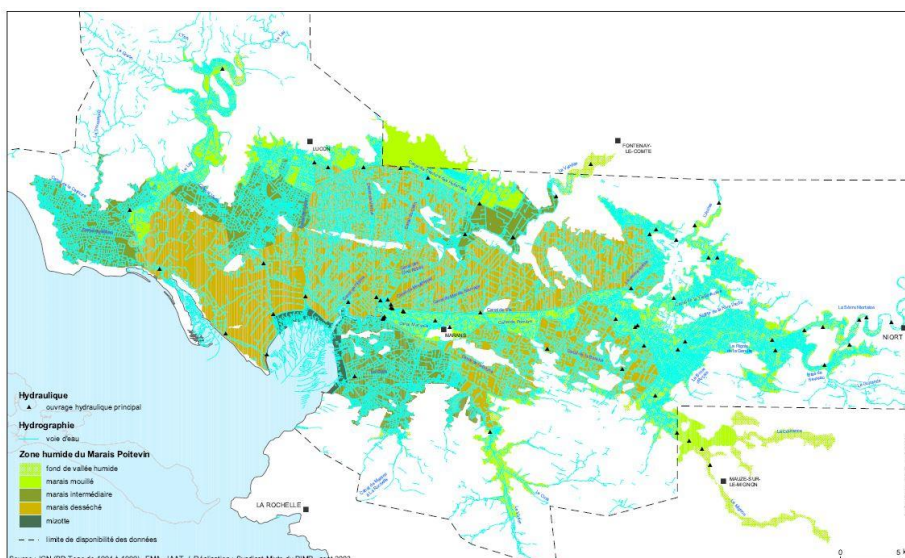
Pour un conseil en matière d'aménagement, d'architecture ou de paysage, vous pouvez contacter :

- l'architecte ou le paysagiste du Parc interrégional du Marais poitevin au 05 49 35 15 20.



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

La commune est concernée par le Site Natura 2000 du Marais Poitevin au titre des directives « Habitat » et « Oiseaux » dont le périmètre est similaire (cartes ci-contre) et qui concernent l'ensemble des marais de la commune.



#### Site Natura : FR5200659 - Marais Poitevin B (pSIC/SIC/ZSC)

##### **Proposition de Site d'Intérêt Communautaire**

Site de la directive "Habitats, faune, flore"

Base de référence : septembre 2015.

Mise à jour annuelle de la liste SIC - publication au JO UE : 03/12/14 (à partir de la base : septembre 2013)

Cet ensemble très vaste regroupe d'une part des zones littorales occupées par une grande baie marine avec d'importantes surfaces de slikke et de schorre, plusieurs estuaires et des cordons dunaires, et d'autre part, une vaste zone humide arrière littorale occupée par des prairies humides et un important réseau hydraulique. Des affleurements calcaires se rencontrent à la périphérie du site et sous forme d'îles au centre des marais. Entre la zone des "marais

mouillés" et les secteurs littoraux de la baie de l'Aiguillon-Pointe d'Arçay, inclus dans le projet de S.I.C., les anciens marais ont subi une poldérisation et une mise en valeur par des systèmes agricoles intensifs.

En se basant sur la laisse des plus hautes mers, le pourcentage de surface marine du site est de 13 %.

Le marais poitevin est l'une des grandes zones humides du littoral atlantique.

Il comprend une grande diversité de formations végétales : herbiers à Zostères (habitat OSPAR), végétation aquatique des eaux saumâtres et douces, riche végétation halophytique au niveau de la haute slikke, du schorre et en bordure des voies d'eau, dunes mobiles et fixées à zonations typiques, dunes boisées, pelouses calcicoles avec de nombreuses orchidées, prairies humides encore bien conservées dans la zone des marais mouillés. Sa faune est intéressante avec notamment une population de loutres réparties dans l'ensemble du réseau de voies d'eau naturelles et artificielles.

#### **Vulnérabilité :**

Etat de conservation préoccupant. On constate en effet depuis de nombreuses années une régression importante des surfaces de prairies humides, de milieux saumâtres et des milieux aquatiques, liée aux mises en cultures et aux aménagements hydrauliques : drainage, irrigation des terres cultivées entraînant un assèchement précoce des marais. La zone littorale est soumise à une forte pression touristique entraînant des dégradations directes (piétinement des systèmes dunaires notamment) et indirectes (urbanisation, aménagements divers).

#### **Site : FR5410100 - Marais Poitevin**

**Zone de Protection Spéciale ; ZPS : date de signature du dernier arrêté (JO RF) : 27/08/2002**

#### **Directive Oiseaux**

Le Marais Poitevin constitue une des zones humides majeures de la façade atlantique française satisfaisant à plusieurs critères définis par la convention de RAMSAR relative aux zones humides d'importance internationale (R3A : présence simultanée de plus de 20000 oiseaux d'eau ; R3C : plus de 1% de la population de plusieurs espèces en périodes de reproduction, migration ou hivernage) :

- premier site français pour la migration pré-nuptiale de la Barge à queue noire et du Courlis corlieu ;
- site d'importance internationale pour l'hivernage des Anatidés et des limicoles (l'un des principaux sites en France pour le Tadorne de Belon et l'Avocette élégante) ;
- site important en France pour la nidification des Ardéidés, de la Guifette noire (10% de la population française), de la Gorgebleue à miroir blanc de Nantes (*Luscinia svecica namnetum*), du Vanneau huppé et de la Barge à queue noire (15-20%) ;
- site important pour la migration de la Spatule blanche et des sternes. Vaste complexe littoral et sublittoral sur alluvions fluvio-marines quaternaires et tourbes s'étendant sur deux régions administratives et 3 départements. Ensemble autrefois continu mais aujourd'hui morcelé par l'extension de l'agriculture intensive en 3 secteurs et compartiments écologiques principaux :
  - une façade littorale centrée autour des vasières tidales et prés salés de la Baie de l'Aiguillon, remplacées vers le nord par des flèches sableuses (Pointe d'Arçay) ou des cordons dunaires (Pointe de l'Aiguillon) ;
  - une zone centrale, caractérisée par ses surfaces importantes de prairies naturelles humides saumâtres à oligo-saumâtres, inondables ("marais mouillés") ou non ("marais desséchés") parcourues par un important réseau hydraulique ;
  - une zone "interne" (la "Venise verte") sous l'influence exclusive de l'eau douce et rassemblant divers milieux dulcicoles continentaux : forêt alluviale et bocage à Aulne et Frêne, fossés à eaux dormantes, bras morts, plus localement, bas-marais et tourbières alcalines.

Des affleurements calcaires existent également en périphérie du site et sous forme "d'îles" au milieu des marais.

Malgré les hiatus spatiaux séparant désormais ces 3 secteurs, ceux-ci restent liés sur le plan fonctionnel, plus ou moins étroitement selon les groupes systématiques concernés (Ex: liaisons entre les vasières littorales servant de zones de repos et les prairies saumâtres utilisées comme zones de gagnage).

Se rajoutent les vallées des cours d'eau alimentant le marais : vallées du Lay, de la Vendée, de l'Autize, de la Guirande, de la Courance, du Mignon et du Curé.

Nota : les vallées de la Guirande, de la Courance et du Mignon ont été rajoutées lors de l'extension du site en décembre 2003.

#### **Vulnérabilité :**

Le Marais Poitevin est soumis depuis les trois dernières décennies à des facteurs négatifs ayant entraîné des altérations majeures de son fonctionnement et un appauvrissement de sa valeur biologique :

- mutation des pratiques agricoles : transformation des prairies naturelles humides en cultures céréalières intensives (plus de 50% des prairies reconverties entre 1970 et 1990) ;
- modifications du régime hydraulique : remodelage des réseaux et multiplication des ouvrages hydrauliques visant à accélérer le drainage des parcelles pour libérer toujours plus de surfaces cultivables, baisse générale du niveau des nappes, artificialisation du fonctionnement hydraulique, altération de la qualité des eaux (intrants d'origine agricole favorisant l'eutrophisation des eaux) etc ;
- multiplication des infrastructures linéaires (routes, transports d'énergie) et du bâti entraînant une fragmentation des espaces naturels qui nuit à leur fonctionnalité etc.

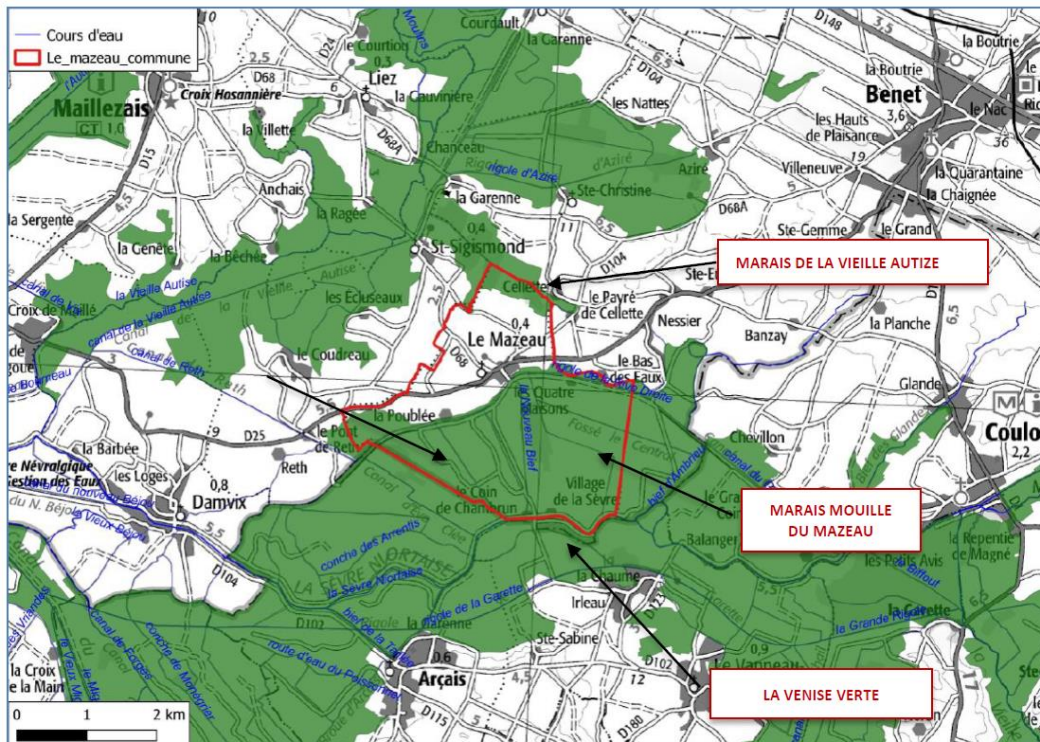
**Le DOCOB (Document d'Objectifs)** a été finalisé en décembre 2003. Il est géré par le Syndicat Mixte du Parc Interrégional du Marais Poitevin.

## 4.4. Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

La commune du MAZEAU est concernée par les zonages naturels suivants :

Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I :

- 540008028 LA VENISE VERTE
- 520005725 MARAIS DE LA VIEILLE AUTIZE
- 520520027 MARAIS MOUILLE DU MAZEAU

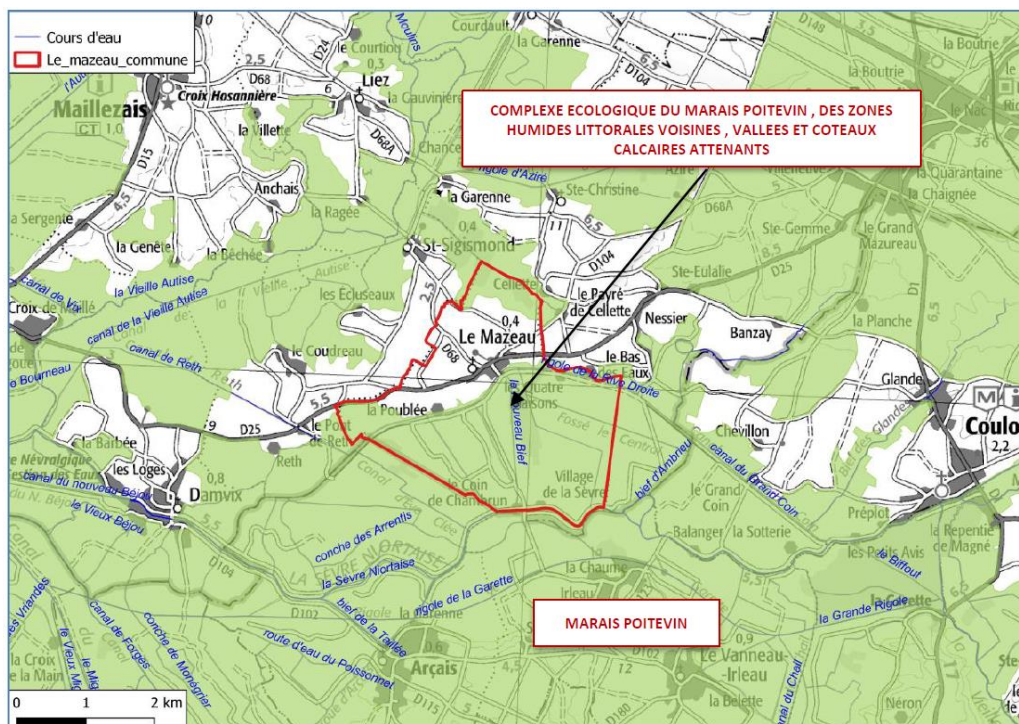


Carte 8 : Zonage environnemental ZNIEFF type 1 (Source DREAL Pays de la Loire)

Source : étude de réactualisation du zonage d'assainissement / SICAA

Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II :

- 520016277 COMPLEXE ECOLOGIQUE DU MARAIS POITEVIN, DES ZONES HUMIDES LITTORALES VOISINES, VALLEES ET COTEAUX CALCAIRES ATTENANTS



Carte 9 : Zonage environnemental ZNIEFF type 2 (Source DREAL Pays de la Loire)

Source : étude de réactualisation du zonage d'assainissement / SICAA

## 4.5. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire Bretagne

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE Loire Bretagne 2022-2027 qui indique que « les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les zones humides (...) en édictant des dispositions appropriées pour en assurer la protection ».

Le SDAGE définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et compte les principaux objectifs ci-dessous :

### 1 : repenser les aménagement des cours d'eau dans leur bassin versant

- 1A - Préservation et restauration du bassin versant
- 1B - Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux
- 1C - Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques
- 1D - Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau
- 1E - Limiter et encadrer la création de plans d'eau
- 1F - Limiter et encadrer les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur
- 1G - Favoriser la prise de conscience
- 1H - Améliorer la connaissance
- 1I - Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines

### 2 : réduire la pollution par les nitrates

- 2A - Lutter contre l'eutrophisation marine due aux apports du bassin versant de la Loire
- 2B - Adapter les programmes d'actions en zones vulnérables sur la base des diagnostics régionaux
- 2C - Développer l'incitation sur les territoires prioritaires
- 2D - Améliorer la connaissance

### 3 : réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique

- 3A - Poursuivre la réduction des rejets ponctuels de polluants organiques et phosphorés
- 3B - Prévenir les apports de phosphore diffus
- 3C - Améliorer l'efficacité de la collecte des eaux usées
- 3D - Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme.
- 3E - Réhabiliter les installations d'assainissement non collectif non conformes

### 4 : maîtriser et réduire la pollution par les pesticides

- 4A – Réduire l'utilisation des pesticides\* et améliorer les pratiques
- 4B - Promouvoir les méthodes sans pesticides\* dans les collectivités et sur les infrastructures publiques
- 4C - Développer la formation des professionnels
- 4D - Accompagner les particuliers non agricoles pour supprimer l'usage des pesticides\*
- 4E - Améliorer la connaissance

### 5 : maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants

- 5A - Poursuivre l'acquisition des connaissances
- 5B - Réduire les émissions en privilégiant les actions préventives
- 5C - Impliquer les acteurs régionaux, départementaux et les grandes agglomérations

### 6 : protéger la santé en protégeant la ressource en eau

- 6A - Améliorer l'information sur les ressources et équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable
- 6B - Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages
- 6C - Lutter contre les pollutions diffuses par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages
- 6D - Mettre en place des schémas d'alerte pour les captages
- 6E - Réserver certaines ressources à l'eau potable
- 6F - Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales
- 6G - Mieux connaître les rejets, le comportement dans l'environnement et l'impact sanitaire des micropolluants

### 7 : gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable

- 7A - Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau
- 7B - Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins en période de basses eaux
- 7C - Gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux et dans le bassin concerné par la disposition 7B-4
- 7D - Faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements, par stockage hors période de basses eaux
- 7E - Gérer la crise

### 8 : préserver et restaurer les zones humides

- 8A - Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités
- 8B - Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités
- 8C – Préserver, gérer et restaurer les grands marais littoraux
- 8D - Favoriser la prise de conscience
- 8E - Améliorer la connaissance

### 9 : préserver la biodiversité aquatique

- 9A - Restaurer le fonctionnement des circuits de migration
- 9B - Assurer une gestion équilibrée des espèces patrimoniales inféodées aux milieux aquatiques et de leurs habitats
- 9C - Mettre en valeur le patrimoine halieutique
- 9D - Contrôler les espèces envahissantes

### 10 : préserver le littoral

- 10A – Réduire significativement l'eutrophisation des eaux côtières et de transition
- 10B – Limiter ou supprimer certains rejets en mer
- 10C – Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux de baignade
- 10D – Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones conchylicoles et de pêche à pied professionnelle
- 10E – Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des zones de pêche à pied de loisir
- 10F – Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement
- 10G – Améliorer la connaissance des milieux littoraux
- 10I – Préciser les conditions d'extraction de certains matériaux marins

### 11 : préserver les têtes de bassin versant

- 11A - Restaurer et préserver les têtes de bassin versant
- 11B - Favoriser la prise de conscience et la valorisation des têtes de bassin versant

## 4.6. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la « Sèvre Niortaise et Marais Poitevin »

La commune appartient au bassin versant de la Sèvre Niortaise est une commune adhérente du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sèvre Niortaise Marais Poitevin**.

Un SAGE est un outil de planification destiné à promouvoir, sur le territoire d'un bassin versant, une gestion concertée et équilibrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques qui y sont associés.



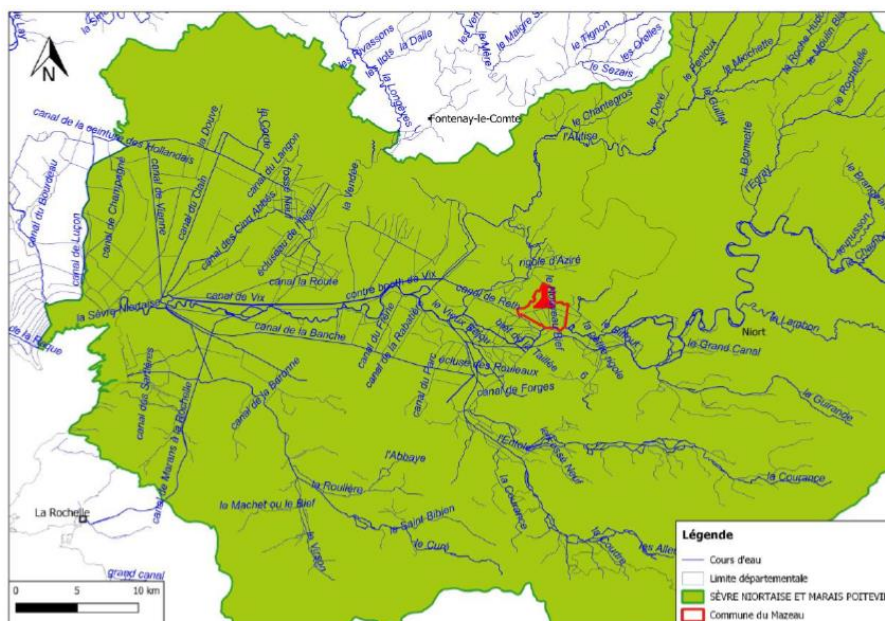
**Le SAGE Sèvre Niortaise Marais Poitevin** est géré par l'**Institution Interdépartementale du Bassin de la Sèvre Niortaise (IIBSN)** créée en 1987, qui est un établissement public territorial financé par les conseils départementaux de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vendée. Depuis le 1er janvier 2014, l'IIBSN est propriétaire et gestionnaire du Domaine Public Fluvial de la Sèvre Niortaise, des Autize(s) et du Mignon.

