

Département de la Charente-Maritime
Commune de MAZERAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION

POS/PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision POS	02/10/97	14/01/00	11/04/01
Modification POS			15/09/01
Elaboration PLU	28/01/05	11/06/08	20/07/09

Le Maire,
Micheline BERTHELOT

PLAN DE L'ÉTUDE

1. Introduction.....	3
1.1 Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?.....	3
1.2 Pourquoi élaborer un Plan Local d'Urbanisme à MAZERAY.....	10
1.3 La méthode retenue.....	11
1.4 Le Plan Local d'Urbanisme, le projet communal et le Scot.....	12
2. La commune de MAZERAY.....	15
2.1 L'organisation territoriale.....	18
2.2 Histoire.....	27
2.3 Démographie.....	33
2.4 Habitat.....	39
2.5 Economie.....	45
2.6 Équipements et services publics.....	50
2.7 Déplacements et circulation.....	52
2.8 Le patrimoine architectural et archéologique.....	55
3. Etat initial de l'environnement	64
3.1. Le milieu physique.....	64
3.2. Le milieu naturel.....	67
3.3. Sites et paysages.....	71
3.4 Les risques naturels et technologiques.....	76
4. Justifications du projet de PLU	83
4.1 Principe et objectif général.....	83
4.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	83
4.3 Justification du zonage et de sa portée juridique.....	88
4.4 Les orientations d'aménagement.....	104
4.5 Les incidences du PLU sur l'environnement.....	106

1 Introduction

1.1 Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Principaux documents de la planification locale, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) se sont substitués au Plan d'Occupation des Sols (POS) dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

L'objet du PLU est, ainsi que certains l'ont rapidement réalisé, radicalement différent de celui des anciens POS. La loi SRU affranchit les documents d'urbanismes locaux de l'ancienne logique de zonage pour en faire de réels outils d'aménagement en y intégrant une démarche de projet.

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les Plans Locaux d'Urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics.

Les Plans Locaux d'Urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. « Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique intercommunal, un Plan Local d'Urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un Plan Local d'Urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale ». En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un Plan Local d'Urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicable à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des Plans d'Occupation des Sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent

applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, qu'elle entendait que la modification de la limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le Plan Local d'Urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettent d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° - ;

4° Déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et les aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots ou immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficient d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction de ces caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacement Urbain et du Programme Local de l'Habitat.

Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auquel il s'applique.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

- le rapport de présentation

Au delà du simple diagnostic territorial, le rapport de présentation doit constituer la photographie la plus complète de la commune au moment de l'élaboration du document. Mais il doit de surcroît prendre en compte, évaluer et justifier le projet de la commune en terme d'urbanisme, son projet d'aménagement et de développement

durable, les changements apportés aux règles de construction et enfin les impacts en terme d'environnement. Cette dernière exigence ne doit pas être négligée notamment en raison de l'intégration progressive en droit français de la directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale.

Le rapport de présentation constitue une analyse partagée du territoire communal.

- le projet d'aménagement et de développement durable

Le développement durable doit répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs (rapport " Notre avenir à tous ", Gro Harlem Brundtland, Commission Mondiale des Nations Unies sur l'Environnement et le Développement, 1987).

Il s'agit d'un mode de croissance qui garantit à la fois, et à long terme, le progrès économique, social et environnemental de la société. " A la fois ne pas miner la base de la vie à long terme sur la planète, améliorer le bien-être et se donner une chance réelle de créer des richesses " (pr. Timothy O'Riordan, Université de l'East Anglia à Norwich).

Le Sommet de la Terre (d'abord, à Rio en 1992, ensuite à Istanbul en 1996 et à Johannesburg - 2002), a défini les principes fondamentaux visant à assurer un développement durable pour le XXIème siècle. Ce programme repose démocratiquement sur trois piliers : économique, social et environnemental et sur une politique éducative exigeante. Il impose un soutien fort à l'émergence de nouvelles valeurs et de nouvelles pratiques sociétales, et appuie le soutien et la protection des groupes de populations fragilisés par le système économique actuel. Il est conçu pour être décliné du niveau national au niveau local, en passant par le niveau régional. Ce document contient un grand nombre d'objectifs, souvent très généraux, énonçant des actions à entreprendre pour une politique d'ensemble répondant aux besoins du nouveau siècle, sans apporter formellement de structure ou une hiérarchisation de ces actions.

Les trois domaines ont évidemment un grand dénominateur commun, une grande aire de recouvrement : la vie, les conditions vitales, l'habitat vivable, etc. L'environnement en tant que milieu est une des bases de l'écologie qui privilégie les relations des êtres vivants entre eux et avec le milieu. L'environnement est un des piliers, son respect la condition sine qua non du développement durable.

Si le développement durable peut conduire à renouveler l'approche environnementale, l'environnement n'a pas toujours besoin du développement durable pour se justifier, la qualité des milieux de vie étant une préoccupation majeure par elle-même. La plus importante différence entre les trois domaines de l'écologie, de l'environnement et du développement durable est la place et l'importance croissante de l'homme et de ses activités. Par exemple, l'environnement comprend une dimension patrimoniale. Le développement durable voit tout à travers ce prisme humain, ce qui est moins le cas de l'environnement et de l'écologie.

La concentration de l'homme dans les villes et l'extension de l'urbanisation génèrent un nouvel écosystème qui se surimpose et interfère avec l'écosystème naturel :

l'écosystème urbain. Un écosystème est exposé à des changements constants qui peuvent compromettre sa cohérence et sa résilience. Il est donc toujours en équilibre instable, c'est à dire en situation de crise dynamique. C'est le cas de l'écosystème urbain qui a besoin d'une aire de plus en plus large pour satisfaire ses besoins et compenser ses impacts, et est caractérisé par une empreinte écologique croissante. Un des objectifs du développement durable est de circonscrire voire réduire cette empreinte écologique par responsabilité vis-à-vis des régions périphériques concernées.

Une approche de développement durable avec ses trois piliers indissociables (social, économique et environnemental) apporte une nouvelle dimension parce que sa mise en pratique suppose une interaction entre l'ensemble des aspects physiques, chimiques et biologiques, et des facteurs sociaux, culturels et économiques susceptibles d'avoir un effet direct ou indirect, à court ou long terme sur les être vivants et les activités humaines. Elle intègre donc l'écologie et l'environnement, mais aussi le contexte économique et social qui agit sur l'individu et sa vie quotidienne, dans toutes les dimensions de l'être humain : sociale, intellectuelle, culturelle, affective et aussi spirituelle.

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme dispose que les Plans Locaux d'Urbanisme « comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune ».

La gestion d'une commune et de son environnement demande des interventions quotidiennes sur l'habitat, les transports, les activités économiques qui pour être efficaces, doivent être cohérentes avec les divers schémas sectoriels et le projet global communal.

Une vision prospective doit reconnaître que l'avenir est le produit du hasard, de la nécessité et de la volonté de répondre aux besoins de la population sans porter atteinte à l'environnement tout en garantissant un développement économique capable d'assurer un progrès social. Préfigurer l'avenir exige une démarche prospective afin d'agir de façon cohérente sur l'écosystème communal.

Le processus de planification du PLU est présenté de façon stratégique au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il comprend une phase de délimitation du territoire concerné, une phase d'élaboration d'un programme stratégique et enfin une phase de mise en oeuvre accompagnée d'une étape d'évaluation. Ce programme stratégique doit définir un calendrier pour l'application du programme qui correspond au déploiement de la stratégie retenue. La prospective stratégique demande un effort systématique d'organisation et de fonctionnement du système ou de l'écosystème considéré (que peut-on faire pour améliorer la qualité de vie de la population communale sans risques de dégradation de son environnement ?).

Une démarche prospective de planification, c'est-à-dire la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme, permettra de mieux intégrer le concept de développement durable à l'échelle d'une commune. Le développement durable correspond à un processus que l'on construit ensemble : tous les segments de la société doivent y participer.