**Le bassin versant de la Sèvre Niortaise et du Marais poitevin** s'étend des sources de la Sèvre Niortaise à une trentaine de kilomètres à l'est de Niort jusqu'à son estuaire dans la baie de l'Aiguillon.

Il comprend aussi l'ensemble de ses affluents (à l'exception du linéaire situé hors du marais pour la rivière Vendée) ainsi que le bassin versant du Curé et l'amont du bassin hydrographique de la Dive de Couhé. Pour ce dernier secteur, il a été en effet mis en évidence la forte contribution des eaux souterraines de l'amont de la Dive aux débits de la Sèvre Niortaise.

D'une superficie de 3700 km<sup>2</sup>, le bassin versant du SAGE s'étend sur tout ou partie du territoire de 223 communes. La caractéristique essentielle de ce territoire est **d'inclure une grande partie du territoire du Marais poitevin (plus de 70%) avec un réseau hydraulique dense (fossés et conches) et équipé de nombreux ouvrages hydrauliques. On compte plus de 1800 kilomètres de cours d'eau et canaux sur l'ensemble du territoire.**

La **Commission Locale de l'Eau (CLE)** du SAGE Sèvre Niortaise Marais poitevin a notamment inscrit **l'inventaire et la préservation des zones humides** comme un des enjeux majeurs pour le Bassin. Des inventaires communaux ont donc été réalisés sur chaque commune (voir partie ci-après).



Source : étude de réactualisation du zonage d'assainissement / SICAA

Les enjeux définis dans le SAGE Sèvre niortaise marais poitevin sont les suivants :

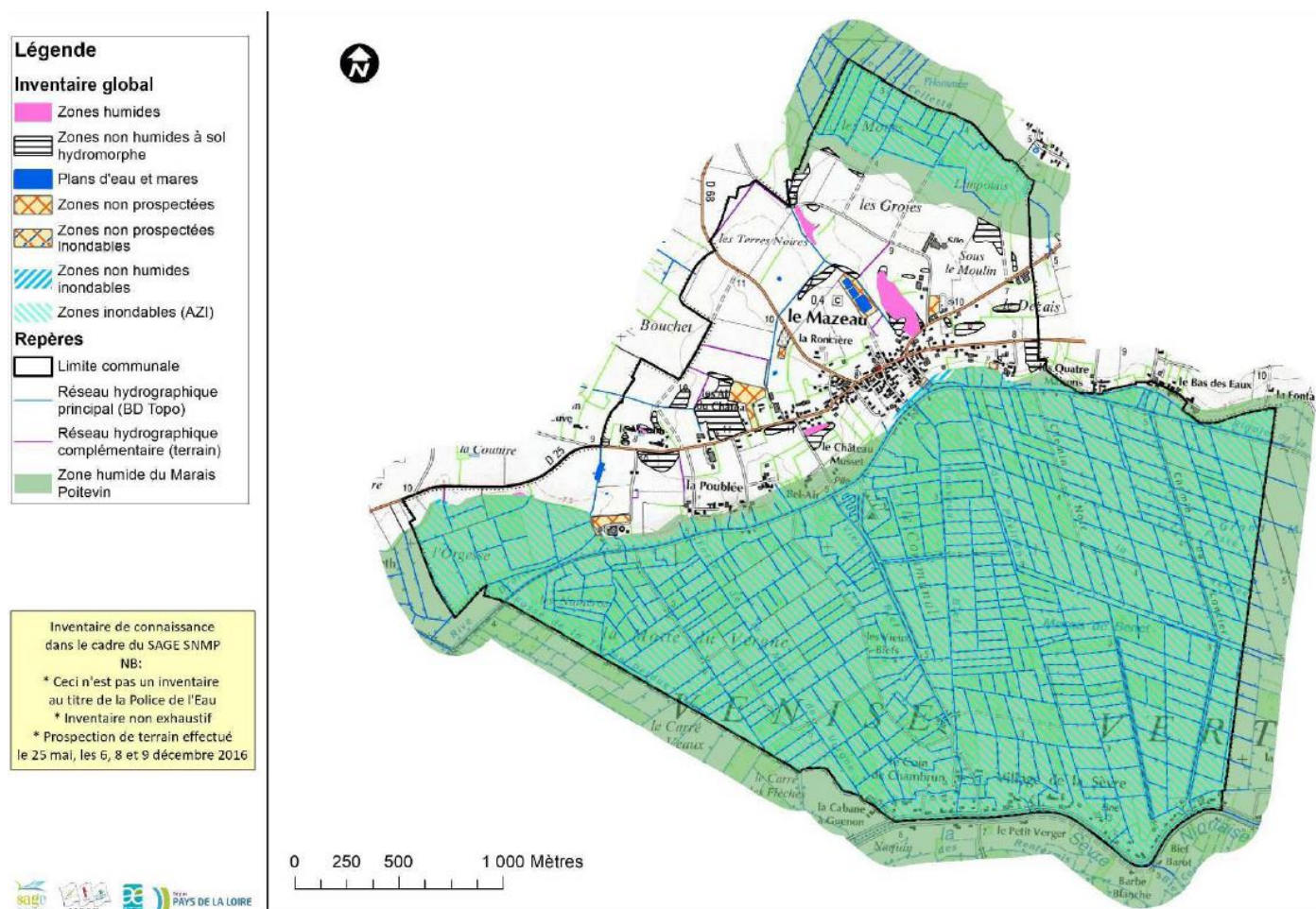
- ❖ la définition de seuils de qualité à atteindre en 2015 ;
- ❖ l'amélioration de la qualité de l'eau en faisant évoluer les pratiques agricoles et non agricoles ;
- ❖ l'amélioration de l'efficacité des systèmes d'assainissement ;
- ❖ la préservation et la mise en valeur des milieux naturels aquatiques ;
- ❖ la définition des seuils d'objectifs et de crise sur les cours d'eau, le Marais poitevin et les nappes souterraines ;
- ❖ l'amélioration de la connaissance quantitative des ressources ;
- ❖ le développement des pratiques et des techniques permettant de réaliser des économies d'eau ;
- ❖ la diversification des ressources ;
- ❖ l'amélioration de la gestion des étiages ;
- ❖ le renforcement de la prévention contre les inondations ;
- ❖ le renforcement de la prévision des crues et des inondations ;
- ❖ l'amélioration de la protection contre les crues et les inondations.

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

Les zones humides sont des espaces de transition entre les milieux terrestre et les milieux aquatiques. Cette particularité leur confère une grande importance pour la gestion de l'eau, en qualité et en quantité, sur les bassins versants. Ce sont également des territoires qui recèlent une grande richesse biologique et patrimoniale. Leur définition est précise et complexe et est définie par le Code de l'Environnement notamment aux articles L.211-1, L. 214-7-1 et R. 211-108.

La prise en compte des milieux humides dans les documents d'urbanisme est aujourd'hui une nécessité afin d'être en conformité avec les textes de droit d'échelon supérieur (SDAGE, code de l'urbanisme, ...). Les documents d'urbanisme des communes ont un délai de trois ans après l'approbation du SAGE pour se rendre compatible avec ce dernier. L'inventaire des zones humides contribue à la définition des **Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particulier (ZHIEP)** et les **Zones Stratégiques pour la Gestion de l'Eau (ZSGE)**.

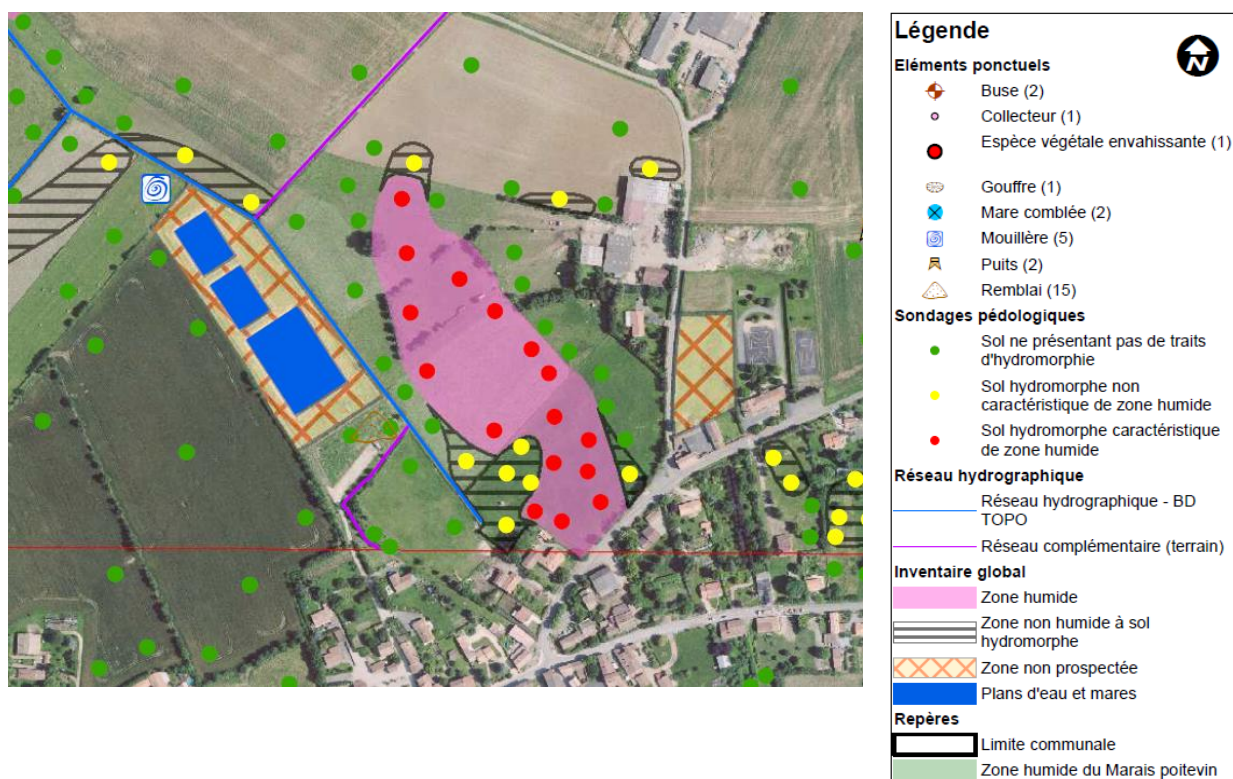
Un inventaire des zones humides sur le territoire de la commune a été réalisé durant l'année 2016 par la société Hydro concept conformément aux dispositions (objectifs et méthodologie) de la **Commission Locale de l'Eau (CLE)** du **SAGE Sèvre Niortaise Marais poitevin**.



L'inventaire des zones humides, du réseau hydrographique et des plans d'eau, réalisé conformément aux modalités validées par la CLE du SAGE SNMP du 1er juin 2010, modifié le 14 décembre 2011 et aux critères de définition des zones humides de l'arrêté interministériel du 24 juin 2008, modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2009, fait ressortir que :

- Les zones humides communales (hors zones imperméabilisées), couvrent une surface totale de **3,91 ha**, ce qui représente **0,47 %** de la surface totale communale.
- Les zones humides inventoriées sont majoritairement des prairies ou des fourrés (**94,73 %**).
- Les zones humides sont principalement localisées en bordures de cours d'eau (**88,83 %**).
- **532 sondages** pédologiques ont été réalisés pour délimiter ces zones humides.
- **8 points d'eau** (mares, plans d'eau, etc...) ont été répertoriés sur la commune.
- Le réseau hydrographique principal (**119,3 km**) de la commune a été complété ou corrigé par **2,21 km de linéaires** d'écoulement complémentaires.
- Outre les zones humides, l'inventaire a aussi permis d'identifier d'autres éléments qui permettent de mieux comprendre le fonctionnement hydrologique et la dynamique de l'eau : mouillères (5), puits (1) ...

Les zones humides de petites superficies se localisent principalement en partie Nord du bourg, dans le petit vallon humide qui rejoint la Route d'eau de Cellette en limite Nord de la commune (proximité de la station d'assainissement).



#### 4.8. Les réservoirs de biodiversité et la trame « verte et bleu », les objectifs de gestion

##### A. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire

Les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) sont des documents cadre élaborés dans chaque région, mis à jour et suivis conjointement par la région (Conseil Régional) et l'État (DREAL ou DRIEE) en association avec un comité régional "trames verte et bleue".

Ils identifient la **trame verte et bleue régionale**, définissent les objectifs de préservation et de remise en bon état des éléments de cette trame et prévoient les mesures et actions permettant d'atteindre ces objectifs. Il s'agit d'un document qui doit servir d'orientation pour la définition des trames vertes et bleues locales. Il doit être pris en compte par les SCOT, les PLU et les projets publics.

##### Les réservoirs de biodiversité terrestres du SRCE sont :

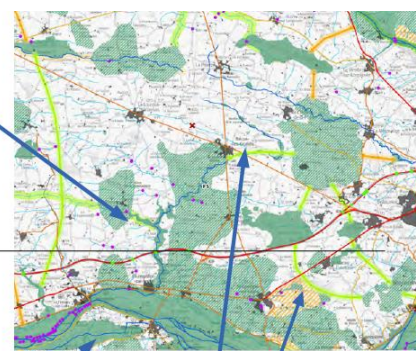
- Les espaces protégés reconnus (Natura 2000, Réserves Naturelles, ZNIEFF de type 1, Arrêtés Préfectoraux de Protection de biotope, Espaces Naturels Sensibles),
- Les bocages les plus denses,
- Les massifs forestiers, denses, âgés ou riches en espèces forestières et proches d'autres massifs boisés.

##### Les réservoirs de biodiversité aquatiques du SRCE sont :

- Les espaces réglementaires et protégés (cours d'eau liste 1 et 2, réservoirs biologiques du SDAGE),
- Les autres tronçons d'intérêt signalés : frayères arrêtées, portions de cours d'eau écrevisse à pieds blancs, ...

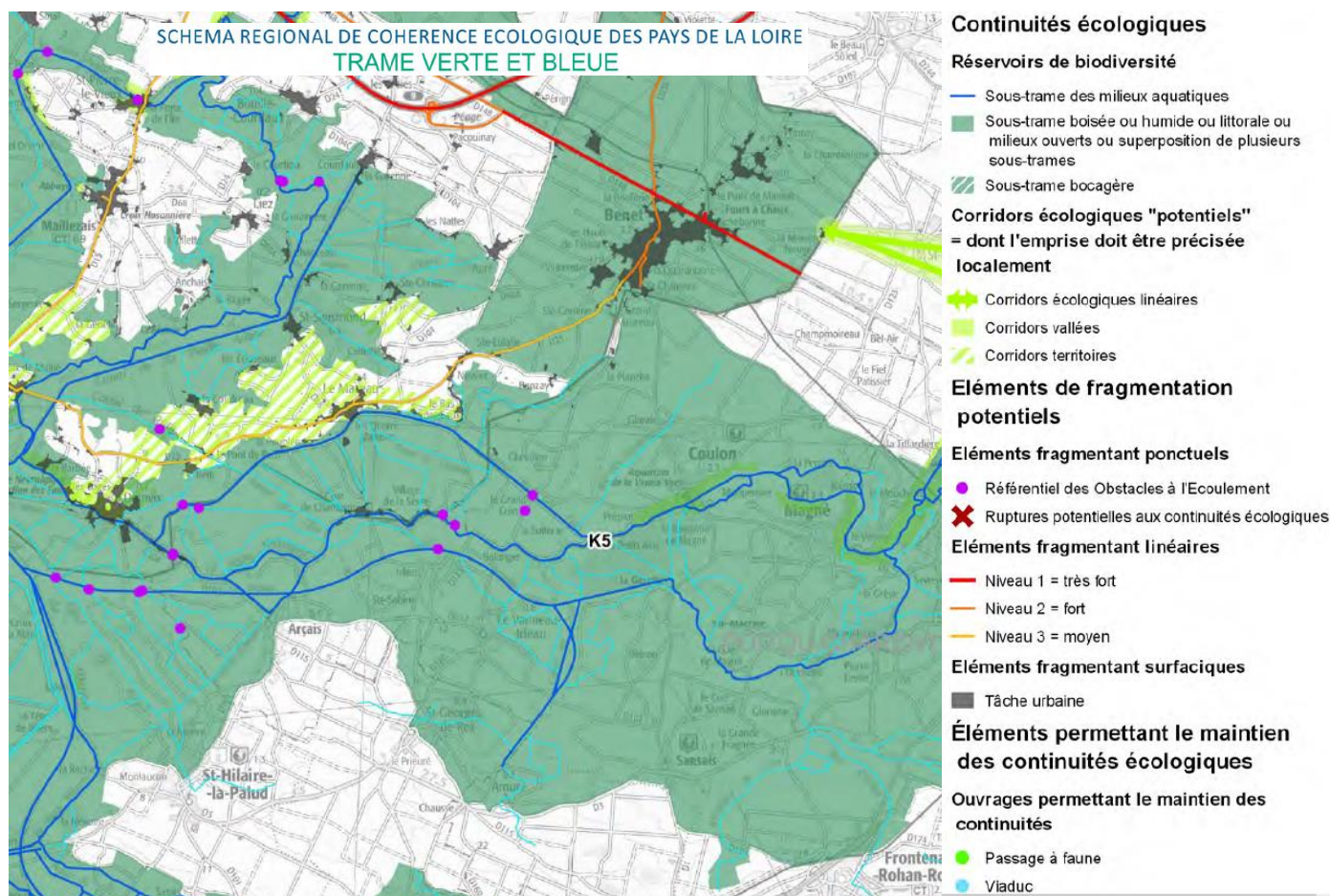
##### Les corridors écologiques terrestres du SRCE sont :

Les espaces à travers lesquelles les espèces terrestres et aquatiques peuvent circuler et passer d'un réservoir de biodiversité à l'autre. Les ateliers ont permis de retenir, en pratique, les espaces assez bocagers, riches en éléments boisés ou avec suffisamment d'éléments favorables à l'accueil de la faune et de la flore.



Le schéma régional de cohérence écologique des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération du 16 octobre 2015.

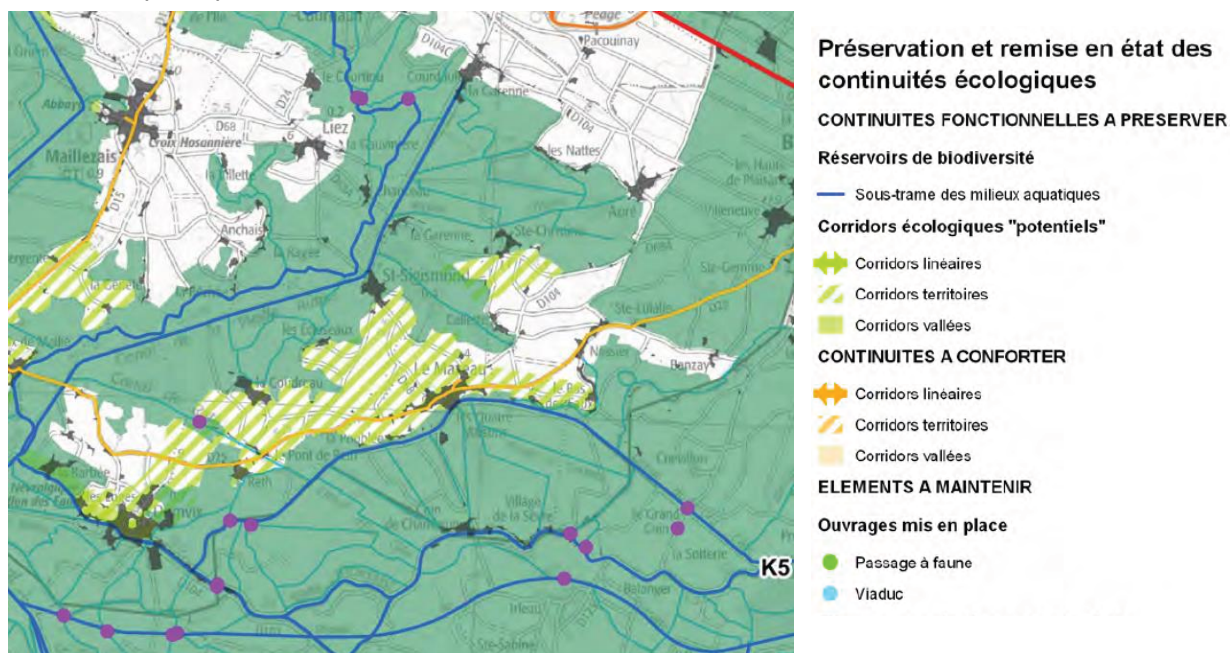
**Zoom du SRCE sur la commune :**



Le SRCE identifie l'ensemble des marais mouillés (correspondant à la zone Natura 2000), comme appartenant aux **réservoirs de biodiversité d'intérêt majeur qui se caractérisent par une « sous-trame boisée ou humide »**.

La plaine agricole située entre les marais de la Sèvre au Sud de la commune et les marais de la Vieille Autise en partie Nord sont identifiés comme « **corridors potentiels** » à préciser. Les quelques haies et réseaux hydrographiques (fossés) constituent donc des corridors potentiels locaux qui permettent à la faune sauvage de circuler entre les deux espaces de marais mouillés.

La carte ci-dessous, présentant les objectifs d'amélioration des continuités écologiques régionales, ne présente pas d'élément spécifique différent de la carte de la trame verte et bleue.



## **B. Les objectifs de gestion de la trame verte et bleue définis par la charte du parc régional du Marais Poitevin**

**AXE 2**  
Agir en faveur  
d'un marais  
préservé

### **Orientation stratégique 5**

Préserver et restaurer le fonctionnement  
écologique du Marais

Extrait de la Charte du PNR :

#### **De la Trame Verte et Bleue aux sous-ensembles stratégiques pour la biodiversité**

Il est reconnu à l'échelle nationale que les espaces naturels sont de plus en plus réduits et morcelés par l'activité humaine. La Trame Verte et Bleue, dont la constitution a été fixée par les lois Grenelle 1 et 2, a pour objectif de relier entre eux les milieux naturels pour former un réseau écologique cohérent. Deux Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE), en cours d'élaboration par l'Etat et les Régions, sont la déclinaison régionale de la Trame Verte et Bleue en Poitou- Charentes et en Pays de la Loire. Aux confins des deux Régions, le Marais poitevin contribue à l'infrastructure écologique nationale et internationale. Situé sur un axe migratoire Nord- Sud pour les oiseaux, son statut de zone humide lui confère une haute importance pour les haltes ou l'hivernage. Il est également un espace de migration de nombreux poissons, anguilles, salmonidés, aloses, lamproies. L'ensemble de l'éco-complexe du Marais poitevin interagit avec son bassin-versant et au-delà en tant que réservoir écologique. **Toute stratégie de sous-partition de la zone humide du Marais poitevin pourrait être préjudiciable à la préservation de l'équilibre général de ses fonctions.** Les Schémas de Cohérence Ecologique régionaux prennent en compte la zone humide du Marais poitevin et définissent les modalités selon lesquelles elle contribue effectivement à la Trame Verte et Bleue nationale, dans le respect de sa diversité intrinsèque et de ses grands équilibres actuels. Par conséquent, l'enjeu relatif à la mise en oeuvre de la Trame Verte et Bleue n'est pas tant sa déclinaison sur le Marais, qui pourrait conduire à une sous-partition inopportune du territoire ; en revanche, l'enjeu réside plutôt dans la préservation de l'unité fonctionnelle globale de la zone humide en tant que réservoir de l'infrastructure écologique nationale.

**Les Marais mouillés et les Marais desséchés** Il s'agit d'un zonage fonctionnel pour la gestion de l'eau (Cf. p 9 et 51-52 de la charte). Chaque zone présente une vocation propre dont la préservation constitue un enjeu pour la multifonctionnalité de la zone humide. Outre la fonction hydraulique, les Marais mouillés et les Marais desséchés peuvent présenter indifféremment un intérêt fort pour la biodiversité. Ils recoupent différentes unités écologiques et paysagères. (Cf. *Plan des Unités Écologiques et Paysagères*). **Les espaces protégés du Marais** Les unités écologiques et paysagères présentant un enjeu de conservation, les coeurs de biodiversité, font l'objet d'une mesure de protection (Natura 2000, Réserves Naturelles Nationales, Réserves Naturelles Régionales, Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope, Site Classé). Globalement, les espaces protégés représentent une superficie de 68 023 hectares environ sur une surface totale de zone humide de 107 526 hectares (98 016 ha de zone humide terrestre et 9 510 ha de milieu maritime), soit 63 %.

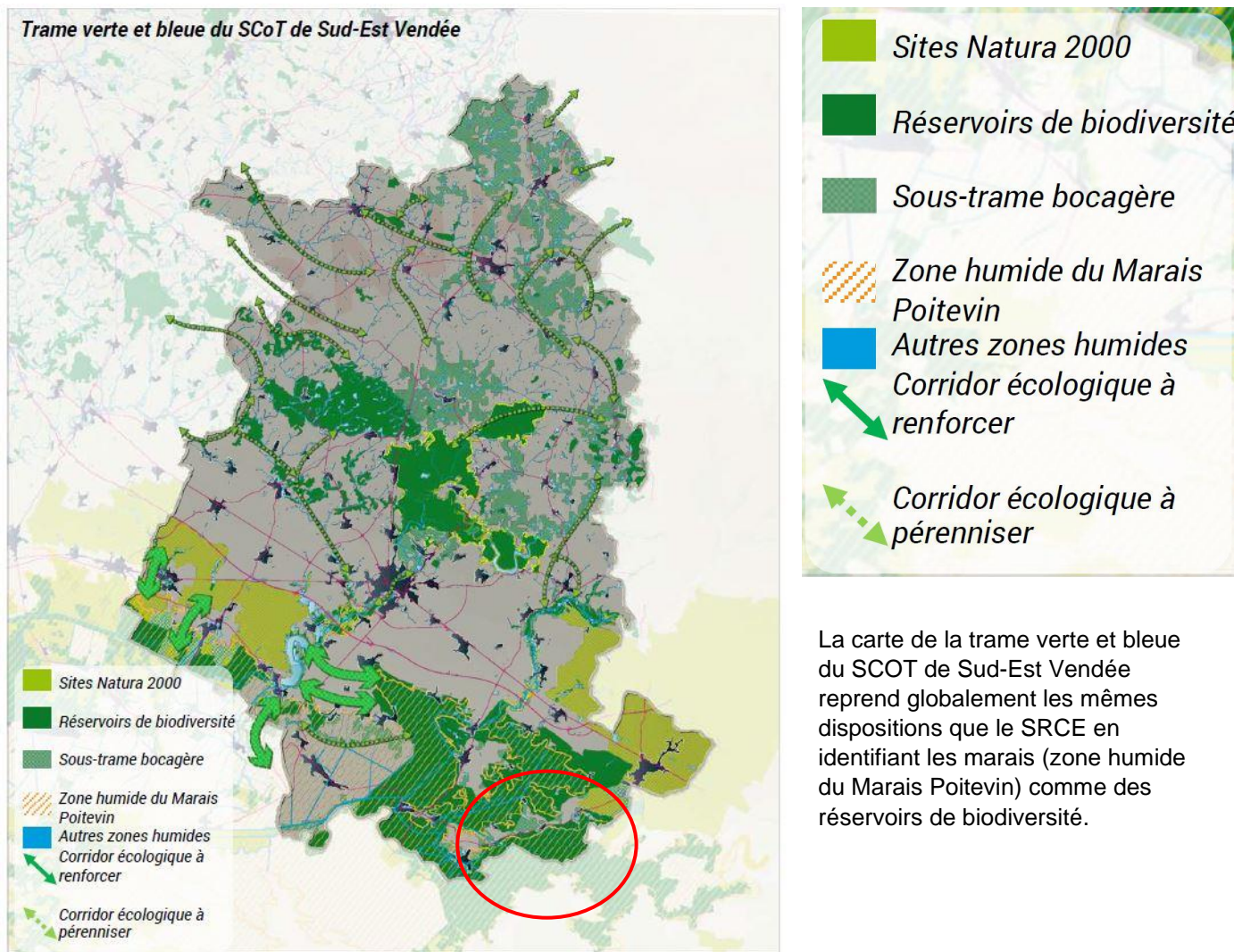
**1 - Les Marais mouillés des vallées de la Sèvre, des Autizes, de la Courance et du Mignon** On y trouve des prairies des systèmes doux, enserrés dans un bocage au double alignement de frênes et de peupliers, des frênaies-aulnaies alluviales, des terrées, des mégaphorbiaies, des tourbières, un réseau très dense de canaux, quelques cultures maraîchères et des cultures dans les zones les plus accessibles.

  
**Charte**  
du Parc naturel régional  
du Marais poitevin

RAPPORT  
2014 / 2026



### C. La trame verte et bleue définie dans le SCOT Sud-Est Vendée



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



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.

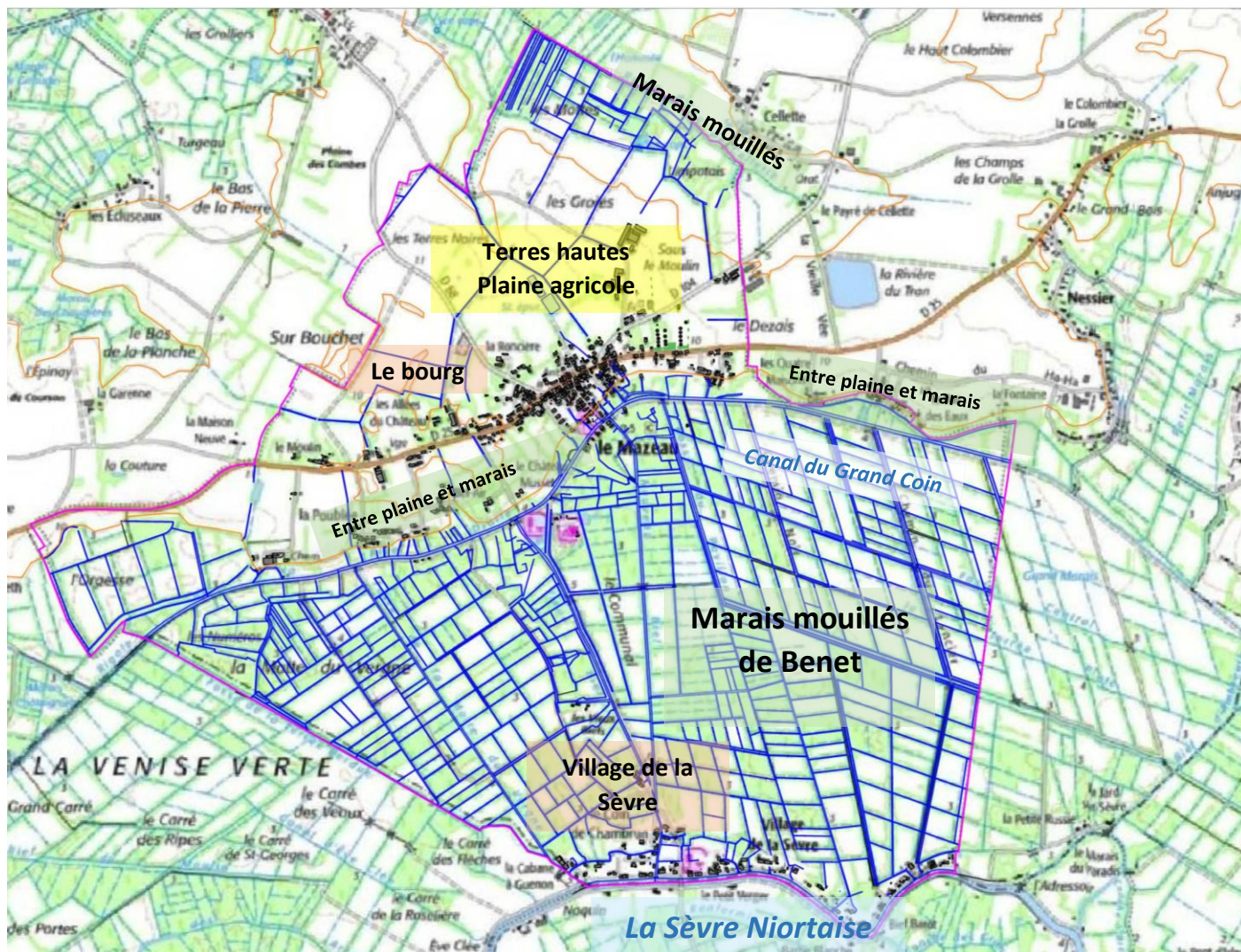
La plaine agricole, qui abrite le bourg et se situe entre les deux espaces de marais, comprend quelques corridors écologiques locaux et plus secondaires pour la faune sauvage. Ces corridors empruntent le réseau de fossés et vallons humides qui drainent la plaine, ainsi que les quelques haies qui maillent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

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

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

## 5. Analyse paysagère et urbaine

Carte des entités paysagères, naturelles et bâties



Le paysage de la commune se compose des entités paysagères paysagère (naturelles et bâties) suivantes :

- **Les vastes marais mouillés de Benet**, sur toute la partie centrale et Sud de la commune, délimités au Nord par le Canal du Grand Coin et au Sud par la Sèvre Niortaise. Ces magnifiques marais, typique du Marais mouillé Poitevin (Venise Verte), sont drainés par un réseau dense de petits canaux.
- Le **Village de la Sèvre**, entité bâtie très typique des bords de canaux du Marais Poitevin, est implanté au cœur de ce marais mouillé en bordure de la Sèvre en limite Sud de la commune.
- Le **bourg du Mazeau** s'est implanté en frange Nord des marais mouillés de Benet. Il se compose à l'origine de petits ensembles bâtis implantés en frange directe du marais, puis s'est étendu sur les terres hautes le long de l'actuel RD 25. Il compte quelques extensions récentes.
- Une **vaste plaine agricole** au paysage ouvert occupe les **terres hautes** de la partie Nord de la commune, entre le bourg et une **langue de marais mouillés** liés à la Route d'eau de la Cellette, affluent du Canal de la Vieille Autise.
- **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, 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.

## 5.1. Les entités paysagères naturelles et agraires ; les marais mouillés, les terres hautes et leurs transitions

### 5.1.1. 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.

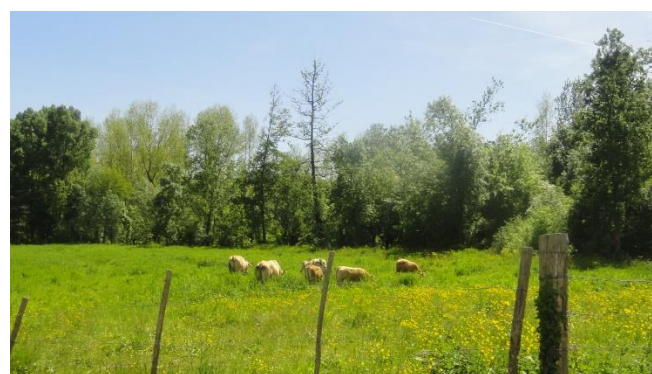
Ces marais mouillés, à la beauté et à la richesse écologique exceptionnelle, font l'objet de mesures de protections environnementales et patrimoniales (**Site classé sur les marais mouillés, zone Natura 2000**).

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.



*Paysages typiques des marais mouillés vues depuis la voie communale qui relie le bourg au Village de la Sèvre*



*Ancienne pêcherie ouverte au public en bordure du Canal du Grand Coin*

### 5.1.2. Les « terres hautes » : la plaine agricole ouverte



*Vue sur les terres remembrées avec en ligne de fond les marais mouillés au Nord de la commune*



*Vue lointaine sur les deux exploitations situées dans le secteur de Sous le Moulin en partie Nord du bourg.*



*Vue lointaine sur l'exploitation située dans le secteur de Dezais en partie Nord Est du bourg.*

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 des 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.

### 5.1.3. 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.



*Paysage bocager de grande qualité aux abords du bourg, annonçant le marais et offrant de belles fenêtres paysagères*



*Vue ample dans le secteur de La Poublée en partie Est du bourg ; le secteur est plus agricole mais reste diversifié par la présence de nombreux hameaux et d'un maillage bocager encore bien présents qui annoncent le marais.*

*Vue sur l'ancien hameau de Dezais dans la continuité du bourg ; une grande qualité paysagère aux abords du marais.*



## 5.2. Les entités bâties ; le bourg et ses extensions, les hameaux et fermes isolées

### 5.2.1. Le bourg du Mazeau et ses extensions

Histoire de la commune et du bourg du Mazeau : <https://gertrude.paysdelaloire.fr/dossier/IA85003053>



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.

La place des anciens combattants, située au cœur de la traversée du bourg, constitue un espace de respiration dans ce bâti dense. Il abrite la mairie et la salle des fêtes. La traversée du bourg a fait l'objet d'un réaménagement qualitatif il y a une dizaine d'années, dont la place des Anciens Combattants, aménagée en parking, présente une belle qualité urbaine.

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.



*La rue principale ; un bâti dense animé de quelques commerces*



*La place des Anciens Combattants*



*La rue du Port qui descend vers le marais*



*Le Port ; lieu pittoresque et animé du bourg aux portes du marais*



*Le canal de « La Rigole de la Rive Droite »*

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.



*Diversité et qualité d'un tissu rural imbriqué aux portes du marais ; attention aux adaptations modernes qui dévaluent ces espaces villageois traditionnels.*

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.



*« Ports » en bordure du marais dans la prolongation des ruelles du bourg*

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 du 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 complexifient ces projets.



*Ancienne mairie et école / garderie du Mazeau, ayant fait l'objet d'un projet d'extension de qualité*

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'église construite à la fin du XIXème en frange du bourg.*



*Prairie inséré au tissu bâti à proximité de l'église.*

La route de l'église constitue une entrée de bourg de qualité marquée par la présence d'une belle maison de maître entourée d'un grand parc bordé d'un muret d'enceinte en pierre de pays. Quelques vergers bordés de haies lui font face, conférant une belle qualité paysagère à cette entrée de bourg.



*La Route de l'église ; une entrée de bourg de qualité (maison de maître, vergers)*

L'entrée Ouest du bourg (Allée du Château) se compose d'un bâti ancien (anciennes fermes, maisons rurales) et récent (bâti des années 50 à une période récente implanté de façon linéaire en bordure de la voie).

Les coupures d'urbanisation constituent des fenêtres paysagères sur le marais mouillé



*La Route de Benet ; une entrée de bourg au bâti divers qui offre encore quelques fenêtres paysagères sur les marais.*

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.



*Vue d'ensemble sur l'entrée Est Route de Benet ; une haie va venir intégrer le nouveau lotissement*



*Belle maison du début XXème Route de Benet*



*Traitement très banalisé et minéral à l'intérieur du lotissement.*

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.