Pour répondre aux obligations réglementaires (évaluation environnementale) et pour s'intégrer dans la politique intercommunale de développement durable (politique

régionale, Charte de Développement du Pays des Vals de Saintonge...), il sera nécessaire de s'assurer que tout au long de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, les mesures envisagées prennent en compte :

- les enjeux économiques, sociaux et environnementaux sur l'ensemble du territoire ;
- une compensation ou correction d'éventuels dommages qui seraient causés par les choix entrepris ;
- la cohérence entre les différentes actions menées à l'intérieur d'une région ;
- la participation à l'élan de développement durable du niveau local au national passant par le niveau régional ;
- les échanges entre les différents segments de la société, afin de favoriser une bonne gouvernance ;
- la sensibilisation des services publics et privés en charge d'appliquer les démarches vers un développement durable aussi bien au niveau local que régional et national ;
- l'accessibilité des services publics et privés ;
- les actions de sensibilisation et communication destinées à la population, afin de garantir la transparence des processus...

L'un des éléments essentiels de tout projet de développement durable réside dans la démarche de concertation. La concertation rassemble des acteurs, des usagers, parties prenantes d'un projet pour préparer en commun et délibérer des avis qui seront pris en compte dans un processus de décision. Les positions exprimées sont intégrées aux projets ou aux politiques par les décideurs.

On distingue parfois la concertation institutionnelle qui réunit les acteurs impliqués professionnellement ou par le biais associatif dans les sujets en débat. Il s'agira en l'occurrence des personnes publiques, services de l'Etat, collectivités territoriales, EPCI, chambres consulaires, et la concertation citoyenne, qui impliquera directement les habitants.

La concertation sur le PLU de MAZERAY coordonne un ensemble de réunions publiques ou plus restreintes et d'expositions, de publications... qui s'aident de l'information et de la communication pour rassembler et faire débattre les parties prenantes des projets en question.

Le PADD doit être conçu comme le cœur du PLU. S'il n'est pas directement opposable, il traduit cette réflexion qui part du postulat que l'avenir de MAZERAY ne doit plus seulement être envisagé mais programmé.

- le règlement et le zonage

Ces documents, qui ne sauraient être évoqués séparément, le premier pouvant être considéré comme la notice du second, une nouvelle dimension est abordée, celle du lien entre le PADD et le foncier.

S'agissant du zonage, la loi SRU effectue une rupture avec les anciens POS en classant les zones en 4 catégories :

- les zones U, urbaines, correspondant aux zones urbanisées et donc équipées
- les zones AU, à urbaniser, correspondant aux anciennes zones NA. Outre la problématique de leur équipement, les orientations d'aménagement doivent déterminer leurs conditions d'ouverture à l'urbanisation
- les zones A, agricoles. Les constructions qui y sont autorisées sont définies restrictivement conformément à la loi d'orientation agricole malgré l'assouplissement apporté par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 pour le changement de destination des bâtiments ayant perdu leur vocation agricole et présentant un intérêt architectural ou patrimonial
- les zones N, naturelles et forestières. Si le principe est leur inconstructibilité, quelques constructions, peuvent y être tolérées dans des secteurs de dimension et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sites, milieux, paysages et espèces.

La loi SRU a donc précisé la vocation des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles. Dans un souci de cohérence intercommunale impulsée par le Scot, la commune de MAZERAY adopte la nomenclature du Pays des Vals de Saintonge.

- les orientations d'aménagement

Issues de la loi UH, les orientations d'aménagement traduisent sous forme de schémas ou de prescriptions les conditions d'aménagement de certains secteurs ou quartiers. Il peut à cet effet s'agir d'encadrer en terme de projet et non réglementaire, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, mais aussi de la réalisation de voiries, de places, d'aménagements paysagers... Les orientations d'aménagement sont directement opposables aux demandes d'autorisation d'occupation des sols.

S'agissant d'un des volets les plus qualitatifs du PLU, des orientations d'aménagement sont réalisées.

- les annexes

Comme les Plans d'Occupation des Sols, les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un certain nombre d'annexes dont la liste est fixée par l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme.

Elles peuvent comprendre si besoin :

- des périmètres des Zones d'Aménagement Concerté
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain et les périmètres des Zones d'Aménagement Différé
- les zones relatives au permis de démolir

L'article R. 123-14 précise qu'elles comprennent, à titre informatif :

- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme

- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement ainsi qu'une note relative à l'élimination des déchets
- les plans d'exposition au bruit des aérodromes
- les prescriptions d'isolement acoustique liées aux secteurs affectés par le bruit, en raison de la présence d'infrastructures de transports terrestres
- les zones de publicité restreinte ou élargie
- les dispositions d'un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles
- les zones agricoles protégées.

Indiquons également que les servitudes qui auront été omises sur les plans ne seront pas opposables. Doivent être produits sous peine de nullité la note sur l'élimination des ordures ménagères ainsi que les plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

1.2 Pourquoi élaborer un PLU à MAZERAY ?

La commune de MAZERAY dispose aujourd'hui d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé dans sa première version le 28 décembre 1987 et révisé le 11 avril 2001.

Le projet, ainsi qu'il a été élaboré, prévoyait l'urbanisation de différents secteurs. Or, quatre ans après, ceux-ci ont été dans leur quasi intégralité aménagés ou font l'objet de fortes rétentions. La commune n'est donc plus en mesure aujourd'hui d'accueillir de nouvelles constructions.

Il ne s'agit toutefois pas de la principale motivation des élus communaux. Ceux-ci ont engagé, par délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2005, cette démarche afin de mettre en place un projet de développement durable pour MAZERAY.

Trois axes majeurs ont à ce titre été retenus :

Maîtriser la croissance démographique de la commune

- délimiter les nouvelles zones d'urbanisation
- étudier des orientations d'aménagement de ces secteurs
- envisager l'avenir des activités au niveau communal, notamment agricoles
- maîtriser la consommation de l'espace

Etablir un projet d'aménagement pour les années à venir en tenant compte des zones à risque

- maintenir la qualité de vie existante et la sécurité des biens et des personnes
- prendre en compte les zones sensibles, notamment en terme de bruit
- délimiter les secteurs inondables

Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et les paysages

- protéger les zones naturelles
- limiter les atteintes aux paysages par de nouvelles constructions
- veiller à la conservation des boisements et haies du territoire communal

Ces trois cadres ne constituent toutefois que les motivations initiales relatives à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. D'autres objectifs seront développés au titre de l'étude des orientations générales du PADD.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme devra pour cela :

- intégrer l'ensemble des transformations intervenues ainsi que les évolutions physiques, démographiques, économiques... qui les ont accompagnées
- mettre en place une meilleure cohérence, des liaisons plus évidentes entre tous ces éléments
- afficher des choix clairs en terme de densité, de centralité, de mixité, ainsi que de la localisation des logements, des activités...
- tenir compte des aspirations de la population en laissant une large place à la concertation
- relier entre elles les différentes échelles de développement (commune, communauté de communes, Pays, département, région)
- trouver un moyen et un équilibre pour concevoir un village durable : le développer, le réutiliser, le préserver.

La commune de MAZERAY s'est engagée dans une démarche de Plan Local d'Urbanisme afin de réviser son Plan d'Occupation des Sols, de mettre en place un véritable document d'urbanisme et d'aménagement sur le territoire communal et de projeter son territoire dans un cadre de développement durable.

1.3 La méthode retenue

Le rapport de présentation expose la première phase des études consacrées à l'analyse concertée des grandes caractéristiques du territoire communal. Une commission communale *ad hoc* a été constituée au sein du conseil municipal, présidée par Monsieur le Maire.

Une procédure de concertation a été mise en place avec les représentants de la profession agricole et la population communale :

- réunion du 18 octobre 2005 avec les représentants de la profession agricole
- première réunion publique le 16 mai 2006
- seconde réunion publique le 19 septembre 2006
- troisième réunion publique le 26 juin 2007

Une exposition a été organisée en mairie pendant toute la période d'élaboration du document avec un registre de concertation à la disposition du public.