*Contraste entre la partie urbanisée dans les années 70/80 et la partie ancienne du hameau*



*Impacts des murs proéminents dans ce paysage sensible de bord de marais.*



*Un exemple de restauration parfaitement respectueuse du bâti et du cadre paysager*



*Juste à côté, contraste entre une rénovation respectueuse et une rénovation qui dénature entièrement le bâti*

### 5.2.2. 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.



*Belles longères en bordure du chemin de halage de la Sèvre*



*Belle haie mixte comme traitement de clôture*

Quelques points de vigilance sont cependant observables :

Attention aux divisions parcellaires qui peuvent générer des murs de séparation sans référence à la typologie d'origine (les murs hauts étant absents dans ces secteurs très diffus) / exemple photo ci-contre.

Attention également aux sur-élévations des extensions ou constructions récentes générées par la réglementation sur le risque inondation ; mal interprétées, ces sur-élévations peuvent dénaturer les proportions du bâti. / exemple photo ci-contre.



### 5.2.3. Les hameaux et fermes isolées



L'habitat diffus se compose d'anciennes fermes ou de petits hameaux principalement situés sur les terres hautes en frange de marais (notamment dans le secteur de La Poublée) ou en bordure de la route de Benet.

Ces hameaux comptent quelques belles maisons de maître comme celles liées à l'ancien château Musset (aujourd'hui disparu). Mis à part ces éléments notables, le bâti est très simple et rural comptant de nombreuses granges anciennes ou plus récentes (hangars métalliques). Il y a eu peu de constructions récentes dans ces hameaux.

A noter la présence de l'ancienne laiterie, site patrimonial emblématique en cours de rénovation.



*Vue d'ensemble des hameaux dans le secteur de la Poublée avec en trame de fond la masse boisée du marais mouillé*



*Belle maison de maître liée au Château Musset*



*Belle ferme route de Benet*

A noter la présence d'un petit lotissement des années 80 décroché du bourg et situé dans la continuité d'une belle maison de maître (ancienne liée au Château Musset aujourd'hui disparu). / photo ci-contre.



## 6. 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>

L'analyse architecturale, historique et patrimoniale présentées ci-après s'appuie sur les études réalisées dans le cadre de cet inventaire.

### 6.1. L'histoire de la commune

**Source : Inventaire du patrimoine de la vallée de la Sèvre Niortaise**

#### Un territoire anciennement occupé, en bordure des marais

Les découvertes archéologiques ne manquent pas sur le territoire du Mazeau pour attester l'occupation ancienne de ce promontoire calcaire surplombant le golfe des Pictons puis les marais. Ces découvertes se rapportent principalement à l'époque romaine.

L'on sait ensuite peu de choses de l'histoire du Mazeau, étant englobé dans les paroisses et seigneuries voisines de Benet et de Saint-Sigismond. **Les marais exploités pour la pêche et la récolte du bois et du roseau.**

Au Mazeau comme dans les villages voisins, l'exploitation des marais par les habitants passe surtout **par le bénéfice des marais communaux** octroyés par le seigneur de Benet. Hadouin IX de Maillé octroie un tel droit en 1471 aux habitants de Benet, puis en 1476 et 1488 à ceux du Mazeau. Le marais communal de Benet s'étend dès lors en partie sur l'est des marais de la commune actuelle du Mazeau.

Entre temps, **le village du Mazeau s'est développé en bordure des marais**, à l'écart des **grands dessèchements du milieu du XVIIe siècle** qui se sont cantonnés en aval de Maillé, malgré une tentative avortée sur les marais de Coulon à Damvix. Habités par des paysans et quelques marchands (familles Lucas et Picard), Le Mazeau est le siège d'une petite seigneurie qui se confond parfois avec celle de Château Musset.

#### La défense des anciens droits d'usage et l'aménagement des marais au XIXe siècle

Le hameau du Mazeau reste à l'écart des soubresauts de la Révolution. **Il est rattaché à la commune de Saint-Sigismond dont il forme une des deux sections.** Le seigneur de Benet, Philippe de Lusignan émigre (il meurt à Liège, en Belgique, en 1802). Pendant toute la première moitié du XIXe siècle, un long et coûteux procès oppose les habitants de Benet et du Mazeau aux héritiers Lusignan qui revendiquent la propriété des marais de l'ancien seigneur de Benet.

Condamnées à payer les frais de procédure, ce qui va considérablement entamer leurs finances, elles obtiennent pourtant le tiers des marais en valeur (et non en superficie). Est ainsi notamment constitué le **marais communal du Mazeau**, compris entre le Vieux bief et le fossé du Pavillon. Les héritiers Lusignan récupèrent 500 hectares, en particulier le marais de Benet (à l'est du fossé du Pavillon) et le marais de la Motte d'Auvergne. Le marais communal du Mazeau, d'une superficie de 52 hectares, est géré par la commune selon un mode d'exploitation original, par tirage au sort, qui perdure jusque dans les années 1960. Mais pour payer les frais du procès Lusignan, des portions du communal doivent être régulièrement vendues.

La mise en valeur des marais de Benet et de la Motte d'Auvergne engendre dans le marais la mise en place **d'un nouveau paysage** fait de grandes parcelles quadrangulaires, rectangulaires ou losangiques, des prairies délimitées par des alignements d'arbres.

Pendant ce temps, le territoire du Mazeau est concerné par le **vaste programme d'aménagement des marais mouillés** imaginé par l'ingénieur Mesnager en 1818-1821, et mis en œuvre au cours des décennies suivantes. Destiné à mieux évacuer l'eau des marais entre Coulon et Damvix, **le canal ou rigole de la Rive droite** est creusé à partir de 1857, après bien des déboires. Son tracé reprend l'itinéraire d'une ancienne route d'eau qui, depuis le Moyen Age sans doute, reliait Le Mazeau et Damvix, et dont une portion demeure aujourd'hui au sud-est du bourg, à l'extrémité de la rue Basse et en amont du **grand port du Mazeau**. Celui-ci est aménagé par la même occasion et sert de point d'appui aux échanges, nombreux, entre les marais d'une part, le bourg et les terres hautes d'autre part. La construction de la route départementale de Vix à Lesson, future D25, à travers le bourg ouvre aussi davantage le village sur l'extérieur. A l'autre extrémité du territoire, le lit de la Sèvre Niortaise est, à la même époque, curé et élargi.



Le Mazeau et ses environs sur la carte de la région par Claude Masse en 1720.

## Un village et des marais en plein essor, érigés en commune en 1889

L'aménagement des marais mouillés, l'amélioration des conditions de vie et de développement économique favorisent **l'essor du village**, toujours au sein de la commune de Saint-Sigismond. Le village et les hameaux situés sur le territoire de la future commune comptent 697 habitants au recensement de 1846, 773 en 1866, 833 en 1886. Cet essor démographique nécessite la création d'une école de hameau au Mazeau en 1883, sur un terrain donné par Henri Desmier, notable du village. L'essor est aussi économique avec le développement **de l'exploitation des peupliers et de l'élevage**, pratiqué dans les marais par de nombreux petits cultivateurs. **Cette production de lait alimente une fromagerie créée dès 1886** à la place d'une usine de noir animal fondée en 1869 à l'ouest de la Poublée. **La fromagerie deviendra laiterie coopérative en 1891.**

Un clivage se développe entre les habitants du Mazeau (cultivateurs, commerçants, artisans, négociants) et le reste de la commune de Saint-Sigismond, jugé trop éloigné ; entre les édiles du Mazeau et les autorités municipales. L'action de Honoré Desmier (1835-1896), propriétaire demeurant 44 rue de l'Eglise, et de son épouse, née Emilie Mercier (1850-1937), est déterminante pour pousser à la **création d'une nouvelle commune**. C'est chose faite par la loi du 19 juin 1889.

Le conseil municipal entreprend très vite d'équiper la nouvelle commune, qui compte 848 habitants en 1891, de tous les équipements nécessaires. L'école de hameau, route de Sainte-Christine, est transformée en école communale et agrandie pour accueillir aussi la mairie. Les époux Desmier-Mercier font partie des bienfaiteurs qui permettent l'acquisition des emplacements nécessaires à **la création du cimetière et à la construction d'une église**. Cette dernière prend cependant plusieurs années en raison d'un conflit entre la municipalité, celle de Saint-Sigismond et le curé de Saint-Sigismond. En pleines querelles politico-religieuses des années 1880-1890, la question de la construction de l'église, de son financement, et même de la création d'une véritable paroisse anime les débats. Le Mazeau n'aura finalement qu'une chapelle paroissiale, édifiée en 1897-1898 et desservie par le curé de Saint-Sigismond.

Pendant ce temps, à l'autre extrémité de la commune, **les habitations (fermes, quelques ateliers et commerces) se multiplient le long de la Sèvre Niortaise. Un véritable hameau se forme à partir d'anciennes habitations éparses, devenant le Village de la Sèvre**. On y compte 287 habitants en 1911 (872 pour l'ensemble de la commune), ce qui motive la création d'une **école de hameau en 1912-1913**. Le développement du village et ses échanges avec le bourg sont favorisés par la construction d'une route le long du Vieux Bief et du marais communal à partir de 1901. Rehaussée en 1904 à l'aide de fagots recouverts de terre et de pierres, complétée en 1907, sa chaussée est goudronnée en 1932. Quant au chemin de halage du Village de la Sèvre, il est reconnu chemin rural en 1908. L'installation de la passerelle transférée en 1942 depuis Irleau, parachèvera ce désenclavement.

## Du déclin à la renaissance (XXe siècle - début du XXIe)

Dans l'entre-deux-guerres, la commune, comme beaucoup dans la région, commence à subir l'exode rural. Elle passe de 872 habitants en 1911 à 737 en 1921, 568 en 1936. L'économie reste axée sur la polyculture, l'élevage, l'exploitation du bois. **La laiterie coopérative est une des plus importantes de la région**. Dans les années 1930, des habitants du Mazeau et des communes voisines accueillent en vacances des enfants d'Ivry-sur-Seine, près de Paris, envoyés profiter des paysages du Marais comme le font déjà les premiers promeneurs, encore peu nombreux. La guerre 1939-1945 et l'Occupation ont peu d'impact sur la commune qui compte, en 1946, 517 habitants. A la Libération, des prisonniers de guerre allemands sont employés dans les fermes et/ou pour remettre en état les canaux et fossés, notamment ceux du marais communal.

La gestion de ce dernier perdure selon ses règles ancestrales jusque dans les années 1950-1960, époque d'apogée, par ailleurs, pour la laiterie coopérative. Ce mode d'exploitation correspond pourtant de moins en moins aux exigences de l'agriculture moderne intensive, dans laquelle l'élevage et le bois ont de moins en moins leur place.



*La Sèvre Niortaise au Village de la Sèvre, en direction de l'ouest, vers 1930.*



*Le grand port vers 1930.*



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

**La fermeture de la laiterie en 1976 est le signe de ce basculement économique, donc foncier et paysager.** La commune continue à perdre des habitants : 508 en 1975, 463 en 1990, 430 en 2008.

Parallèlement, le Marais accueille de plus en plus de promeneurs et de touristes. La location de barques sur le grand port commence en 1973, et Le Mazeau se fait connaître par les fêtes de chars fleuris organisées chaque printemps sur la Sèvre. **En 1980-1981, la municipalité ouvre un camping et une pêche** sur les anciennes tâches jardinières du communal, et, dès les années 1970, fait planter le communal en peupliers pour mieux tirer parti de la ressource forestière. Un remembrement des parcelles est engagé en 1985-1986. Ce projet est mis à mal par la tempête de décembre 1999 qui anéantit le couvert forestier des marais du Mazeau.

Dans les années 2000, une opération de réhabilitation du communal en prairies est menée de concert avec le Parc interrégional du Marais poitevin. Reconnu pour la qualité de son environnement et de ses paysages, animé l'été par son port et son embarcadère, Le Mazeau voit le nombre de ses habitants se stabiliser dans les années 2010 (443 en 2020) et son patrimoine distingué (restauration de la passerelle du Village de la Sèvre, label de la Mission Stéphane-Bern attribué en 2020 au projet de réhabilitation de l'ancienne laiterie).

## 6.2. L'histoire de l'habitat au Mazeau

L'habitat observé au Mazeau est révélateur du développement du village puis de la commune à partir de la 2e moitié du XIXe siècle, et surtout à la fin du XIXe siècle et au début du XXe. Le village, dépendant de Saint-Sigismond jusqu'en 1889, existe depuis la fin du Moyen Age au moins, mais aucune trace de cette époque ne demeure. C'est à peine si l'on décèle des éléments semblant remonter aux 17e et 18e siècles : à **l'ancienne ferme de Château Musset (siège d'une seigneurie)**, sur une petite baie à encadrement chanfreiné située 7 impasse des Peupliers, ou encore dans une petite habitation avec escalier extérieur en pierre, 51 rue Principale. Le nombre d'habitations semblant remonter à la première moitié du XIXe siècle reste faible (15, soit 10 % du total). Il s'agit la plupart du temps de petits logements, constitués d'un rez-de-chaussée et d'un grenier, avec en façade une travée d'ouvertures et deux baies au rez-de-chaussée, dont la porte latérale.

L'aménagement des marais mouillés au milieu du XIXe siècle, avec notamment le creusement de la rigole de la Rive droite et le recalibrage de la Sèvre Niortaise, permet une meilleure régulation des niveaux d'eau, donc le développement de l'activité économique mais aussi de l'implantation de l'habitat dans les marais mêmes. L'élevage et l'exploitation du bois sont des facteurs d'un certain enrichissement. Devenu commune en 1889, Le Mazeau voit dès lors son nombre d'habitants croître et, avec lui, le nombre de nouvelles habitations ou d'anciennes habitations reconstruites. 91 (soit 61 %) des 149 habitations relevées au cours de l'inventaire, remontent en tout ou partie à la seconde moitié du XIXe siècle. Si ce phénomène est observé dans les communes voisines, ici il se distingue par le fait de s'accélérer à la fin du siècle et de se maintenir pendant les premières décennies du XXe siècle, alors que l'exode rural sévit pourtant. 95 % des habitations (142) ont été édifiées, en tout ou partie, entre 1850 et 1930. 64 % (96) l'ont été après 1880.

**La vitalité économique de la commune s'exprime aussi dans les 8 maisons de maître observées, dont les dimensions et l'architecture incarnent dans la pierre la réussite de leurs commanditaires.**

Le rythme de nouvelles constructions chute à partir de l'entre-deux-guerres. 2 habitations construites entre 1930 et 1950 environ présentent une architecture inspirée de **l'architecture de villégiature** (5 route de Sainte-Christine, 238 route des Cabanes). Dans les années 1950-1960, les nouveaux canons architecturaux élargissent les ouvertures et allient matériaux traditionnels et matériaux plus modernes, comme on peut le voir sur 3 autres habitations (56 rue Principale, 9-11 rue du Port, 5 allées du Château).

## 6.3. Les typologies architecturales

***Voir partie 1 de la charte architecturale et paysagère en annexe***

## 6.4. Le patrimoine bâti remarquable de la commune

### 6.4.1. Les maisons de maître et maisons bourgeoises du début du XIX<sup>ème</sup>

8 maisons de maître ont été observées dans l'inventaire du patrimoine :

#### Dans le bourg :



Maison de maître rue Principale dans Le Bourg / Datation : 4<sup>e</sup> quart 19<sup>e</sup> siècle

La propriété est délimitée, notamment côté rue, par un mur de clôture interrompu par une porte piétonne, dans l'axe de la demeure, et par un portail à piliers maçonnés, au sud-ouest. Elle englobe la demeure, en retrait par rapport à la voie, derrière un jardin, et des communs et dépendances (grange, étable, toit à porcs, buanderie...), à l'ouest et au nord-ouest. La demeure est constituée d'un corps principal de bâtiment, haut d'un étage et d'un surcroît, et de deux ailes, chacune composée d'un rez-de-chaussée et d'un surcroît. L'ensemble est d'une parfaite symétrie. Chacun de ces trois corps de bâtiments est couvert d'un toit à croupes (une seule croupe pour les ailes). Le toit du corps central est orné d'épis en zinc et d'une crête de faitage en terre cuite, et il est souligné par une corniche. Sa façade, encadrée par des pilastres, est marquée par des bandeaux d'appui moulurés. La porte centrale possède un encadrement mouluré, sous une corniche.



Maison de maître rue de l'Eglise dans le bourg  
Datation : 3<sup>e</sup> quart 19<sup>e</sup> siècle

La propriété est délimitée sur la rue par un mur de clôture interrompu par un portail et une porte piétonne. Chacun est encadré de colonnes surmontées d'un amortissement et d'une boule.

En retrait par rapport à la voie, derrière un jardin, la demeure est constituée d'un corps principal de bâtiment, haut d'un étage et d'un surcroît, et de deux ailes, chacune composée d'un rez-de-chaussée et d'un étage. L'aile ouest abritait un garage à calèches, et l'aile est une cuisine. L'ensemble est d'une parfaite symétrie. Chacun de ces trois corps de bâtiments est couvert d'un toit à croupes (une seule croupe pour les ailes). Le toit du corps central est orné d'épis en terre cuite vernissée et d'une crête de faitage en terre cuite, et il est souligné par une corniche. Sa façade, encadrée par des pilastres, est marquée par un bandeau d'appui mouluré au premier étage.

Au nord du logis prennent place d'anciennes dépendances : un toit à porcs, une buanderie et surtout une vaste grange-étable-écurie à façade en pignon. Celle-ci comprend une nef centrale et deux bas-côtés séparés par des murs et des piliers en pierre de taille qui soutiennent la charpente.



Maison de maître de la fin du 19<sup>e</sup> siècle, route de Benet – Le Bourg

La maison est située en retrait par rapport à la voie, entre un parc arboré et un pré. Des communs lui sont adossés à l'arrière. Haute d'un étage, elle est couverte d'un toit à croupes, en tuiles mécaniques, souligné par une corniche et orné d'une crête et d'épis de faitage. La façade, ordonnancée, est marquée par un solin et un bandeau d'appui. Elle compte trois travées d'ouvertures. Les encadrements des baies sont saillants.

#### Route de Damvix :



Maison de maître ; Lieu-dit Le Moulin route de Damvix  
Datation : 1<sup>er</sup> quart 20<sup>e</sup> siècle

L'ancienne ferme voit se succéder un logis et des dépendances (grange, étable) dans son prolongement vers l'ouest, le tout en retrait par rapport à la voie. Le logis, haut d'un étage, a sa façade couronnée par une corniche. On y compte trois travées d'ouvertures, réparties symétriquement autour de la porte centrale. Les pleins de travées sont appareillés et les encadrements des baies sont saillants, ainsi que leurs appuis. Les linteaux sont en arc segmentaire.

## Route de Damvix et ancien château Musset :



**Maison de maître ; ancienne ferme de Château Musset**  
Datation : 17<sup>e</sup> siècle, 18<sup>e</sup> siècle, 19<sup>e</sup> siècle

Siège d'une petite seigneurie qui se confond parfois dans les textes avec la seigneurie du Mazeau, Château Musset est mentionné à plusieurs reprises au cours des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles. L'ancienne ferme de Château Musset se trouve sur la pente du coteau qui descend vers les marais et la rigole de la Rive droite.

Le logis s'élève sur le côté ouest de la cour. Haut d'un étage et d'un surcroît, il présente sa façade côté ouest. Couronnée par une corniche, on y compte deux travées d'ouvertures et quatre baies au rez-de-chaussée. Les appuis des baies sont saillants. Côté est, sur la cour, on observe plusieurs baies dont une murée, de grande dimension, et deux petites, chacune avec un encadrement chanfreiné, caractéristique des constructions d'Ancien Régime. Une pierre d'évier, surmontée d'un oculus lui aussi muré, se trouve sur le mur pignon nord. Du même côté, un fournil-buanderie prolonge le logis. Il abrite un four et une ponne à lessive, montée sur son foyer en brique et pierre.

A l'est de la cour, prend place un corps de bâtiment rassemblant d'importantes dépendances : une grange dont la charpente est soutenue par un pilier en pierre, au sud, puis une étable au nord. Les élévations est et ouest montrent deux phases de construction successives.