Les collectivités et administrations ont enfin été associées tout au long de la procédure, que ce soit par l'intermédiaire de réunions ou par communication de dossiers. Trois réunions avec les personnes publiques associées ont été organisées en parallèle des réunions publiques.

La commune de MAZERAY s'est associée au service Urbanisme-Etudes du Pays des Vals de Saintonge pour élaborer son Plan Local d'Urbanisme dans un cadre de concertation élargi à l'ensemble des administrations, collectivités et à la société civile.

1.4 Le Plan Local d'Urbanisme, le projet communal et le Scot

Le Plan Local d'Urbanisme n'est pas le seul outil de planification urbaine. Les enjeux du Plan Local d'Urbanisme dépassent en effet les limites du territoire communal et dépendent d'interactions multiples.

A cet effet, notons que la commune ne possède pas, à ce jour, de projet urbain correspondant aux limites de son territoire. Il convient à cet effet de se référer au document que constitue la **Charte de Développement** du Pays des Vals de Saintonge et qui constitue la référence en terme de projet urbain pour la commune de MAZERAY, dans un souci de cohérence élargi à l'ensemble du bassin de vie de SAINT-JEAN D'ANGELY. Il s'agit donc du **projet urbain** de MAZERAY, dans lequel les Plans Locaux d'Urbanisme trouvent leur prolongement.

Parallèlement, ce projet s'articule avec l'élaboration du **Schéma de Cohérence Territoriale** (Scot) du Pays des Vals de Saintonge.

Le Plan Local d'Urbanisme se situe donc au troisième échelon en terme de projet après la charte de développement et le Scot du Pays des Vals de Saintonge, échelon pertinent en terme de réflexion. Il s'inscrit à ce titre dans le cadre des orientations et objectifs dégagés par ces deux documents.

1.4.1. Le projet urbain

Mise en oeuvre par le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge, le projet urbain doit permettre de fixer, sans les figer, les orientations et objectifs d'aménagement du territoire du Pays, et donc de la commune de MAZERAY.

Les choix stratégiques du projet urbain sont développés à partir et autour d'une ambition : **l'accueil**. Cette notion d'accueil est définie comme l'élément moteur du projet urbain.

Afin de la traduire, trois orientations stratégiques ont été travaillées :

– **Aménager le cadre de vie**

Cet enjeu représente un des éléments essentiels du territoire, constituant une part importante de sa valeur d'accueil. Elle repose sur une programmation concertée sur les différents segments de l'habitat, une meilleure prise en compte des conditions d'amélioration de la qualité de vie (services, équipements, aménagement des bourgs) et une valorisation du cadre de vie (patrimoine naturel et bâti).

L'**habitat** doit constituer un levier d'attractivité du territoire. Dans les années à venir, si l'un des objectifs est d'enregistrer une croissance démographique, il s'agirait que la production de logements atteigne environ 220 unités par an sur le territoire du Pays. Le développement d'une offre locative privée doit être poursuivi. Elle devra être en bon état, adaptée qualitativement et quantitativement aux besoins des ménages. L'offre d'Habitat à Loyer Modéré doit enfin être relancée. Le projet urbain doit également renforcer les moyens humains et financiers pour oeuvrer à la **mise en valeur des bourgs et villages**, à la **dynamisation de la vie sociale** et commerciale des centres bourgs. Une réflexion globale devra être menée sur l'optimisation et la structuration territoriale des services, de l'enseignement, des activités périscolaires, des prestations médicales ou sociales, des transports, des commerces... C'est autour de sa capacité à constituer une véritable offre de services organisée que le territoire pourra à la fois trouver son équilibre et éviter le risque de devenir un dortoir.

Il convient également de mettre en place une politique concertée de **préservation des paysages**, d'exploiter, de valoriser et de **promouvoir le patrimoine**.

Enfin, l'aménagement du cadre de vie suppose la mise en place d'une politique culturelle et sportive variée et équilibrée afin de favoriser le maintien et le dynamisme de la vie en milieu rural. La culture, le sport, les produits touristiques et de loisirs, demeurent des facteurs incitatifs à l'installation de nouveaux résidents.

– **Développer le cadre économique**

Le projet envisage de positionner le Pays et ses communes membres comme **territoire d'accueil des entreprises**. Il convient pour cela de mettre en place une politique concertée du développement économique, d'optimiser l'accueil et l'accompagnement des entreprises, de soutenir les activités économiques de proximité et de promouvoir les entreprises et leur savoir-faire. Il convient d'exploiter également un **secteur touristique à fort potentiel**. Afin d'y parvenir, il est nécessaire de mettre en réseau les acteurs du tourisme, de construire une offre de produits culturels, patrimoniaux et de loisirs et de développer et de qualifier les structures d'accueil. Bien que les **gîtes et chambres d'hôtes** aient augmenté ces dernières années, l'offre d'hébergements reste encore insuffisante pour répondre pleinement aux attentes de la clientèle. Il s'agira en particulier d'adapter l'offre d'hébergement et de restauration à la demande en assurant sa diversité, sa qualité et sa répartition géographique via une politique soutenue en matière d'incitation à la création d'hébergements touristiques. L'adaptation aux seniors, aux

enfants, aux **handicapés**, sera également l'une des priorités.

– Renforcer l'image et la notoriété

Le projet consiste à utiliser les technologies de l'information et de la communication comme levier de développement durable du territoire, par la mise en place notamment d'**outils d'aide à la décision** (Système d'Information Géographique) et la création d'une desserte en **haut débit** sur le territoire.

Ces trois thèmes reflètent à la fois une approche globale et transversale du phénomène urbain, de sorte que chacun, selon son domaine de compétence, puisse contribuer à leur mise en oeuvre. Le Plan Local d'Urbanisme de MAZERAY en est une traduction, sous une forme également réglementaire et délimitée spatialement.

1.4.2. Le Scot

Le Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) remplace le schéma directeur avec pour principaux objectifs de rendre les politiques d'urbanisme plus claires et plus démocratiques d'une part, et de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles, d'autre part, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé. Le Scot, créé par la loi SRU, est donc l'outil de conception et de mise en oeuvre d'une **planification intercommunale**. Il traduira dans l'espace le projet urbain. Le Scot impose ses orientations aux Plans Locaux d'Urbanisme dans un rapport de compatibilité, et non de conformité.

Par délibération du 20 février 2002, le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge a sollicité la délimitation d'un périmètre de Scot à l'échelle de son territoire. Le Conseil Général de la Charente-Maritime a donné un avis favorable par délibération du 25 octobre 2002. Le Préfet de la Charente-Maritime a donc, par arrêté du 3 décembre 2002, fixé le périmètre du **Scot du Pays des Vals de Saintonge**, en précisant que le Syndicat Mixte serait chargé de son élaboration, de son approbation, du suivi et de sa révision.

Par délibération du 14 février 2008, le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge a prescrit le SCOT avec comme objectifs :

- développer les facteurs d'attractivité et de compétitivité du territoire
- diffuser le développement de manière cohérente et solidaire
- préserver l'identité du Pays et son cadre de vie

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAZERAY doit être compatible avec les orientations du Scot du Pays des Vals de Saintonge, en cours d'élaboration.

2 La commune de MAZERAY

Cette introduction a pour objectif de présenter une particularité communale. Les élus du conseil municipal ont choisi de mettre en avant le circuit du Puy de Poursay.

Le circuit du Puy de Poursay se situe bien sur la commune de MAZERAY et non sur celle de SAINT-JEAN D'ANGELY comme beaucoup de gens le pensent.

Le moto-cross est une pratique très ancienne sur le territoire des Vals de Saintonge pour laquelle une infrastructure conséquente s'est mise en place au fil des années avec un ensemble de prestations qui offrent aujourd'hui aux Vals de Saintonge une reconnaissance internationale et contribuent fortement à la dynamique locale ; quelques dates clés :

- 1932 : création du Moto-Club Angérien, association loi 1901, dont l'objet est de valoriser la pratique du sport motocycliste
- 1965 : acquisition du terrain sur lequel le circuit actuel est installé,
- 1980 : construction des premiers bâtiments (tour de contrôle notamment),
- 1984 : organisation du premier championnat du monde,
- 1989 : création du centre départemental d'entraînement et de formation, cycle scolaire de type « sports-études » pour diriger les jeunes pilotes à potentiel vers la compétition de haut niveau (seul centre de la Ligue Poitou-Charentes),
- 1993 : lancement des sessions « sports vacances » à destination des centres aérés locaux,
- 1998 : création d'une école de pilotage avec un parc de 12 motos pour des cours d'initiation et de perfectionnement destinés à des jeunes de plus de 6 ans,
- 1999 : lancement des travaux pour l'organisation du moto cross des nations, coût : 8 millions de francs,
- 2000 : organisation du moto cross des nations : 32 nations représentées, 30 000 spectateurs présents (le moto cross des nations est une compétition mondiale qui a lieu une seule fois dans l'année et pour laquelle chaque pays envoie ses 3 meilleurs pilotes).

L'ensemble du site couvre 24 hectares dont 3165 m² de bâtiments.

L'aménagement du circuit du Puy de Poursay a été possible, grâce au soutien des collectivités : le Ministère de la Jeunesse et des Sports, le Conseil Régional Poitou-Charentes, le Conseil Général de la Charente-Maritime, la Communauté des Communes du Canton de SAINT-JEAN D'ANGELY, la commune de SAINT-JEAN D'ANGELY, la commune de MAZERAY et le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge.

La majeure partie de cet aménagement a été réalisée de 1999 à 2000 et en 2005, ce qui permet au moto club angérien de se positionner dans les tous premiers circuits Européens.

Ce circuit est ouvert aux pilotes licenciés toute l'année.

En plus du moto cross des nations qui a eu lieu en 2000, plusieurs épreuves de championnats du monde se sont déroulées sur le circuit du MCA au cours des années : 1984, 1989, 1992, 1995, 1999, 2002, 2004, 2005, 2006 et 2007.

Depuis les années 1970, au moins une épreuve nationale se déroule chaque année sur le circuit. A chaque compétition internationale sont présents 120 journalistes et des retransmissions télévisées ont lieu notamment sur France 3 et sur Eurosport.

Ces compétitions attirent entre 15 000 et 18 000 spectateurs qui viennent passer la journée entière sur le territoire.



Différentes formations sont organisées sur le circuit notamment dans le domaine de la sécurité routière avec le Brevet de Sécurité Routière (BSR), le Certificat d'Aptitude au Sport Motocycliste (CASM, obligatoire pour les licenciés).

Plusieurs partenariats ont été établis avec les motos écoles de la région pour contribuer à la formation de leurs élèves.

Des brevets sont remis aux jeunes pilotes pour les récompenser à l'issue d'un stage : le guidon de la fédération française de moto.

Des formations sont organisées à destination des éducateurs et formateurs pour leur permettre de passer les brevets fédéraux.

Quelques séminaires sont organisés pour une remise à niveau des commissaires techniques et commissaires de pistes.

L'association dispose d'un budget annuel de 650 000 € dont l'essentiel est consacré au championnat du monde (530 000 €).

A chaque épreuve internationale , sont mobilisés plus de 500 bénévoles.

Depuis 4 ans, le circuit reçoit régulièrement les essais officiels et les présentations de marques notamment de Kawasaki et Yamaha. Les revues spécialisées viennent également faire des comparatifs lorsque de nouveaux modèles sortent (revues MX magazine, moto verte, moto crampon).

Le Moto-Club Angérien est propriétaire de 3 circuits :

- un circuit moto cross international de 1 525 m,
- un circuit moto cross d'initiation sur 4 hectares,
- un circuit super cross d'initiation (circuit avec obstacles) sur un hectare,
- ainsi que d'un ensemble immobilier comprenant :
 - une tour de contrôle (avec secrétariat, trésorerie, salle de chronométrage),
 - une salle de réunion du jury,
 - une salle de restauration,
 - une salle de presse,
 - une infirmerie,
 - des chambres froides,
 - 5 blocs sanitaires,
 - une salle d'accueil pour les officiels,
 - un hangar de stockage pour le matériel.

Le paddock s'étend sur une superficie de 18 000 m². Il est équipé de bornes électriques, de prises d'eau, d'une station de lavage avec 40 box séparés, avec récupération des eaux usées décantées de boue et d'une fosse avec séparation d'huile.

Un effort a été porté dans la politique de respect de l'environnement avec notamment la plantation de 250 érables champêtres, 10 érables planes, 200 tilleuls, 100 cytises et 60 noisetiers.

Les parkings représentent 25 hectares sur tout le pourtour du circuit avec mise en place de zones poubelles, sanitaires...

2.1 L'organisation territoriale

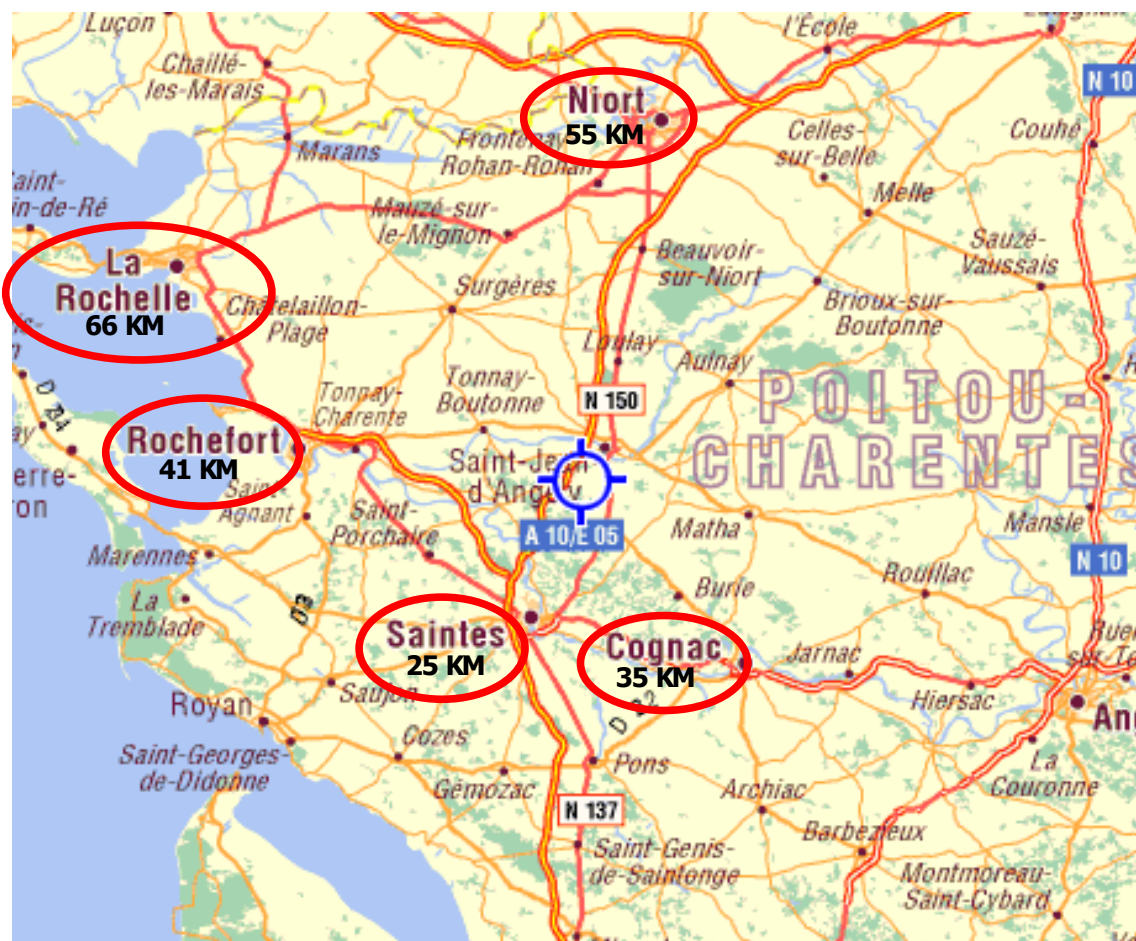
2.1.1 Situation géographique

La commune de MAZERAY est située au sein de la Région Poitou-Charentes, dans le département de la Charente-Maritime. Elle s'étend sur 1937 ha et appartient au canton de SAINT-JEAN D'ANGELY.