**Maison de maître ; Moulin du Château Musset**  
(disparu), puis ferme, allées du Château

La propriété comprend un logis et d'anciennes dépendances, en partie remaniées ou démolies, au nord-est. Le logis est en retrait par rapport à la voie, derrière un jardin. Véritable maison de maître par son architecture et ses dimensions, le logis réunit un corps principal de bâtiment et une petite aile, perpendiculaire, à l'ouest. Le corps principal, haut d'un étage, est couvert d'un haut toit en ardoise et à croupes. Une corniche couronne la façade par ailleurs marquée par un bandeau d'appui et par un solin. La façade présente en outre trois travées d'ouvertures, réparties symétriquement autour de la porte centrale. Les pleins de travées sont appareillés et les encadrements des baies sont saillants. Celui de la porte est par ailleurs mouluré, sous une corniche que soutiennent deux consoles.

## Le Village de la Sèvre :



**Maison de maître ; Village de la Sèvre**  
Datation : 1<sup>er</sup> quart 20<sup>e</sup> siècle

Cette ancienne ferme comprend un logis, en retrait par rapport à la voie, et des dépendances (notamment un hangar ou balet) dans son prolongement à l'ouest. Le logis, aux allures de maison de maître, est haut d'un étage, sous un toit à croupes et en tuiles mécaniques. Une corniche souligne ce toit que surmontent des épis et une crête de faitage. La façade, encadrée par des pilastres, présente quatre travées d'ouvertures. Les encadrements des baies sont saillants et les linteaux sont en arc segmentaire.



**Maison de maître ; Village de la Sèvre**  
Datation : 1<sup>er</sup> quart 20<sup>e</sup> siècle

Cette ancienne ferme comprend plusieurs corps de bâtiments répartis sur une parcelle surélevée, au bord du bief ou canal qui relie le Village de la Sèvre au bourg du Mazeau. Le logis s'élève au sud. Au nord sont regroupées différentes dépendances, soit d'est en ouest : un hangar ou balet, une étable avec fenil, et un fournil. Une partie de leurs élévations est en bardeaux de bois. Une autre étable prolongeait le logis au nord.

Le logis, aux allures de maison de maître, comprend essentiellement un corps de bâtiment principal encadré de deux ailes plus basses. Le corps principal est couvert d'un haut toit à croupes, en tuiles mécaniques, orné d'épis et d'une crête de faitage en terre cuite. Chaque aile est couverte d'un toit à une seule croupe. Au-dessus s'élèvent des souches de cheminées en brique et en pierre. La façade du logis, à l'est, est couronnée par une corniche, tant sur le corps principal que sur les ailes. La façade du corps principal est en plus marquée par un bandeau d'appui. Les pleins de travées sont appareillés. Les encadrements des baies sont saillants et leurs linteaux sont en arc déprimé.

## 6.4.2. Le patrimoine religieux et commémoratif

### Eglise Notre-Dame de l'Immaculée Conception du Mazeau - 4e quart 19e siècle

Histoire complète :

<https://gertrude.paysdelaloire.fr/dossier/IA85003121>

Extrait :

Aucune construction ne figure à cet endroit sur le plan cadastral de 1835. Il s'agit d'un verger qui appartient à cette date à Jean Lucas dit Secouet et qui, en 1889, est détenu par Louis Lucas époux Gelot et Louis Amussat époux Cercleron. Cette même année, est érigée la commune du Mazeau qui entreprend alors, dans la décennie qui suit, de se doter des équipements publics nécessaires : mairie, école, cimetière mais aussi église. En ces années 1880-1890, la construction de celle-ci focalise toutes les querelles et polémiques entre anticléricaux et partisans de l'Eglise d'une part, entre Le Mazeau et son ancienne commune de rattachement, Saint-Sigismond, d'autre part.

Les 1er et 19 juin 1890, à la demande de la commune du Mazeau, l'architecte fontenaisien Abel Filuzeau présente les plans et devis d'un projet de construction d'une église. Il prévoit une nef de 19 mètres de long sur 8,5 de large, terminée par une abside polygonale de 3,5 mètres de profondeur, et précédée d'un clocher-porche encadré par une chapelle des fonts baptismaux et une chapelle de confessionnal. Une petite sacristie prendrait place dans l'angle sud-est de l'édifice. La nef, éclairée par deux niveaux d'ouvertures (des baies en arc en plein cintre au niveau inférieur, des oculi au niveau supérieur), serait couverte d'une charpente métallique, au-dessus d'un plafond en plâtre sur lattis de sapin (plus léger et moins cher qu'une voûte en brique), et sous une couverture en ardoises d'Angers. La pierre de taille proviendrait de la Gageonnière (Mervent) pour les piles et les ouvertures notamment, tandis qu'on utiliserait la pierre de taille de Benet pour les élévations. Filuzeau propose aussi une décoration intérieure en plâtre teinté couleur pierre (corniche, chapiteaux, enduit...), et un dallage du sol en carreaux de ciment.



Vierge et croix de chemin



Monument aux morts

### 6.4.3. La laiterie

#### Laiterie industrielle coopérative du Mazeau ; 67 et 68 chemin de l'Ancienne laiterie



Histoire complète : <https://gertrude.paysdelaloire.fr/dossier/IA85003225>

Extrait :

La laiterie coopérative jusqu'au milieu du XXe siècle

Le cadastre mentionne un agrandissement de l'ancienne usine en 1886 pour créer une fromagerie. Il indique aussi la construction d'un nouveau bâtiment en 1888. Une Société coopérative de beurrerie est fondée le 9 novembre 1891. Jusqu'au milieu du XXe siècle, la laiterie comprend un alignement de bâtiments au sud, parallèle à la conche, et d'autres constructions adossées au nord. Des photographies prises en 1950 montrent l'alignement sud, formé d'ouest en est d'un hangar à piliers en pierre ; puis d'un corps de bâtiment à un étage, éclairé au sud par des ouvertures à encadrement en brique et pierre et à linteau en arc segmentaire ; et enfin, à l'est, de deux bâtiments en rez-de-chaussée, dont l'un, à l'extrémité est, à façade sur le mur pignon, doublé d'un autre bâtiment identique, au nord. L'ensemble de ces bâtiments, probablement construits à la fin du XIXe siècle, est couvert en ardoise. Différents bâtiments s'enchevêtrent à l'ouest et au nord. Le logement de directeur est probablement édifié, quant à lui, dans l'entre-deux-guerres.

A cette période, la laiterie développe toujours plus son activité. En 1925, elle obtient une médaille de bronze à Paris puis une médaille d'or en 1937 pour son beurre de table extra-fin. En 1931, la coopérative compte 718 adhérents, des cultivateurs-éleveurs répartis sur douze communes des environs, dans un rayon de 10 kilomètres. Ce nombre tombe à 543 adhérents en 1950. 4 millions de litres de lait sont alors collectés chaque année (5 avant la guerre). L'usine comprend un quai de réception, une salle des chaudières et une caséinerie, mais la plupart de ses bâtiments et équipements sont anciens, voire vétustes, et ne répondent plus aux besoins, dans des conditions d'hygiène non optimum.

## Deuxième partie

# Analyse socio-économique et foncière

<b>1. Etude démographique</b>	<b>p. 54</b>
<b>2. Activités économiques</b>	<b>p. 55</b>
2.1. Population active	p. 55
2.2. Le secteur tertiaire, touristiques et artisanales	p. 56
2.3. Le secteur agricole	p. 57
2.4. Localisation des exploitations agricoles et des autres activités économiques	p. 58
<b>3. Equipements et services publics, réseaux et défense incendie</b>	<b>p. 59</b>
3.1. Les équipements et les services (hors réseaux)	p. 59
3.2. Infrastructures routières, transports collectifs et réseau pédestres	p. 62
3.3. Les réseaux publics et services intercommunaux	p. 63
3.3.1. La gestion des ordures ménagères	p. 63
3.3.2. Le réseau électrique et la problématique des énergies renouvelables	p. 63
3.3.3. Couverture numérique	p. 63
3.3.4. La gestion du réseau pluvial	p. 63
3.3.5. Le réseau d'eau potable	p. 64
3.3.6. La défense incendie	p. 64
3.3.7. Assainissement des eaux usées	p. 65
<b>4. Le parc de logements</b>	<b>p. 68</b>
<b>5. Prévisions démographiques et besoins en matière de logements</b>	<b>p. 69</b>
5.1. Les prévisions et prescriptions du SCOT Sud Est Vendée	p. 69
5.2. Prévision des besoins en logements au regard des objectifs démographiques	p. 69
<b>6. Etude de la consommation foncière dans les dix dernières années</b>	<b>p. 71</b>
<b>7. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis</b>	<b>p. 74</b>

# 1. Etude démographique (données INSEE)



Recensement de la population  
Enquêtes de recensement de 2019 à 2023

Populations légales au 1<sup>er</sup> janvier 2021 en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024<sup>1</sup>

Commune du Mazeau	
Population municipale .....	448
Population comptée à part .....	13
Population totale .....	461

**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.

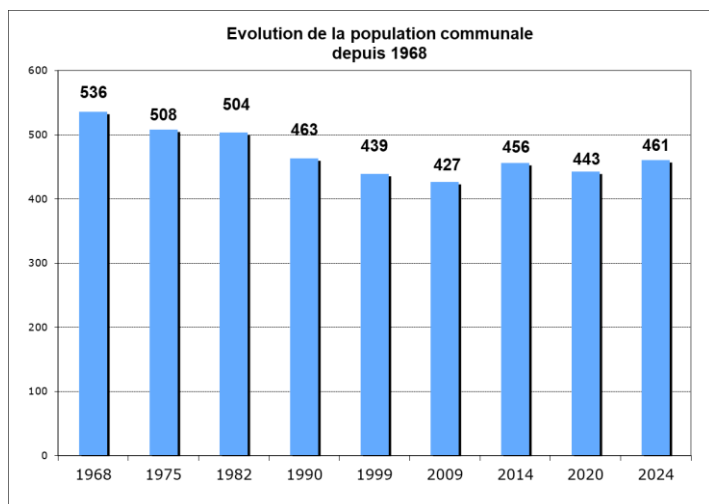
La commune connaît une stabilisation de sa population depuis 1999. Le nombre d'habitants a peu varié avec 439 habitants en 1999 et 443 en 2020 (soit une très faible variation sur 20 ans).

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

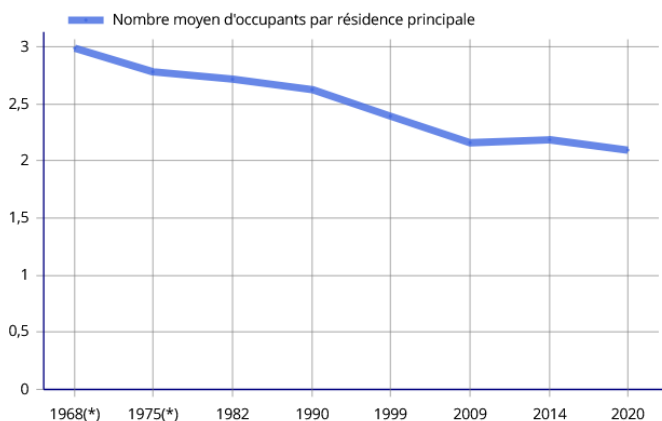
**Plus récemment, la commune connaît un très léger regain démographique, avec une croissance de 18 habitants supplémentaires entre 2020 et 2024. La commune souhaite soutenir la démographie communale, notamment afin de pérenniser ses services, équipements (école) et commerces.**

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).

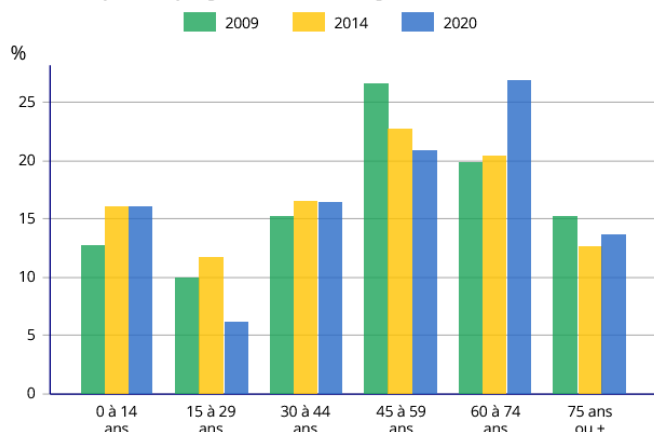


FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,3	1,3	-0,5
due au solde naturel en %	-0,1	0	-0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,1	1,4	-0,4
Taux de natalité (‰)	8,8	9,6	8,5
Taux de mortalité (‰)	10,1	10	9,2

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



## 2. Activités économiques

### 2.1. Population active

Données INSEE de 2020

	2009	2014	2020
<b>Ensemble</b>	<b>251</b>	<b>266</b>	<b>238</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>71,1</b>	<b>76,2</b>	<b>74,6</b>
Actifs ayant un emploi en %	64,8	64,5	66,2
Chômeurs en %	6,3	11,7	8,4
<b>Inactifs en %</b>	<b>28,9</b>	<b>23,8</b>	<b>25,4</b>
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	2,4	3,8	3,7
Retraités ou préretraités en %	15,8	14,0	12,6
Autres inactifs en %	10,7	6,0	9,1

En 2020, le taux d'activité était de 74,6 % contre 71,1 % en 2009.

La part de chômeurs a légèrement augmenté entre 2009 et 2020 passant de 6,3 % à 8,3 %.

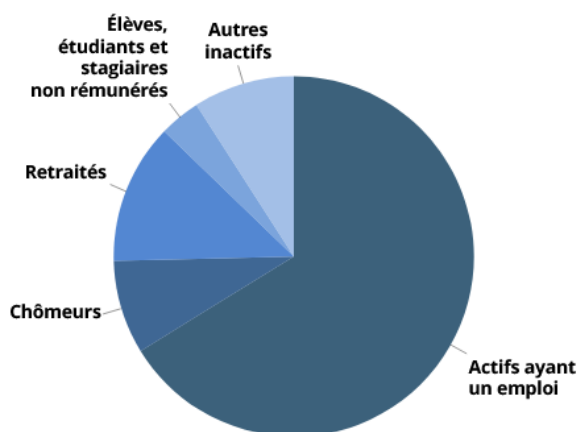
Les retraités représentaient un taux de 12,6 % de la population active en 2020.

19,5 % de la population active travaille sur la commune (voir activités présentes sur la commune au chapitre suivant) soit une proportion modeste mais non négligeable pour une commune rurale lié au bon niveau d'équipement de la commune en commerces, services ainsi qu'à l'activité agricole.

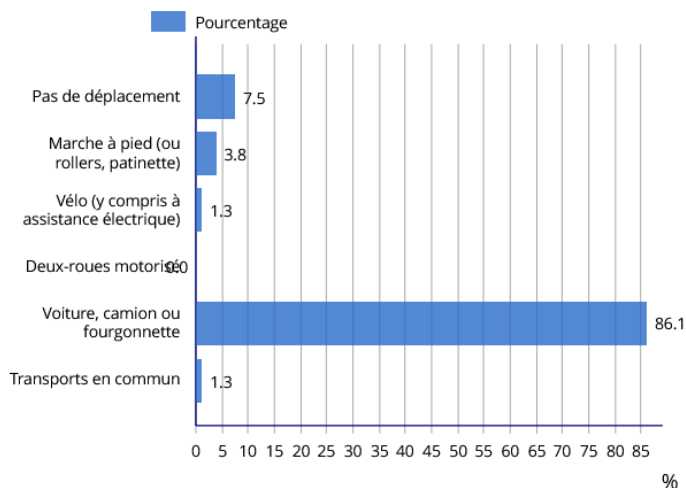
80,5 % de la population active travaille dans le bassin d'emploi principalement de Fontenay Le Comte et de Niort.

Les déplacements domicile / travail se font à 86,2 % par voiture.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2020



ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2020



	2009	%	2014	%	2020	%
<b>Ensemble</b>	<b>163</b>	<b>100</b>	<b>174</b>	<b>100</b>	<b>158</b>	<b>100</b>
Travaillent :						
dans la commune de résidence	35	21,3	34	19,7	31	19,6
dans une commune autre que la commune de résidence	128	78,7	140	80,3	127	80,4

## 2.2. Le secteur tertiaire, touristique et artisanal

### SERVICE PUBLIC / EMPLOIS ADMINISTRATIFS :

Mairie

Ecole et garderie

Projet de Maison d'Assistants Maternelles (MAM) / gestion privée

### COMMERCE DE PROXIMITÉ :

Bar épicerie « Au détour du marais »

Boulangerie pâtisserie

Cave à vin l'Echoppe du Marais

EARL Sous le Moulin (exploitant agricole) : vente de viande à emporter, atelier dans le bourg

### PROFESSIONS LIBERALES :

Architecte d'intérieur dans le bourg

Kinésithérapeute

### ARTISANS DU BATIMENT :

1 menuisier dans le bourg

### ANCIENNE LAITERIE (La Poublée) :

Création en cours d'un pôle d'artisanat d'art ; ferronnerie d'art, artiste peintre et céramiste.

Brocante

Départ d'envol de montgolfières (Terres d'Envol)

### HEBERGEMENT ET ACTIVITE TOURISTIQUE :

Camping municipal « Le Marais Sauvage » (gestion privée) en cours de réaménagement / voir partie 3 du Rapport de présentation

Embarcadère de la Venise Verte (activité saisonnière)

Restaurant « Au bord de l'Eau » (gestion privée (activité saisonnière)

Gîtes et chambres d'hôtes (Ferme de la Venise Verte, gîte de pêche, gîte de la Treille...)

Salle associative pour réceptions dans le bourg (Association Le Cercle 85)

La commune du Mazeau est bien pourvue en services et commerces de proximité pour une commune rurale. Sa vocation touristique liée au Marais Poitevin confère à la commune une bonne attractivité saisonnière. **La commune accueille entre 30 à 50 000 visiteurs par an.**

En termes de professionnels de santé, on recense uniquement un kinésithérapeute sur la commune.

Un projet privé de Maison d'Assistants Maternelles est en cours d'étude. Le bâti pourrait être construit par un bailleur social afin d'accueillir cette activité complémentaire à celle de l'école.

Outre les services publics composés des emplois municipaux liés à la mairie et à l'école, la commune abrite différents commerces, **boulangerie, barre épicerie (commerce communal mis en gérance), cave à vin.**

Elle comprend des activités saisonnières représentées par le **camping municipal, l'embarcadère et le restaurant au niveau du Port.** L'ensemble de ces activités sont de propriété publique avec une gestion privée.

La commune compte de nombreux **gîtes privés.**

**Le camping municipal a été repris en 2023 par une gérance privée** ; des travaux de réaménagement vont être engagés sur les prochaines années afin de moderniser l'équipement et de proposer des hébergements sous forme de lodges et de chalets / voir partie 3 du Rapport de présentation.

**La commune compte un seul artisan du bâtiment** représenté par un menuisier implanté dans le bourg.

**L'ancienne laiterie** située en bordure du Marais à La Poublée abrite un ensemble d'artisans d'art ainsi qu'une brocante. Des projets de réhabilitation patrimoniale du site et de développement économique sont en cours d'études. Le site sert également de terrain d'envol aux montgolfières gérées par Terres d'Envol.



Vue aérienne du camping municipal

### 2.3. Le secteur agricole

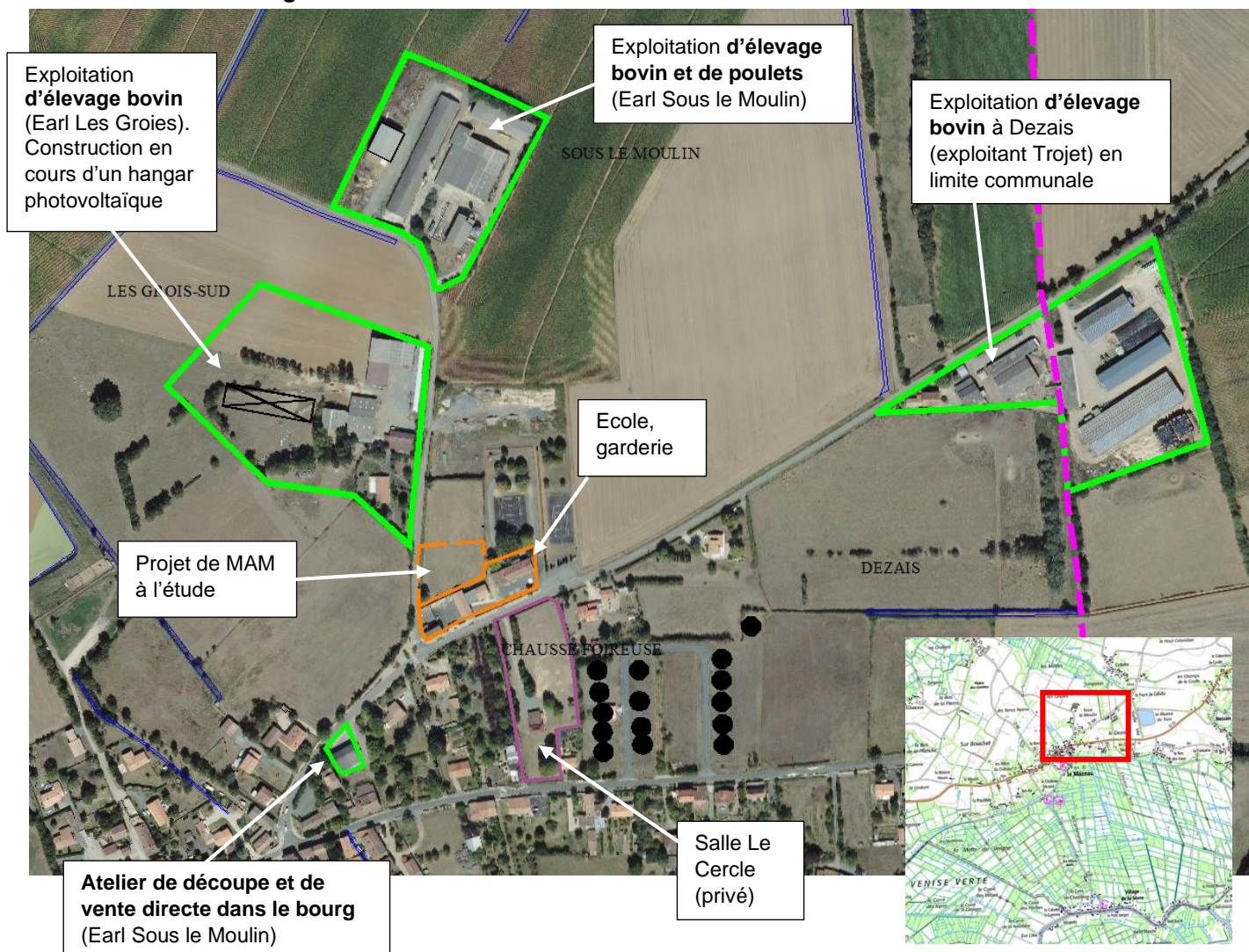
La commune compte 5 exploitations agricoles (4 exploitations d'élevage / bovin, caprin et avicole) et forestières (pépinière de peupliers).

On recense :

- Une exploitation **d'élevage bovin** située aux Grois Sud à proximité du bourg (Earl Les Groies).  
60 vaches allaitantes. 100 animaux au total  
100 ha de céréales et 50 ha de prairies dans les marais (mesures agri environnementales)  
Régime d'ICPE en régime déclaratif  
Construction en cours d'un hangar photovoltaïque (toiture à simple pan) de 1200 m<sup>2</sup>.
- Une exploitation **d'élevage bovin et de poulets** au lieu-dit Sous le Moulin (Earl Sous le Moulin).  
**Atelier de découpe et de vente directe dans le bourg.** Exploitation pérenne.
- Une grosse exploitation **d'élevage bovin** à Dezais en limite communale Est (en partie sur la commune de Benet)  
Exploitant Trojet. Exploitation pérenne.
- Une exploitation **d'élevage de chèvres** au lieu-dit Les Prés Migné en entrée Ouest du bourg (Gaec La Cabane des Orgesses) - 300 chèvres environ. Exploitation pérenne.
- **Pépinière de peupliers au Village de la Sèvre**  
7,5 ha de pépinière. Production d'environ 30 000 plants annuel. 11 à 12 variétés de plants. Exploitation pérenne.

### 2.4. Localisation des exploitations agricoles et des autres activités économiques

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



**Partie Ouest et centrale du bourg :**



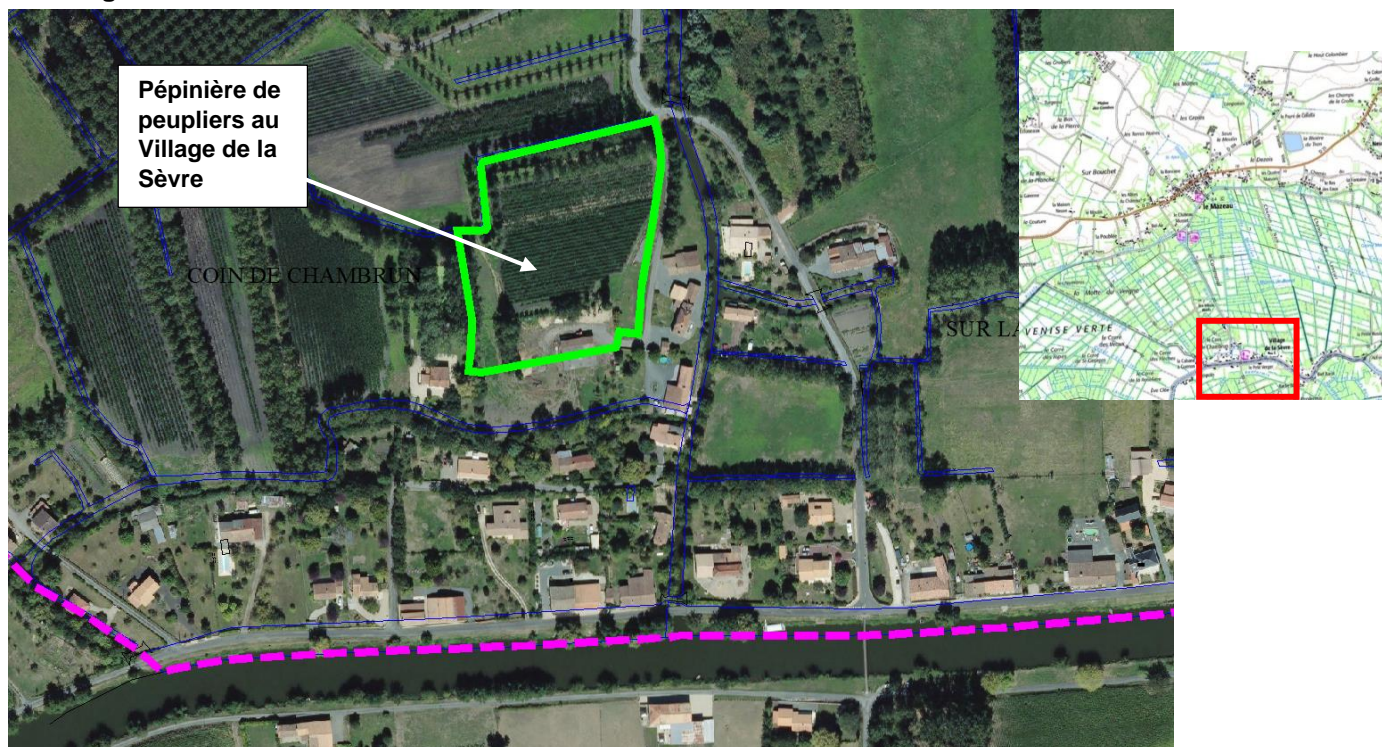
Camping municipal « Le Marais Sauvagne » (gestion privée) en cours de réaménagement



**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)  
 Départ d'envol de montgolfières (Terres d'Envol)



## Le Village de la Sèvre :



## 3. Equipements et services publics, réseaux et défense incendie

### 3.1. Les équipements et services publics

#### **Equipements publics communaux et associatifs :**

##### Pôle autour de l'école :

- Ecole et garderie
- Logement communal (école)
- Réaménagement récent des abords de l'école (parc, city stade)
- Projet de MAM (bâtiment public) derrière l'école avec quelques logements sociaux
- Projet de construction d'un atelier municipal sur le dépôt communal
- Salle associative pour réceptions (privée / Association Le Cercle 85)



##### Ecole et abords :

La commune du Mazeau est bien pourvue en équipements et services publics qui s'articulent autour de différents pôles ; école, mairie, rue principale, et port pour les activités saisonnières.

D'un point de vue scolaire, la commune est dotée d'une école en RPI avec les communes de Liez et St Sigismond. Les classes de petite et moyenne section et CM1 et CM2 sont dispensées sur la commune, avec une cantine sur place. Les effectifs 2022/2023 étaient de 45 enfants. Les effectifs sont en augmentation sur l'ensemble du RPI (77 enfants sur le RPI en 2015 et environ 90 en 2022).

La garderie, commune aux trois écoles a été récemment rénovée et étendue.

Des études sont en cours pour la **réhabilitation de l'école sur la partie maternelle et cantine (réhabilitation ou reconstruction du bâtiment des années 50)**.

La commune procède actuellement au réaménagement des abords de l'école : **aménagement d'un parc paysager, implantation d'un city stade, réhabilitation du terrain de tennis**.

Des parkings sont également à aménager à proximité de l'école.

Pôle autour de la mairie, place des anciens Combattants, rue principale :

- Mairie
- Cabinet de kinésithérapeute
- Salle des fêtes (ancien cinéma)
- Atelier municipal en face de la mairie (projet de délocalisation sur le dépôt communal et transformation en salle)
- Logement communal (salle des fêtes)
- Projet de local commercial sur la place.
- Epicerie Bar (bâti communal)
- Aire de service et d'accueil des campings cars
- Station d'assainissement

Equipements religieux :

- Eglise
- Projet d'aménagement d'un parking, d'un arrêt de bus, et de sanitaires à proximité de l'église.
- Cimetière

Pôle autour du port :

- Port et abords

Camping et abords :

- Camping municipal « Le Marais Sauvagne » (gestion privée) en cours de projet de réaménagement
- Les Cabanes à côté du camping (Festival Jazz au Mazeau)
- Ancienne pêcherie (aire de pique-nique)
- Projet d'aménagement d'une liaison piétonne entre la pêcherie et le port.



Un projet privé de **Maison d'Assistants Maternelles (MAM)** est en cours d'étude, et pourrait s'implanter derrière l'école (terrains à acquérir par la commune).

Le local d'activité ainsi que quelques logements locatifs sociaux seraient construits par un bailleur social. Cette offre de logements locatifs permettra de favoriser l'accueil de jeunes ménages, et le maintien des effectifs scolaires.

Le local de la MAM doit être conçu afin d'être facilement transformable en habitation en cas de cessation de l'activité.

La commune envisage **la construction d'un nouvel atelier municipal** en partie Nord de l'école sur le site du dépôt communal.

**Le cœur de bourg et la place des anciens Combattants abritent un ensemble d'équipements communaux permettant de conforter la centralité et l'attractivité du bourg ;** mairie, salle des fêtes.

Plus au Nord, l'aire d'accueil des campings car (à côté de la station d'assainissement) présente une bonne fréquentation estivale.

La mairie souhaite poursuivre la valorisation de la place et aménager un petit local commercial dans un petit bâtiment en pierre en partie Nord de la place.

La salle des fêtes, en lieu et place d'un ancien cinéma de style art déco, a l'avantage et l'inconvénient d'être située au cœur du bourg. La salle est très appropriée aux petits rassemblements non bruyants, mais pas aux plus grands événements.

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

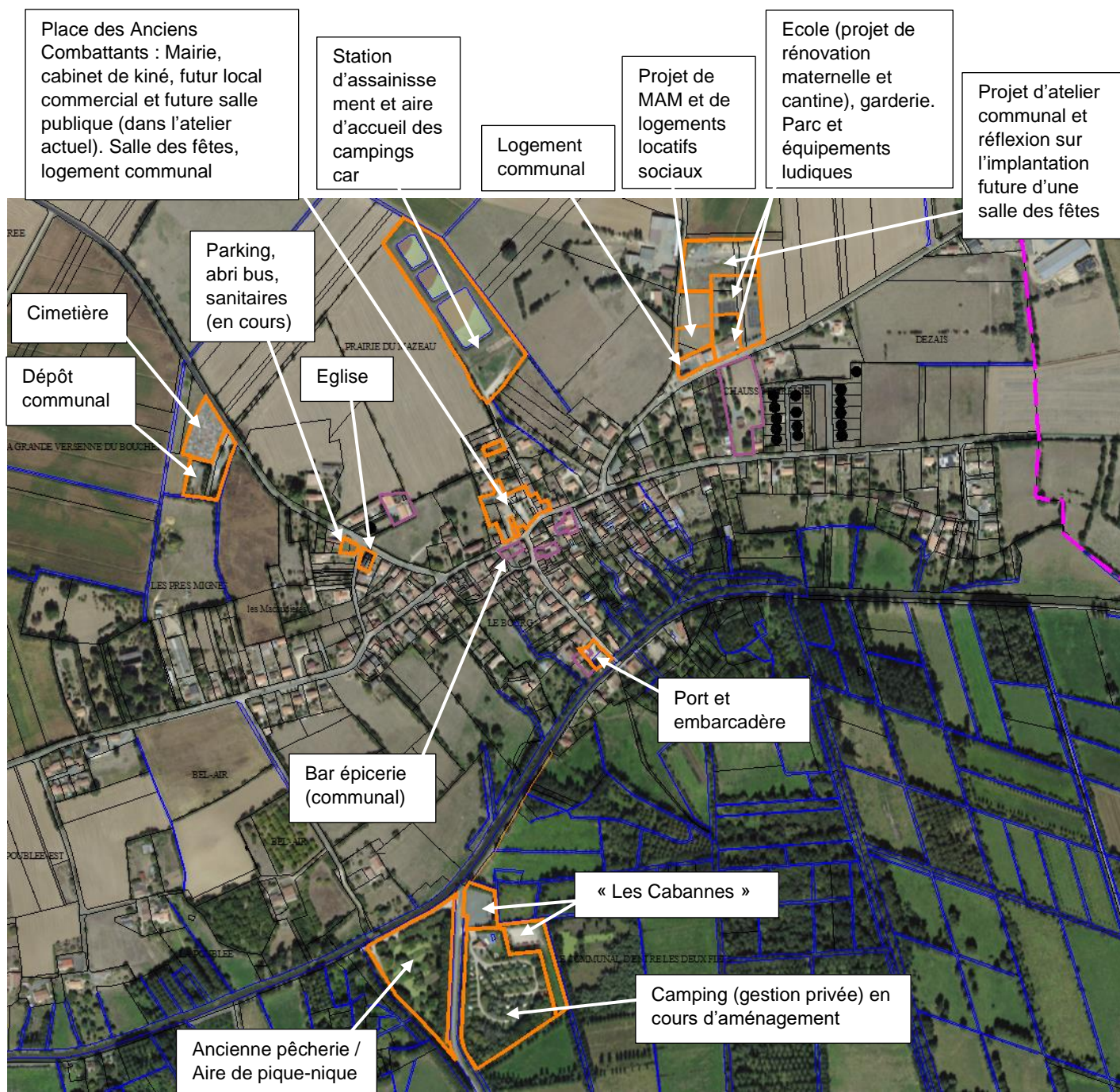
Un ensemble immobilier comprenant une belle maison de maître et un parc accueille des réceptions ou réunions associatives en face de l'école (gestion par l'association Le Cercle 85). Ce site complète l'offre de salles de réception de la commune.

Du côté de l'église, la mairie aménage actuellement un parking, un abri bus et des sanitaires.

Le camping, l'aire de pique-nique de l'ancienne pêcherie et le site « des Cabannes » qui accueille le Festival Jazz au Mazeau, forment un pôle touristique et d'accueil des visiteurs complémentaire à celui du port et du Village de la Sèvre.

Une liaison piétonne est en projet d'aménagement entre le port et le camping.

## Carte de localisation des équipements publics et des projets publics envisagés :



## 3.2. Infrastructures routières, transports collectifs et réseau pédestres

### Le réseau routier départemental :

En termes de voies départementales, la commune est traversée par :

- la RD 25 qui les communes de Benet au Nord-Est à Maillet à l'Ouest,
- la RD 68 qui relie Le Mazeau à Saint Sigismond au Nord-Ouest de la commune
- la RD 104 qui relie La Mazeau Aziré au Nord-Est de la commune

### Transports collectifs :

Gestion par la Région Pays de Loire (société Aléop).

Ramassage scolaire au niveau de l'école communale

Ligne régulière de transport scolaire en car (collège et lycée) : deux arrêts dans le bourg (rue de l'église et place des Anciens combattants).

### Sentiers pédestres, de randonnée, liaisons cyclables :

Nombreux circuits pédestres sur la commune

Circuits de randonnée ; « sentier des Cabanes » et « Les Vergnes » (9,2 km)

Projet de jonction entre le bourg et l'aire de pique-nique.


Balades en barque (embarcadère de la Venise Verte)

### Les Vergnes

Ville : Le Mazeau

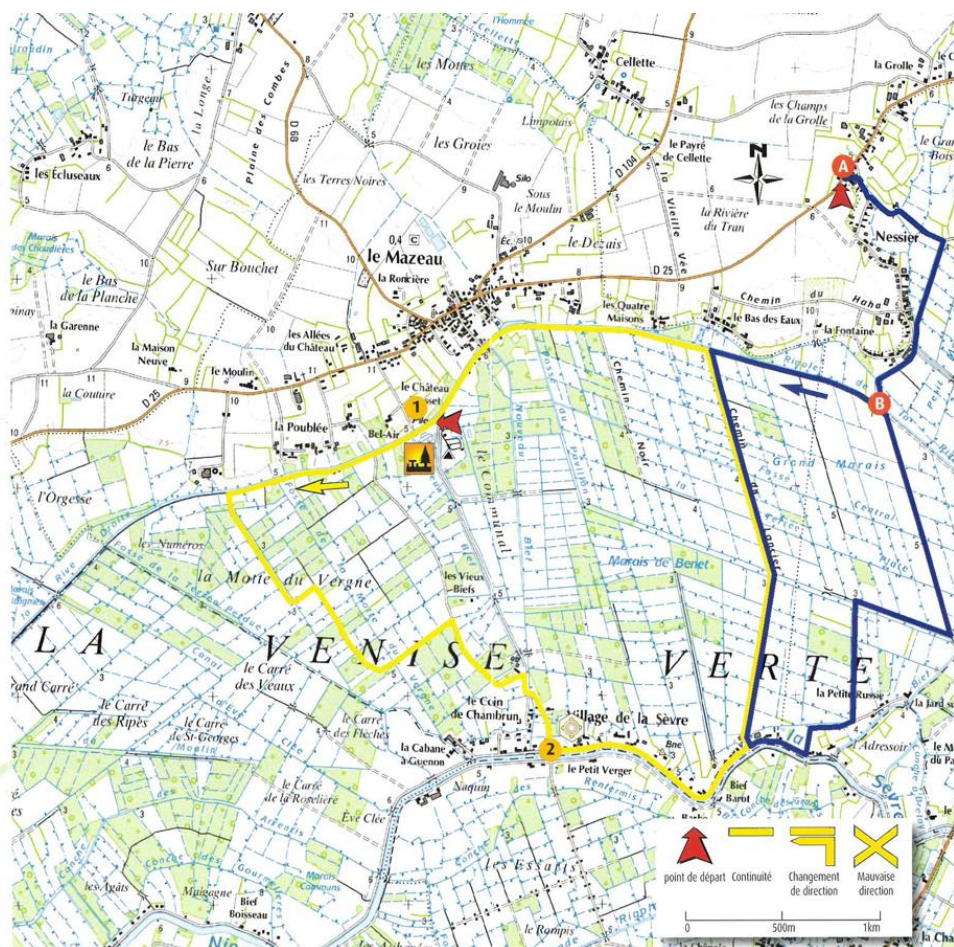
Durée : 2 h 00

Longueur : 8,5 km

Balisage : 

Départ : Aire de pique-nique devant le camping N 46.33082°, W 0.67559°

- 1 Passer devant l'aire de pique-nique, et longer la « rigole de rive droite » par la route goudronnée jusqu'à l'intersection « circuit touristique n°2 » et le suivre jusqu'à la Sèvre.
- 2 Au village de la Sèvre, face à la passerelle, prendre à gauche jusqu'au chemin du Lancier (partie commune avec le sentier des Cabanes). Le suivre pour arriver à la « rigole de la rive droite », tourner à gauche pour rejoindre le point de départ.