Située à 6,5 km de SAINT-JEAN D'ANGELY, elle est bordée :

- au nord par les communes de TERNANT et de VOISSAY,
- à l'est par les communes de SAINT-JEAN D'ANGELY et ASNIERES LA GIRAUD,
- au sud par les communes de GRANDJEAN et SAINT-HILAIRE DE VILLEFRANCHE,
- à l'ouest par les communes de FENIOUX et BIGNAY.

Elle appartient à la Communauté de Communes du Canton de SAINT-JEAN D'ANGELY ainsi qu'au Pays des Vals de Saintonge, situation que nous allons étudier en terme d'organisation administrative.



Ainsi que le fond de carte Michelin précédent le met en évidence, la commune de MAZERAY est traversée par plusieurs axes dans un sens nord-sud constitué en premier lieu par l'Autoroute A10, l'Aquitaine, reliant PARIS à BORDEAUX. Les conséquences en terme de desserte sont toutefois, pour la commune, indirectes, puisque l'échangeur le plus proche, N° 34, est situé sur la commune de SAINT-JEAN D'ANGELY. L'emprise de l'autoroute traverse la commune.

La desserte la plus importante est constituée par la RD 127, reliant TAILLEBOURG à SAINT-JEAN D'ANGELY. Il s'agit de l'axe de desserte principal de la commune.

Le pôle d'attraction le plus proche en terme de services est celui de SAINT-JEAN D'ANGELY à 6,5 km.

La commune de SAINT-JEAN D'ANGELY, située plus au nord, est reliée à MAZERAY par la RD 127, possède une population de 7491 habitants, conformément aux données provisoires du recensement effectué en 2004. Son offre commerciale et de services est beaucoup plus importante, avec notamment des établissements d'enseignements secondaires et un centre hospitalier. Il s'agit également du bassin d'emploi le plus important à proximité.

Au delà, le réseau viaire du département, particulièrement favorable, facilite les déplacements vers d'autres agglomérations, principales ou secondaires, telles que NIORT, SURGERES, ROCHEFORT, LA ROCHELLE ou encore SAINTES.

Il résulte de ce premier regard une situation géographique assez favorable, à proximité de différents axes de communication importants que sont :

- l'autoroute A10, qui connaît un trafic moyen journalier annuel de 24624 véhicules en 2006
- la Route Départementale 127, reliant TAILLEBOURG à SAINT-JEAN D'ANGELY

2.1.2 Organisation administrative

Il convient d'étudier à ce stade, outre le positionnement géographique de la commune de MAZERAY, l'organisation administrative du territoire auquel elle appartient, et notamment l'intercommunalité. En effet, de nombreux enjeux de développement se situent désormais à ce niveau et il est donc nécessaire d'en comprendre le fonctionnement et les modes de relation avec la commune. Il s'agira en l'espèce d'évoquer les compétences de la Communauté de Communes du Canton de SAINT-JEAN D'ANGELY, du Pays des Vals de Saintonge, ainsi que les différents syndicats intercommunaux auxquels la commune de MAZERAY est adhérente.

2.1.2.1 La Communauté de Communes du Canton de SAINT-JEAN D'ANGELY

La commune de MAZERAY appartient à la Communauté de Communes du Canton de SAINT-JEAN D'ANGELY. Créée par arrêté préfectoral du 29 décembre 1993, la Communauté de Communes du Canton de SAINT-JEAN D'ANGELY comprend 19 communes.



La Communauté de Communes du Canton de SAINT-JEAN D'ANGELY représente une population de 15 886 habitants en 2005. Ses locaux sont installés sur la commune de SAINT-JEAN D'ANGELY.

Les statuts évoquent les compétences suivantes, qui, dans le principe, se substituent aux compétences communales :

Compétences obligatoires

– Aménagement de l'espace

- Élaboration, mise en oeuvre, suivi et révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et éventuellement des schémas de secteur et du Plan de Développement Urbain (PDU).
- Contribution à la définition d'une charte paysagère et participation à des projets

- visant à favoriser l'aménagement, la préservation et la valorisation des paysages.
- Mise en oeuvre et gestion d'un Système d'Information Géographique (SIG).
- Mise en oeuvre d'aires de grand rassemblement des gens du voyage.
- Plans intercommunaux de sauvegarde

– Développement économique

- Animation et promotion économique.
- Étude, création ou réhabilitation, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités d'intérêt communautaire.
- Réhabilitation, extension, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités communautaires existantes, à savoir celles de FONTENET et Moulinveau.
 - Création, réhabilitation, aménagement, entretien et gestion d'immobilier d'entreprises d'intérêt communautaire.
 - Construction, réhabilitation, aménagement, extension, entretien et gestion d'immobiliers d'entreprises communautaires déjà existants à savoir le bâtiment-relais sis 48 boulevard Lair à SAINT-JEAN D'ANGÉLY et celui en cours de construction pour la création d'un centre de transit de déchets spéciaux sis Zone de Moulinveau.
- Politique touristique
 - Animation, information, accueil et promotion touristique.
 - Réhabilitation, extension, aménagement, entretien, fonctionnement et gestion du bâtiment sis 8 rue Grosse Horloge 17400 SAINT-JEAN D'ANGÉLY abritant l'Office du tourisme.
 - Soutien financier et/ou technique à l'association dénommée Office de tourisme SAINT-JEAN D'ANGÉLY / SAINT-HILAIRE DE VILLEFRANCHE.
 - Mise en place d'une signalétique touristique routière coordonnée et cohérente.
- Création et gestion de campings d'intérêt communautaire.

Compétences optionnelles

– Protection et mise en valeur de l'environnement

- Élimination et valorisation des déchets ménagers et des déchets assimilés.
- Gestion et entretien de l'ensemble du parc de mobilier urbain et accessoires nécessaires à la collecte des déchets ménagers et assimilés.
- Réhabilitation des décharges sauvages et entretien des sites réhabilités.

– Politique du logement et du cadre de vie

- Animation, mise en place et développement de Programmes Locaux de l'Habitat.
- Maîtrise d'ouvrage de l'Opération Programmée de l'Habitat (OPAH).
- Politique du logement social d'intérêt communautaire.
- Création, réhabilitation, extension et gestion d'aires d'accueil des gens du voyage d'intérêt communautaire.
- Accompagnement des familles des gens du voyage du territoire communautaire.

– **Construction, entretien et fonctionnement d'équipements sportifs, socioculturels et administratifs**

- Extension, aménagement, entretien et gestion du centre aquatique communautaire Atlantys et des équipements annexes.
- Construction, aménagement, entretien et gestion de gymnases d'intérêt communautaire.
- Construction et/ou réhabilitation, aménagement, entretien et gestion d'un espace cinématographique d'intérêt communautaire.
- Acquisition, création, aménagement, extension, réhabilitation, entretien et gestion des bâtiments liés aux compétences et à l'activité propre de la Communauté de Communes du Canton de SAINT-JEAN D'ANGELY.

– **Voirie d'intérêt communautaire**

- Création, aménagement et entretien des voies d'accès d'intérêt communautaire.

Compétences facultatives

– **Politique de l'enfance et de la jeunesse**

- Extension, réhabilitation, entretien, aménagement, fonctionnement et gestion du centre de loisirs sans hébergement communautaire de Beaufief.
- Projet Éducatif Local :
 - Élaboration, mise en place, suivi et évaluation du Projet Éducatif Local (PEL) pour les jeunes de 0 à 25 ans et actions en découlant.
 - Aide financière aux associations du territoire communautaire concourant à l'exécution des actions et animations.
- Création, réhabilitation, extension et gestion de la maison de la petite enfance « Croque Soleil » et de toute autre structure destinée à l'accueil de la petite enfance.