### 3.3. Les réseaux publics et services intercommunaux

#### 3.3.1. La gestion des ordures ménagères

La Communauté de Communes a transféré sa compétence « collecte et traitement des déchets ménagers » au Syndicat de Collecte des Déchets Ménagers (Sycodem).

La collecte s'effectue en porte à porte une fois par semaine (bacs gris et jaunes).

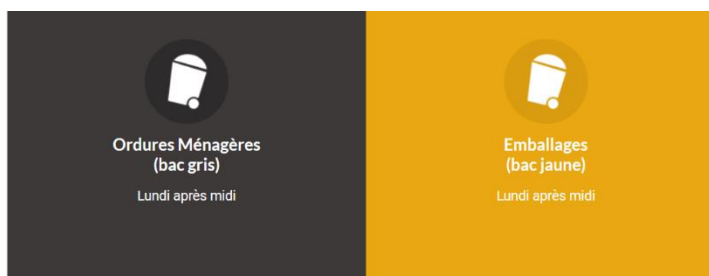
La commune compte 2 points d'apport volontaire pour le verre et le papier ; à côté du cimetière et au camping.



» Nouvelle recherche  
**LE MAZEAU**  
Vos outils pratiques  
à télécharger

- » [Memo tri](#)
- » [Calendrier de collecte](#)

*Merci de sortir votre bac la veille au soir pour la collecte du matin ou le matin pour la collecte de l'après-midi.*  
Pour tous renseignements,  
téléphonez au 02 51 50 75 35



#### 3.3.2. Le réseau électrique et la problématique des énergies renouvelables

**Réseau électrique :** Absence de ligne à haute tension.

**Alimentation en électricité :** Le réseau électrique est géré par le SYDEV.

##### Energies renouvelables :

- Absence de projet éolien sur la commune.
- Présence de hangars agricoles photovoltaïques sur la commune.

#### 3.3.3. Couverture numérique

Une partie de la commune est raccordée à la fibre. La fin du déploiement est prévue en juin 2023 par Vendée Numérique.

#### 3.3.4. La gestion du réseau pluvial

La gestion pluviale est de compétence communale.

La commune ne dispose pas de schéma de gestion des eaux de pluie.

Aucun problème spécifique n'est recensé sur la commune.

A l'occasion du réaménagement de la traversée du bourg, le réseau pluvial a été repris.

##### Évacuation des eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement étant totalement séparatif les eaux pluviales en agglomération sont collectées par un réseau distinct des eaux usées. Ce réseau pluvial suit un tracé similaire à celui des eaux usées.

Pour les écarts en campagne, les eaux de ruissellement sont collectées par des fossés puis de ruisseaux rejoignant le cours d'eau principal.

##### Gestion des eaux pluviales :

Conformément à la loi, il est nécessaire de prendre toutes les dispositions nécessaires lors de la réalisation des travaux d'urbanisation pour capter et réguler l'écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux secteurs situés en aval, soit de manière globale soit à la parcelle.



## Le Village de la Sèvre :



### **3.3.7. Assainissement des eaux usées**

La compétence assainissement est gérée par la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise (CCVSA) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

La compétence liée à l'assainissement collective a été déléguée à **Vendée Eau au 1<sup>er</sup> avril 2023**.

La communauté de communes Vendée Sèvre Autise a engagé une étude diagnostic des eaux usées à l'échelle communautaire. Les conclusions seront données dernier trimestre 2023. De cette étude découle le schéma directeur d'assainissement dont l'objectif est de proposer un programme hiérarchisé de travaux à mener par la communauté de communes.

#### **Zonage d'assainissement des eaux usées :**

La commune dispose d'un zonage d'assainissement datant de 1998 qui était annexé à l'ancien POS. Ce document très ancien n'était pas appliqué.

Un zonage d'assainissement défini :

- les secteurs relevant de **l'assainissement collectif** (où un raccordement est obligatoire)
- les secteurs relevant de **l'assainissement non collectif** (relevant du SPANC).

Dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale, il a été décidé par la commune et la CDC Vendée Sèvre Autise une réactualisation du zonage collectif sur les secteurs disposant d'une desserte collective en concordance avec le futur document d'urbanisme.

**Le zonage d'assainissement est soumis en enquête publique conjointe avec celle de la Carte Communale. Le dossier et la carte de zonage sont annexés au dossier de Carte Communale.**

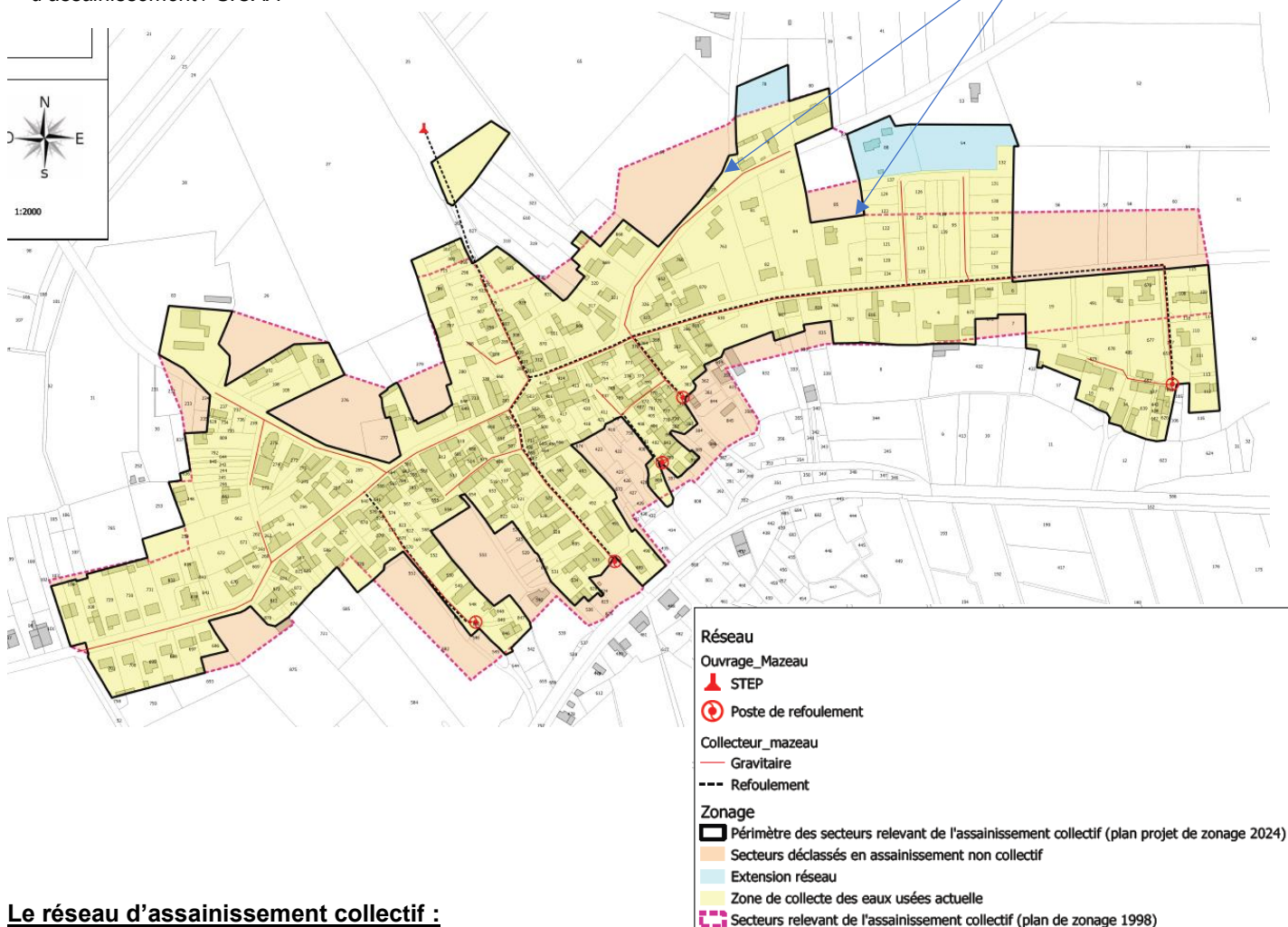
L'étude de zonage d'assainissement a comme objectifs de :

- 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 ;
- Réaliser une carte de zonage d'assainissement des EU modifiée au 1/5000, en cohérence avec le zonage de la Carte Communale qui sera soumise à enquête publique.

## Projet de révision du zonage d'assainissement soumis à enquête publique conjointe :

Source : étude de réactualisation du zonage d'assainissement / SICAA

Extensions de la zone collective



### Le réseau d'assainissement collectif :

#### Exploitant :

L'exploitation du réseau d'assainissement EU, et de la station d'épuration est assurée par la **SAUR**.

#### Caractéristique du réseau collectif :

Le réseau d'assainissement achemine les effluents vers la **station d'épuration la Chaignée**, qui constitue l'unique station d'épuration du bourg. La station a une capacité de 550 Equivalent/ habitants.

La topographie ne permettant pas un acheminement gravitaire des effluents vers l'unité de traitement, le réseau eaux usées comporte plusieurs postes de refoulement. A l'exception des conduites de refoulement du poste « Allée du parc » et du poste « Les Peupliers », les différentes conduites de refoulement sont imbriquées les unes avec les autres déversant directement à l'entrée de la station d'épuration. La station d'épuration est située au nord du bourg.

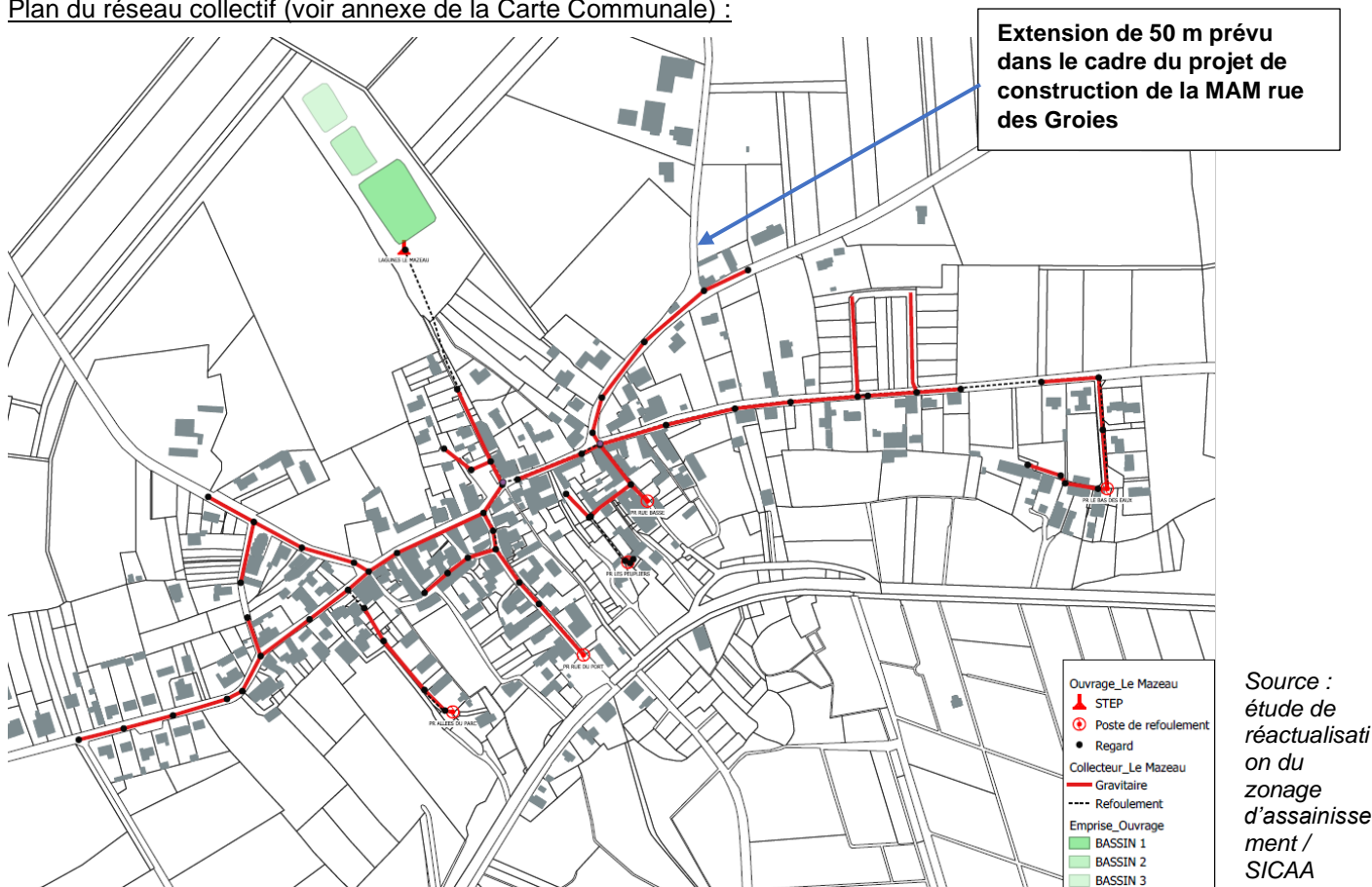
Ce réseau est entièrement de type séparatif. Il n'y a pas de trop plein sur le réseau de collecte des eaux usées.

En 2021, ce réseau d'assainissement EU compte 375 branchements, ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- type : séparatif,
- linéaire réseau gravitaire : 2.79 km ;
- 5 postes de refoulement



Plan du réseau collectif (voir annexe de la Carte Communale) :



Assainissement autonome :

La commune a confié la mise en œuvre et le suivi de son **Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)** à la communauté de communes de VENDEE SEVRE AUTISE.

L'assainissement non collectif concerne 120 installations.

Les contrôles périodiques de bon fonctionnement ont été réalisés en 2016 et 2022.

La mise aux normes du parc d'installations d'assainissement non collectif se poursuit.

On compte un seul point noir sur la commune et six équipements à renouveler dans un délai d'un an suite à une vente immobilière.

L'accompagnement des acteurs évoluent peu à peu, dans une démarche d'amélioration continue.

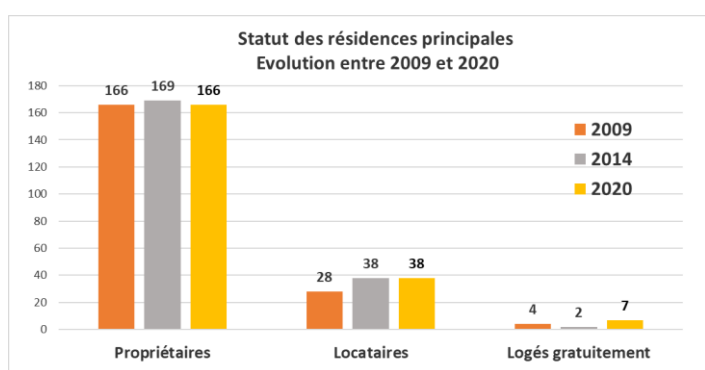
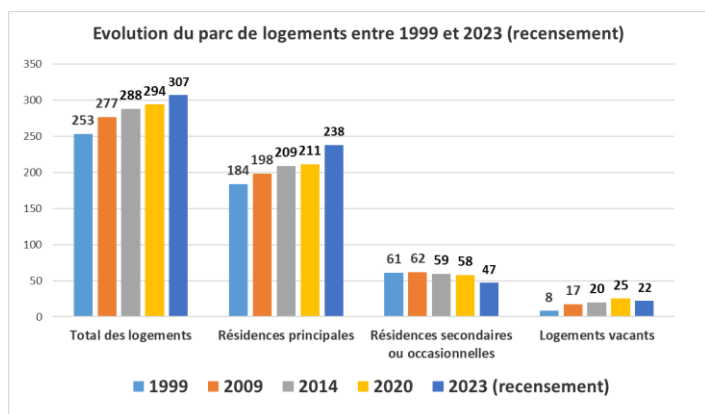
Les zones délimitées en assainissement non collectif concernent des zones où ne seront autorisés principalement que des extensions limitées des habitations existantes.

L'augmentation du nombre d'assainissements individuels sera donc faible, voire nulle.

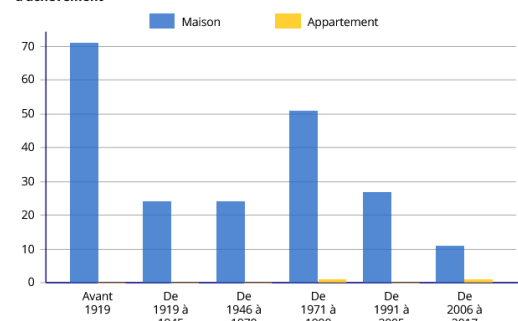
Toute demande d'urbanisme pour une maison existante sera accompagnée de travaux pour la réhabilitation de l'assainissement autonome.

## 4. Le parc de logements

Source : données INSEE de 2020 et recensement en cours 2023



LOG G1 - Résidences principales en 2020 selon le type de logement et la période d'achèvement



Le parc bâti est en majorité ancien composé de maisons rurales en pierre et moellons édifiées avant le début du XXème siècle. Les logements construits à partir de 1971 sont également nettement représentés.



Logement vacant au lieu-dit Allée du Château



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 (photo ci-contre).

**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.

## 5. Prévisions démographiques et besoins en matière de logements

### 5.1. Les prévisions et prescriptions du SCOT Sud Est Vendée

#### Prévision du SCOT en matière de logements et de croissance démographique :

Le SCOT prévoit un **taux de croissance annuel moyen de 0,61 %** sur les communes de la CDC Vendée Sèvre Autise sur la période 2021 – 2036 (en dehors de la commune de Benet dont le taux est nettement supérieur avec la valeur de 1,70 %).

Ce taux de 0,61 % correspond aux objectifs de la commune de maintenir un dynamisme démographique et soutenir ses commerces et équipements tout au long de l'année.

	A	B	C	D	E	F
	TCAM * 2009-2017	Pop des ménages 2021	Poids dans la population du SCOT en 2021	TCAM * 2021-2036	Pop des ménages 2036	Poids dans la population du SCOT en 2036
CC du Pays de la Châtaigneraie	0,31%/an	15 050	23,2%	0,45%	16 316	23,0%
dont pôles du PLC	-0,10%/an	6 379	9,8%	0,60%	7 104	10,0%
dont autres communes		8 671	13,4%	0,34%	9 212	13,0%
CC Pays de Fontenay-Vendée	-0,17%/an	33 915	52,3%	0,34%	36 051	50,8%
dont pôle du PFV : F-le-C	-1,07%/an	12558	19,4%	0,51%	13 762	19,4%
dont autres communes		21 357	32,9%	0,24%	22 289	31,4%
CC Vendée, Sèvre, Autise	0,88%/an	15 880	24,5%	0,90%	18 659	26,3%
dont Benet (pôle VSA)	1,81%/an	3 905	6,0%	1,70%	5 289	7,4%
dont autres communes		11 975	18,5%	0,61%	13 369	18,8%
<b>Sud-Est Vendée</b>	0,20%/an	64 844		0,51%	71 027	

\* Taux de croissance annuel moyen

#### Prescriptions du SCOT en matière de densité :

Selon le Document d'Orientations et d'Objectifs approuvé le 21 avril 2021 :

- 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**.
- Le besoin foncier en extension à vocation résidentiel sur l'ensemble des communes non pôles de la CCVSA est de 32 ha sur la période 2021-2036. Aucun prorata n'est donné par commune.