– **Activités complémentaires et périscolaires des écoles élémentaires et pré élémentaires**

- Équipement et maintenance des aires de jeux des écoles élémentaires et pré élémentaires des écoles du territoire communautaire.
- Prise en charge de la natation scolaire de l'ensemble des élèves scolarisés sur le territoire communautaire et de leur transport au centre aquatique communautaire.

– **Transport de personnes**

- Mise en place d'un circuit de transport des personnes habitant le territoire communautaire desservant les principaux établissements sportifs, culturels, socio – éducatifs, administratifs et commerciaux sis sur et hors du territoire communautaire.

– **Aide aux associations**

- Aide financière et/ou technique aux associations œuvrant au développement culturel, sportif, socioculturel, économique et touristique du territoire communautaire.
- Prise en charge de la natation sportive et de ses dérivés au centre aquatique communautaire Atlantys des associations sportives agréées par la Communauté de Communes du Canton de SAINT-JEAN D'ANGELY.

– **Véhicules et matériels**

- Acquisition, remplacement, entretien de tous véhicules et matériels acquis par la Communauté de Communes du Canton de SAINT-JEAN D'ANGELY et mise à disposition des collectivités et/ou associations.

Les équipements présents sur la commune de MAZERAY, seront détaillés plus en avant dans l'étude au titre des équipements sportifs.

Les statuts de la Communauté de Communes du Canton de SAINT-JEAN D'ANGELY présentent donc de nombreuses compétences, certaines étant obligatoires, d'autres facultatives. Certaines d'entre elles ont par ailleurs été déléguées, notamment au Pays des Vals de Saintonge.

Quoi qu'il en soit, la commune de MAZERAY, dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, doit effectuer un certain nombre de choix concertés avec la Communauté de Communes du Canton de SAINT-JEAN D'ANGELY. C'est notamment le cas pour les thèmes liés au développement économique, au logement social et aux équipements scolaires.

2.1.2.2 Le Pays des Vals de Saintonge

Le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge est constitué de 117 communes réparties en 7 cantons et regroupées en 7 Communautés de Communes :

- Communauté de Communes du Pays de MATHA
- Communauté de Communes de SAINT-HILAIRE DE VILLEFRANCHE
- Communauté de Communes du Canton de LOULAY
- Communauté de Communes du Canton de SAINT-JEAN D'ANGELY
- Communauté de Communes du Pays SAVINOIS
- Communauté de Communes du VAL DE TREZENCE
- Communauté de Communes du Canton d'AULNAY DE SAINTONGE

Le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge, anciennement dénommé Syndicat d'Equipement du Nord Saintonge (SENS) a été constitué en 1975 par les représentants des syndicats intercommunaux à vocation multiple de l'arrondissement de SAINT-JEAN D'ANGELY et de celui du canton de BURIE. Sa première vocation était l'étude

et la réalisation d'un contrat de Pays. La loi d'orientation pour l'aménagement du territoire du 4 février 1995 a fait entrer le concept de Pays dans le droit positif et a permis d'apporter une première légitimité au Pays des Vals de Saintonge. Celle-ci sera renforcée avec l'application effective en 1995 des premiers contrats de ruralité mis en place par la Région Poitou-Charentes, le Pays ayant été retenu comme échelon privilégié de contractualisation. Le Pays des Vals de Saintonge a adopté sa charte de développement en 2004. En outre, et ainsi que nous l'avons déjà vu, le Pays des Vals de Saintonge a été retenu pour être l'échelon d'étude et de gestion d'un Schéma de Cohérence Territoriale (arrêté préfectoral du 3 décembre 2002). Il s'agit donc d'un partenaire incontournable de la commune de MAZERAY en terme de développement et au titre du Plan Local d'Urbanisme, dont il assure les études. Le siège du Pays des Vals de Saintonge est situé à SAINT-JEAN D'ANGELY. L'administration est donc facilement accessible depuis la commune de MAZERAY.

Les statuts du Pays, modifiés à plusieurs reprises, mettent en évidence les compétences suivantes :

Compétences déléguées par les Communautés de Communes

– Aménagement de l'espace

- Assurer l'élaboration, le suivi, l'évaluation et la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et d'éventuels schémas de secteur.
- Mettre en oeuvre et assurer la gestion d'un SIG.
- Assurer la réflexion, la maîtrise d'ouvrage et la gestion d'aires de grand rassemblement des gens du voyage.
- Accompagner toute action destinée à favoriser l'aménagement, la préservation et la valorisation des paysages.
- Accompagner les collectivités du périmètre syndical dans les études en matière d'aménagement de l'espace et de développement durable du territoire.

– Promotion économique

- Assurer la promotion et la communication économique du territoire.
- Réaliser et actualiser le diagnostic des activités économiques du territoire et mener les études de définition et d'animation de la stratégie de développement économique.
- Mettre en réseau les acteurs économiques du territoire et les accompagner dans leurs actions de développement économique.
- Accompagner les porteurs de projets dans leur création d'activités, suivre et évaluer le développement de leur activité.

– Promotion touristique

- Assurer la cohérence des actions promotionnelles et de communication des différents acteurs du secteur touristique et des Collectivités sur le territoire. Le Syndicat apporte en particulier un soutien technique aux Offices du Tourisme du territoire dans la promotion touristique du Pays des Vals de

Saintonge.

- Accompagner la réflexion et assurer la mise en réseau des communautés membres et des partenaires concernés dans l'élaboration d'une politique globale du développement touristique du territoire.
- Accompagner tout projet ou action concourants au développement d'activités touristiques, patrimoniales et culturelles.

– **Politique du logement et du cadre de vie**

- Elaborer et mettre en oeuvre le Programme Local de l'Habitat établi à l'échelle du Pays des Vals de Saintonge.
- Définition et maîtrise d'ouvrage des OPAH.
- Accompagner la réflexion, l'animation, la mise en réseau des communautés membres et des partenaires concernés dans l'élaboration d'une politique globale de l'habitat et de projets améliorant les conditions de vie.

Compétences liées à la contractualisation

Le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge se voit confier la charge de répondre à tout appel à projet, programme ou opération concourant au développement et à l'aménagement du territoire ainsi que signer, engager et mettre en oeuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation de ces programmes de développement contractuels avec les différents partenaires institutionnels suivants :

- L'Union Européenne/l'Etat : Engager et mettre en oeuvre tout type d'action de coopération transnationale.
- La Région : Dresser l'inventaire du patrimoine si les contrats ou conventions signés avec la Région le prévoient, conformément à l'art. 95 de la loi du 13 août 2004 relative aux Libertés et Responsabilités Locales.
- Le Département : Accompagner les actions départementales à caractère sociales, et notamment en faveur des personnes âgées dont le Centre Local d'Information et de Communication (CLIC) à l'échelle du territoire.
- Tous autres organismes publics et privés : Signer avec tout autre organisme public ou privé au titre d'une expertise, d'une compétence particulière, d'une ressource locale et/ou d'un intérêt général, la mise en place de moyens nécessaires à la réalisation des différents programmes de développement contractuels.

La réalisation du Plan Local d'Urbanisme de MAZERAY doit intégrer les orientations de développement du Pays des Vals de Saintonge, qu'il s'agisse de la charte de développement, du programme local de l'habitat ou essentiellement du Schéma de Cohérence Territoriale. Le Pays doit donc constituer l'échelle de référence de la commune en terme de réflexion stratégique.

2.1.2.3 Autres syndicats intercommunaux

La commune MAZERAY est en outre adhérente à différents syndicats intercommunaux :

- Syndicat Intercommunal à vocation scolaire entre les communes de BIGNAY, FENIOUX, GRANDJEAN et MAZERAY

Créé en 1997, ce SIVOS a pour objet la restructuration scolaire avec une classe élémentaire à BIGNAY, une classe maternelle à GRANDJEAN et deux classes primaires à MAZERAY, et la gestion des écoles communales, des fournitures scolaires et livres et tout ce qui concerne la gestion d'ordre scolaire et extra-scolaire. Il est financé par les contributions des communes adhérentes au prorata du nombre d'habitants et d'élèves. La représentativité est de 5 délégués par commune (3 conseillers municipaux, 1 enseignant, 1 représentant des parents) et 2 délégués suppléants.