VERSION APPRO						
1. Objectifs relatifs à la gestion économe des espaces						
Secteur	Développement résidentiel			Développement économique		TOTAL (ha mobilisables en extension - maximum)
	Part des logements à réaliser dans les enveloppes (minimum)	Densité moyenne des logements en extension (logt/ha)	Besoins fonciers en extension à vocation résidentielle (ha - maximum)	Surfaces mobilisables aménagées dans les espaces économiques (ha)	Besoins fonciers en extension à vocation économique (ha - maximum)	
<b>SCOT SUD-EST VENDEE</b>	37%	16	176			15,0
CC du Pays de la Châtaigneraie	29%	15	43			5,0
La Châtaigneraie / Antigny / La Tardière / Mouilleron Saint-Germain	35%	16	17			
Communes non pôles de CC du Pays de la Châtaigneraie	25%	15	26			
CC Pays de Fontenay-Vendée	41%	17	77,5			5,0
Fontenay	60%	22	17,5			
Communes non pôles de CC Pays de Fontenay-Vendée	25%	15	60			
CC Vendée, Sèvre, Autise	37%	16	55			5,0
Benet	40%	17	23			
<b>Communes non pôles de CC Vendée, Sèvre, Autise</b>	35%	15	32			

L'atteinte des objectifs chiffrés est évaluée à l'échelle de chaque espace défini. Ils n'ont pas vocation à être appliqués à l'échelle de chaque commune.

## 5.2. Prévision des besoins en logements au regard des objectifs démographiques

### Période et durée des besoins exprimés en matière démographique :

La Carte Communale a une portée à court terme dans le sens où un PLUi pourrait être prescrit d'ici 5 ans par la Communauté de Communes. **On considère que sa durée prévisionnelle est de 5 à 7 ans.**

- **Les besoins en termes de logements seront estimés sur 7 ans sur une période 2024 à 2030.**

### La prise en compte du « point mort » :

La notion de « point mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes).

Un calcul statistique n'étant pas significatif en milieu rural, une estimation théorie minimale est prise en compte :

**Afin de tenir compte d'une base minimale de production de logements, il est retenu la valeur d'1 logement par an, soit 7 logements sur les 7 prochaines années**, qui correspondent donc au nombre de logements permettant d'assurer en théorie le renouvellement de la population sur 7 ans en tenant compte des critères de renouvellement du parc de logements, de desserrement des ménages et de variation des résidences secondaires et vacantes.

### Rappels sur les dynamiques démographiques :

La commune connaît statistiquement une légère diminution de sa population entre 2014 et 2020 (dernière période intercensitaire de l'INSEE) correspondant à un taux de variation annuelle moyen de -0,5 %.

Ces données sont à réactualiser en prenant en compte :

- la population totale légale au 1er janvier 2024 de 461 habitants.
- la dynamique démographique récente liée à la viabilisation du lotissement communal de 15 lots.



Recensement de la population  
Enquêtes de recensement de 2019 à 2023

Populations légales au 1<sup>er</sup> janvier 2021 en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024<sup>1</sup>

Commune du Mazeau	
Population municipale .....	448
Population comptée à part .....	13
Population totale .....	461

### Les objectifs de la commune :

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

### Sur la base des données INSEE :

HYPOTHESE AVEC UNE VARIATION ANNUELLE DE 0,61 %	
Population communale 2024 (base INSEE) :	461
Population en 2030 sur la base d'un taux de croissance de 0,61 % :	478
TOTAL en nombres d'habitants supplémentaires en 2030 :	17
TOTAL en nombre de logements sur la base de 2,10 habitants par ménage :	8

- Une croissance de 0,61 % annuelle, permettrait de porter la population à environ 478 habitants en 2030, soit une équivalence de 8 logements (sur la base de 2,10 personnes par ménage). En tenant compte du « point mort » évalué à 7 logements sur 7 ans, le besoin en logements est estimé selon cette hypothèse de croissance à **15 logements à créer**.

Besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique	8
Besoins en logements liés au Point Mort sur 7 ans	7
<b>TOTAL DES BESOINS EN LOGEMENTS SUR 7 ANS</b>	<b>15</b>

- On peut considérer que le besoin en logements souhaité par la commune s'élève à une quinzaine de logements à créer pour les 7 prochaines années.

## 6. Etude de la consommation foncière sur la période de référence 2011 – 2021

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

- Obligation de mettre le document d'urbanisme en concordance avant le 22 février 2028.
- 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**.
- L'objectif de la loi est de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

### ⑥ Tendre vers zéro artificialisation nette des sols

En 2014, la région Pays de la Loire était la 4<sup>e</sup> région la plus artificialisée, avec un taux de 11,8 % contre 9,3 % au plan national. Si les dynamiques sont diverses à l'échelle de la région, l'artificialisation des sols progresse et s'étend désormais bien au-delà des grands pôles urbains, et même dans des territoires jusqu'ici assez préservés. La gestion économe du foncier est un enjeu majeur en particulier pour lutter contre l'étalement urbain et concomitamment contre la désertification des centres-bourgs, et ce d'autant que la région demeure un territoire rural où l'artificialisation se fait souvent au détriment des terres agricoles.

Des objectifs ambitieux et complémentaires

**Objectif 21 : Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050**

Le SRADDET invite à changer de logique de développement en retenant l'objectif de tendre vers zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 en limitant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en priorisant l'implantation de l'habitat et des activités au sein de l'enveloppe urbaine et en favorisant la renaturation des espaces urbanisés.

**Objectif 22 : Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité**

Il s'agit en particulier d'identifier et protéger les zones à forts enjeux agricoles en mobilisant les outils fonciers disponibles et de promouvoir un modèle agricole diversifié s'adaptant aux différentes transitions en cours.

Des règles qui permettent d'atteindre les objectifs

**Règle 4. Gestion économe du foncier**

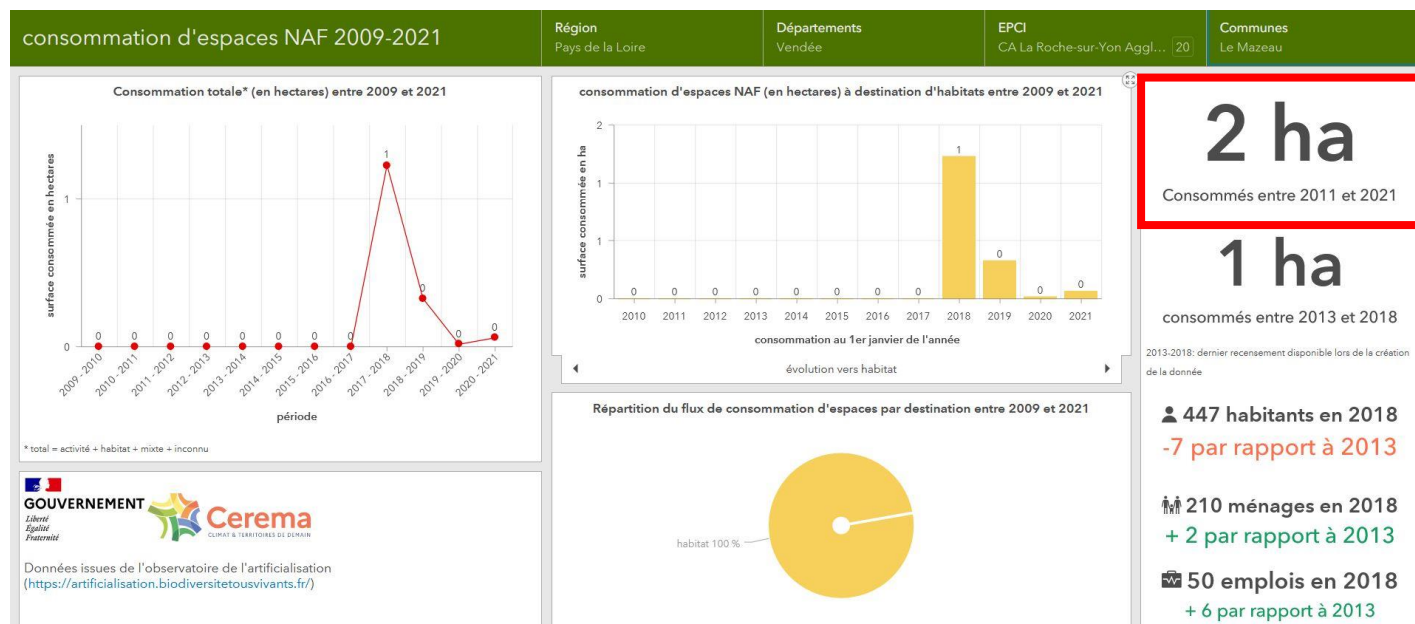
- Mieux identifier les besoins nécessaires à l'accueil de populations et d'activités nouvelles,
- Orienter prioritairement le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine,
- Encadrer les extensions urbaines et conditionner leur ouverture à l'urbanisation,
- Renaturer les espaces artificialisés lorsque c'est possible.

D'autres règles, et notamment la  **Règle 5 « Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation »**, ou la  **Règle 20 sur la démarche « Éviter, Réduire, Compenser »** contribuent également à ces mêmes objectifs.



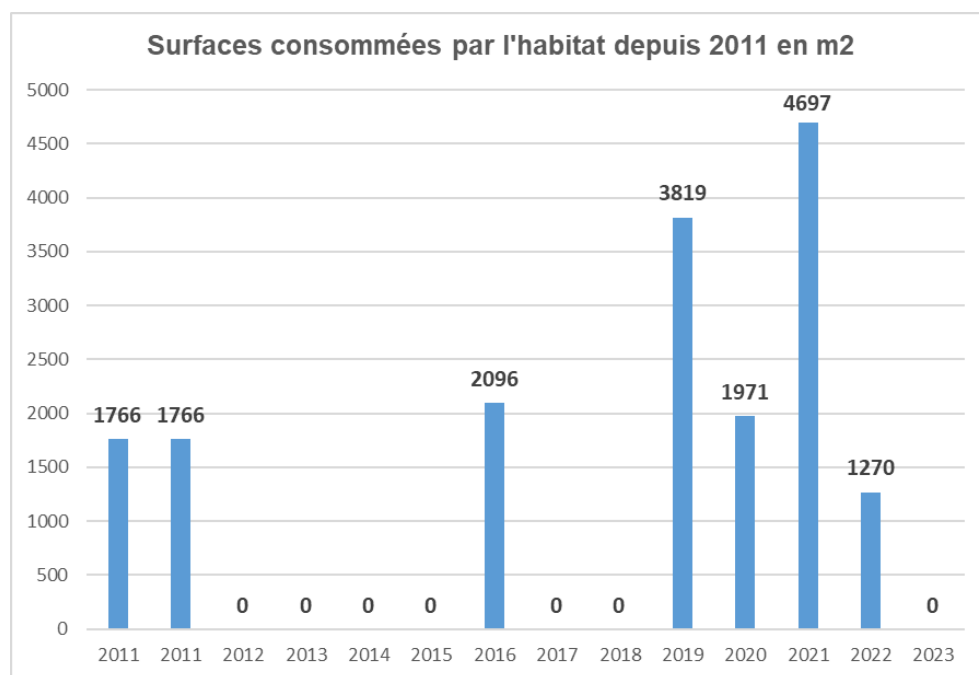
Les données de la consommation foncière de la CEREMA :

- 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**.
- Cet objectif reprend également ceux du 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 révision.



<https://cartagene.cerema.fr/portal/apps/>

**Les données de consommation foncière en matière d'habitat depuis 2011 (à la date des dépôts des permis de construire) :**



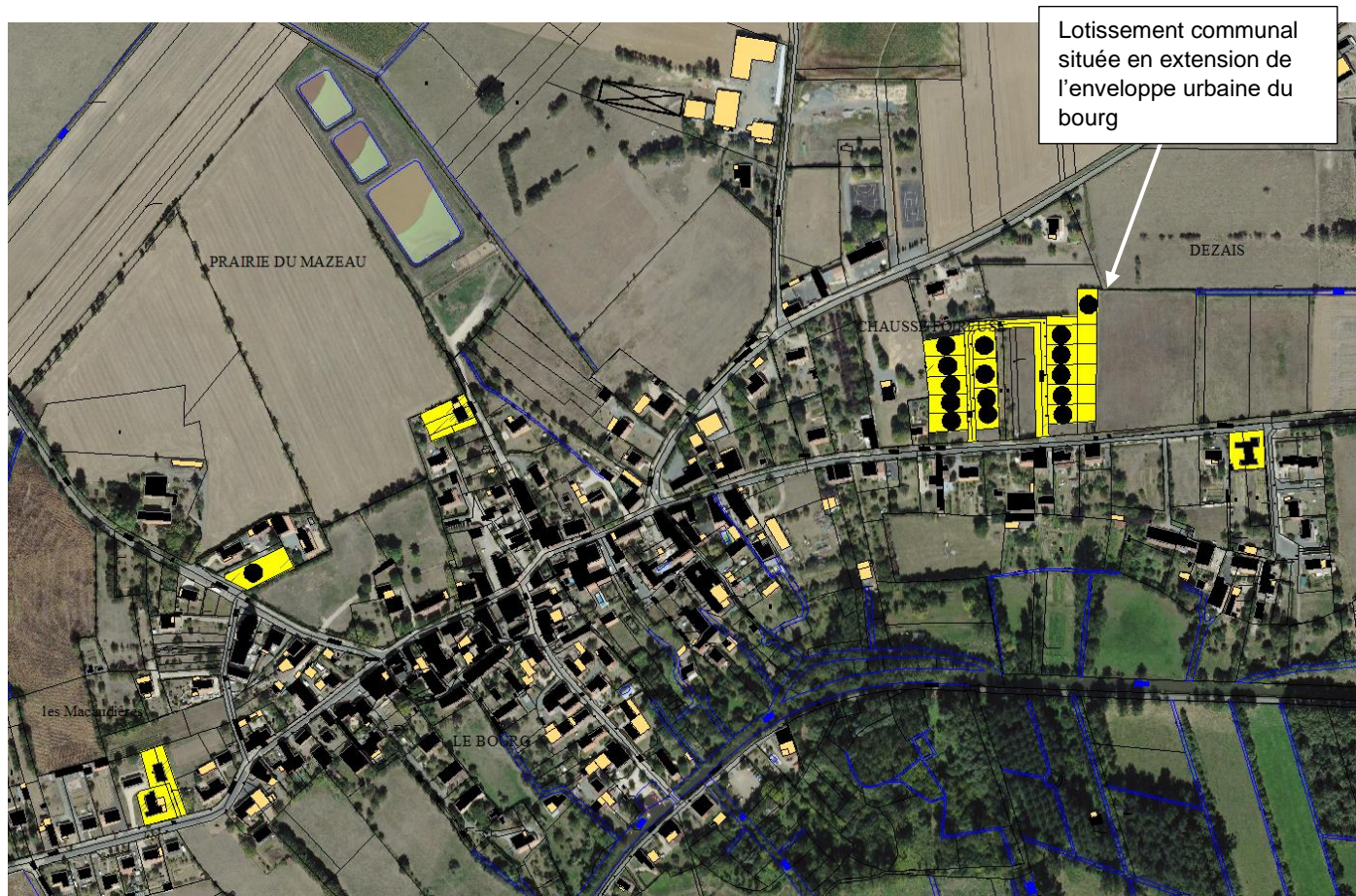
**Consommation foncière en matière d'habitat sur la période de référence 2011-2021 et sur la période suivante :**

- La consommation foncière en matière d'habitat a été très raisonnable avec seulement 1,73 ha de consommés depuis 2011.
- Quelques constructions ont été réalisées sur des dents creuses situés à l'intérieur de l'enveloppe bâti du bourg, les autres le sont en « extension »
- Le lotissement communal a quasiment consommé à lui tout seul les surfaces entre 2020 et 2022 (soit 1,07 ha comprenant les 15 lots et la voirie).

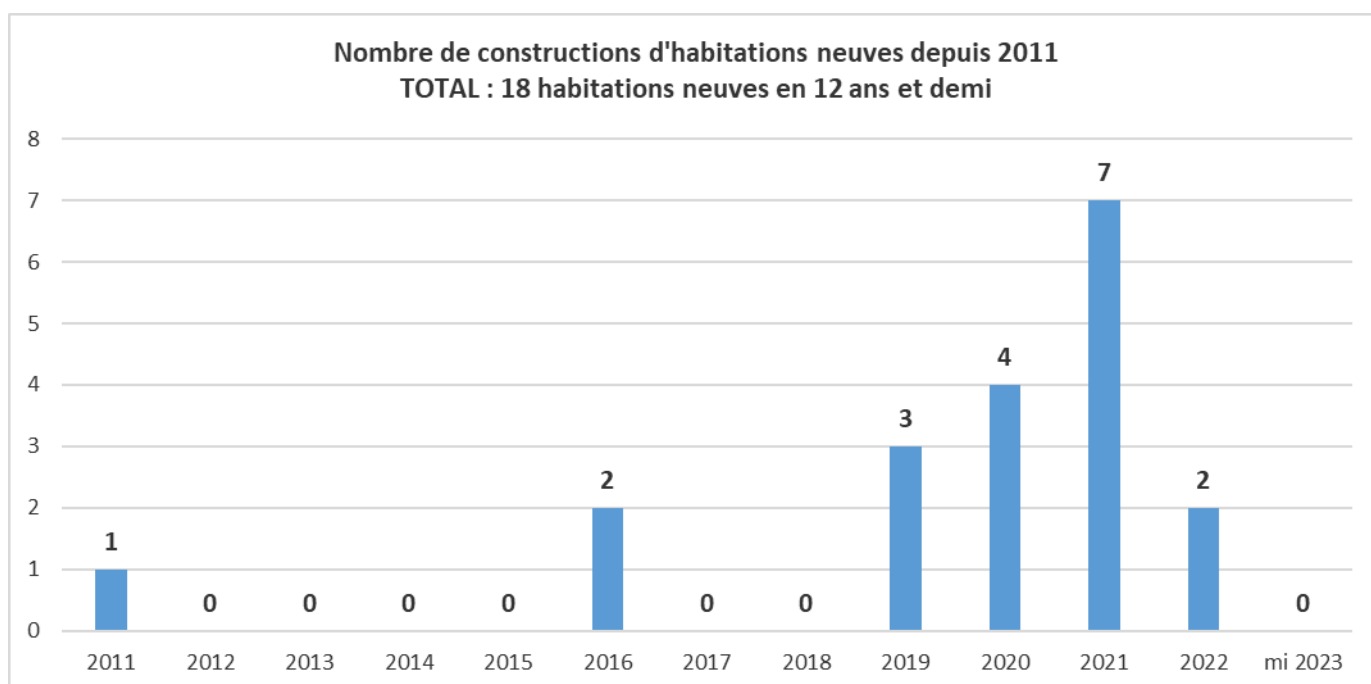
**Localisation de la consommation foncière en matière d'habitat entre 2011 et 2021, et sur la période récente (2022 et 2023) :**



**Consommation foncière en matière d'habitat depuis 2011**



**Equivalent en nombre de logements créés :**



➤ **18 habitations neuves ont été créés depuis 2011 (depuis 1 ans et demi).**