- Syndicat des Eaux

Le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime a pour triple mission de réaliser les investissements, gérer le patrimoine, protéger la ressource ainsi que l'environnement naturel dans le cadre de ses compétences statutaires : la production et la distribution d'eau potable, la collecte et le traitement des eaux usées domestiques, le contrôle ainsi que la réhabilitation et l'entretien de l'assainissement individuel.

A noter que la commune de MAZERAY adhère en outre au Syndicat Mixte d'Informatisation des Communes de la Charente-Maritime, au Syndicat Départemental d'Electrification et d'Equipeement Rural de la Charente-Maritime, au Syndicat Départemental des Chemins, Fontaines d'Asnières, au SMICTOM Vals d'Aunis....

L'organisation territoriale de la commune de MAZERAY met en évidence différents éléments qui devront servir de base de réflexion au projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme :

Une commune située à proximité immédiate de SAINT-JEAN D'ANGELY qui regroupe l'ensemble des équipements et services communs

Une commune située en retrait des axes principaux mais bénéficiant de la proximité des axes de desserte que constituent la RD 127 et l'A10 accessible depuis l'échangeur 34 à SAINT-JEAN D'ANGELY

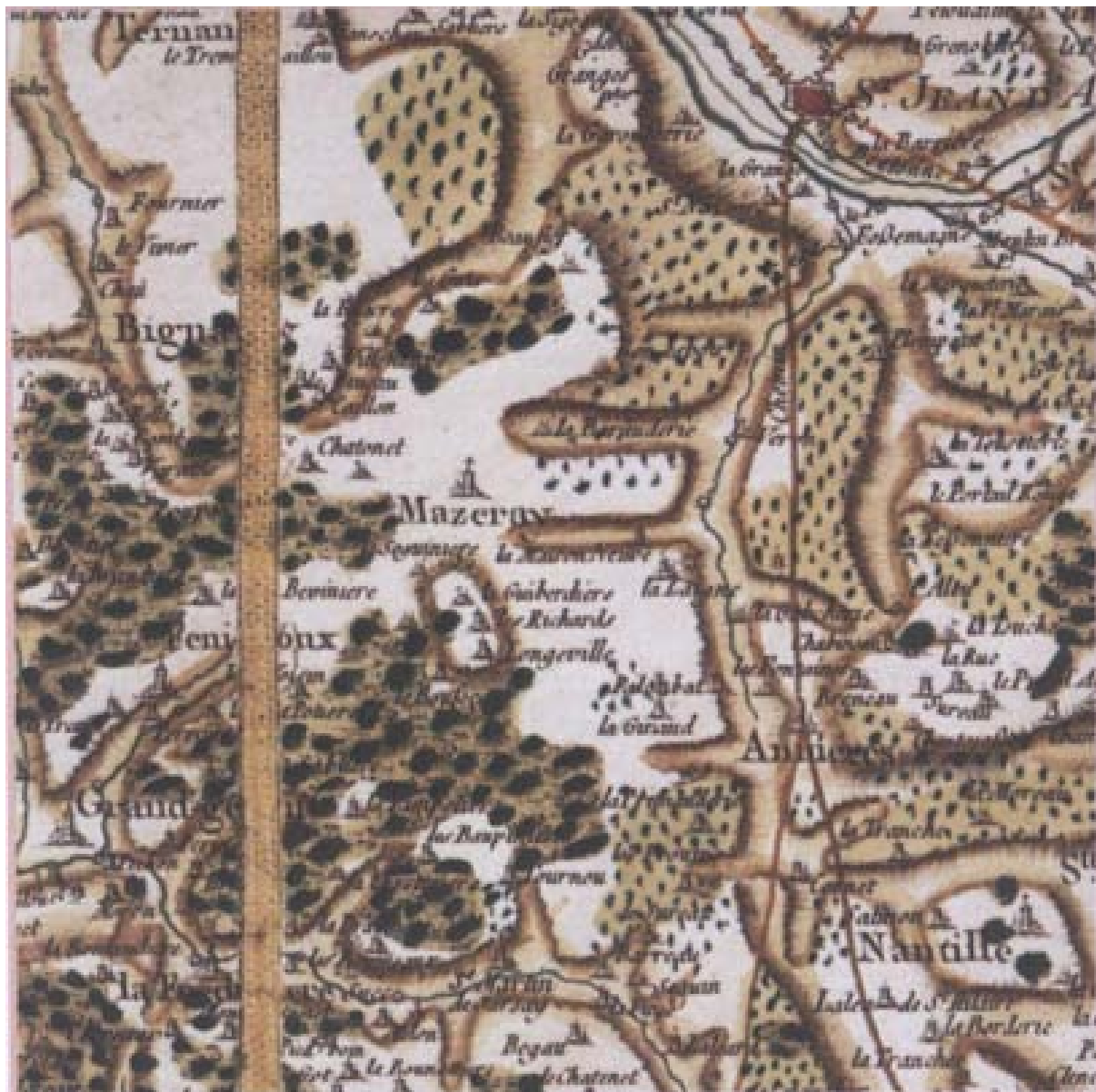
Une commune appartenant à une intercommunalité particulièrement structurée qui possède une légitimité incontestable en terme de développement stratégique et qui devra, à ce titre, valider les choix effectués au titre du Plan Local d'Urbanisme par la commune de MAZERAY.

2.2 Histoire

Le diagnostic va s'évertuer d'effectuer un bref rappel sur l'histoire de la commune et d'étudier ensuite l'évolution de la structure urbaine.

2.2.1 Rappels

MAZERAY trouve son origine d'un terme celté désignant une habitation ou un bois de futaie, ou patronyme d'un chef gaulois, macer ou bien latin mosa ratum, « métairie, ferme » ou encore de moceira, clôture de pierres sèches.



Carte de Cassini

Des vestiges gallo-romain subsistent sur la voie romaine de SAINTES à SAINT-JEAN D'ANGELY par TAILLEBOURG. Le village de MAZERAY s'est constitué sur les terres des bénédictins du prieuré de SAINT-JEAN D'ANGELY. Les pèlerins le traversaient pour rejoindre SAINTES. L'église construite au XIIème siècle a été ruinée pendant la guerre de Cent Ans. Un Château fort se dressait à « Beaufief ». En 1562, après les émeutes de SAINT-JEAN D'ANGELY, les moines ont quitté MAZERAY pour ECOYEUX et LA FAYOLLE. En 1568, les violences des réformés se sont étendues sur les églises et les chapelles : Sainte-Apolline a alors été démolie. En 1558, la femme du prince de Condé, mort d'empoisonnement, a accouché en prison : l'enfant ayant été mis en nourrice à MAZERAY, elle s'y rendait depuis SAINT-JEAN D'ANGELY par un chemin du village, depuis appelé « Chemin de la Princesse ». Le patron du village était autrefois Saint-Barnabé.



2.2.2 Evolution urbaine de la commune

L'étude consiste ici à analyser l'évolution de la trame et de la composition urbaine au niveau communal.



L'intérêt est d'étudier, en terme historique, l'évolution de la commune à partir du cadastre napoléonien et des données plus contemporaines telle que la base de données ortho-photographiques de l'IGN. L'enjeu se situe quant à lui à un autre niveau : comprendre cette évolution et en intégrer les données essentielles dans les orientations d'aménagement des nouvelles zones à urbaniser.



Schéma 1 - L'organisation du bourg à la moitié du XIXème siècle



Schéma 2 - Vue du bourg en Ortho-Photo (IGN - 1999)

L'organisation urbaine du bourg du MAZERAY, ainsi qu'en témoigne la confrontation des schémas 1 et 2 ci-dessus, est particulièrement ancienne. Le bourg aggloméré dense s'est développé dans l'angle aigu formé par la rencontre du chemin de grande communication de CHIZE à SEMUSSAC et le chemin d'intérêt communal de TORXE à SAINTE-MÊME. Trois chemins de traverse parallèles relient ces deux routes entre elles, dont l'ancien chemin vicinal ordinaire de FENIOUX à MAZERAY. Le village remplissait autrefois un rôle de centre de services et de commerces pour les environs immédiats. Cette fonction revoit le jour avec la création d'un multi-services dans le bourg.

Si la partie la plus ancienne du bourg s'est probablement constituée autour d'un petit groupe d'habitations à proximité de l'église, c'est à l'intérieur de l'angle formé par les deux routes citées ci-dessus qu'on trouve le bâti le plus ancien et le plus dense.

Le plus souvent, les maisons traditionnelles bâties en moellons enduits, aux toits couverts de tuiles canal, s'implantent en bordure de voie, quelquefois en retrait derrière un jardin ou une cour close de murs en pierres. Le potager ou le verger peut se trouver en bordure de voie. Cette disposition est assez courante, compte tenu du fait de la configuration de l'îlot (propriétés s'étendant d'une rue à l'autre).

Les habitations à un ou deux niveaux sont le plus souvent mitoyennes. Parfois une cour latérale ou un jardin sépare deux propriétés, mais un mur ou une clôture assure toujours la continuité du bâti. Les parcelles de grandes tailles de la périphérie jouxtent le domaine agricole qui entoure le village. Les maisons traditionnelles s'implantent directement en bordure de voie. Ici, la densité est moins forte. Ce sont les jardins et la végétation qui dominent. Mais quelles que soient les implantations des bâtiments par rapport à la rue, il convient de remarquer que la continuité du bâti est toujours assurée par les clôtures et les murs.

Le schéma 2 est particulièrement révélateur sur l'organisation des habitations (lignes de faîtage en rouge) et bâtiments (ligne de faîtage en bleu). En effet, l'implantation des constructions obéit généralement à un critère essentiel, l'orientation de la rue.

Les maisons traditionnelles s'implantent directement en bordure de voie.

Le long de la RD 127, la majorité des constructions ont un pignon parallèle en bordure de voie ; peut-être cela traduisait-il une volonté d'avoir une façade principale exposée au sud ?

De même, à l'intérieur de l'angle formé par les deux routes citées par-ailleurs, les constructions se sont généralement implantées parallèlement à l'axe des rues, là aussi, la façade principale est exposée au sud.

Le réseau viaire, présenté sur les schémas 3 et 4 se décompose en un réseau principal (en vert clair) et un réseau secondaire (en marron), des impasses (en noir) et une venelle (en bordeaux).

L'évolution du réseau viaire, depuis la moitié du XIX^{ème} siècle a subi quelques modifications :

- création d'une percée en direction de la gare
- modification du tracé de la route en direction de « La Barauderie »

Il convient aussi de noter la présence, d'une seule venelle (le long du centre équestre) pour le fonctionnement du bourg. Aujourd'hui, cette venelle est devenue une impasse.



Schéma 3 - Extrait du réseau viaire sur le cadastre napoléonien



Schéma 4 - Organisation viaire actuelle

2.2.3 Evolution récente

L'habitat récent de type pavillonnaire s'est donc développé essentiellement autour du bourg. Bien que la proximité immédiate de SAINT-JEAN D'ANGELY ait entraîné une demande foncière relativement soutenue, une politique volontariste de la commune qui s'est dotée d'un POS dès 1984 a stoppé un « mitage » désordonné des abords du bourg ou le long des voies existantes.

Certains débuts d'urbanisation ont été complètement bloqués : ce fut le cas des 6 pavillons qui s'alignaient sur la route de BIGNAY. Une urbanisation spontanée s'est étendue le long de la RD 739e de façon linéaire. On trouve d'autre part un lotissement privé au « Champ de Chèvre », loti avant le Plan d'Occupation des Sols, et un grand lotissement d'une vingtaine de parcelles proche du château de Beaufief dans un site boisé.

Ces situations ont été figées pour des raisons diverses :

- la RD 739e est une voie à forte circulation qui rend toute sortie dangereuse,
- le château de Beaufief est un monument historique dans la zone de protection duquel se situait le lotissement,

Enfin la zone du « Champ de Chèvre » connaît encore une extension linéaire.

Depuis vingt ans, la commune a entrepris d'aménager petit à petit des lotissements au sud-est du bourg vers la gare. Quelques maisons récentes se sont bâties çà et là dans le bourg et dans les hameaux (exploitants agricoles). Les extensions urbaines récentes sont donc de l'habitat pavillonnaire, qui s'est développé sous deux formes : en isolé dans le bourg et les hameaux, en groupe dans les lotissements ou groupes d'habitations.

Des quartiers se sont développés, notamment à l'est et au sud du bourg. Si leur aspect est homogène, et relativement bien inséré dans la verdure, la silhouette du bourg s'en trouve inévitablement modifiée, lorsqu'on arrive par l'est notamment.

La végétation, omniprésente dans et aux abords des hameaux, est souvent le facteur essentiel de cette intégration des maisons neuves. C'est le cas de « Chatenet » par exemple, où les pavillons émergent d'un fond arboré et planté qui harmonise l'ensemble.

Le choix des secteurs devant être ouverts à l'urbanisation, ainsi que les orientations d'aménagement s'y appliquant devra bien évidemment s'effectuer en respectant cette trame.

L'histoire de la commune de MAZERAY constitue un héritage d'une grande qualité, qu'il s'agisse de monuments, de mode de vie ou d'une organisation urbaine particulièrement préservée jusqu'à aujourd'hui. Le projet de Plan Local d'Urbanisme doit intégrer ces différents éléments, les respecter et au-delà les mettre en valeur dans le cadre d'un développement durable de la commune.

2.3 Démographie

2.3.1 Près de 20% d'habitants en plus en Charente-Maritime à l'horizon 2030

L'INSEE a réalisé en 2005 des projections de population sur l'ensemble du territoire en incluant la connaissance de la population en 2005.

Ces projections ont permis de dégager un certain nombre d'hypothèses, dont celui qualifié de « scénario central », qui établit une croissance massive de la population en Charente-Maritime à l'horizon 2030, près de deux fois supérieure à la hausse envisagée au niveau national comme régional.

La région Poitou-Charentes comptait 1 722 000 habitants au 1^{er} janvier 2007.

Selon le scénario central, la population régionale progresserait de + 9,8% d'ici 2030, ce qui représente une hausse légèrement inférieure à celle envisagée au niveau national sur la même période (+ 10,7%). Mais cette réalité régionale cache de fortes disparités entre départements.

La Charente-Maritime, département le plus peuplé, est celui qui tire actuellement l'évolution de la région, cette tendance étant amenée à se renforcer. La population du département de la Charente-Maritime a augmenté en moyenne de + 6000 habitants par an depuis 1999. C'est essentiellement son attractivité migratoire qui alimente cette augmentation puisque le nombre de décès y dépasse déjà le nombre de naissances. Selon la projection centrale, ce déficit naturel, qui atteint déjà – 200 en 2005, devrait s'aggraver tout au long de la période et, en 2030, le département devra compter 1 200 décès de plus que de naissances. En revanche, le département continuerait à bénéficier d'un apport migratoire important. **Entre 5 700 et 5 900 habitants de plus viendraient s'installer chaque année dans le département**, soit l'essentiel des arrivées dans la région : deux nouveaux arrivants en Poitou-Charentes sur trois s'installeraient en Charente-Maritime.

Selon le scénario central, la population de la Charente-Maritime devrait continuer à croître sous l'effet de ce flux migratoire, jusqu'à dépasser 697 000 habitants à l'horizon 2030, soit plus de 100 000 habitants supplémentaires par rapport à 2005. **La population augmenterait ainsi de + 18% en 25 ans.**

	2005	Poids dans la région (en%)	2030	Poids dans la région	Evolution 2030/2005
Charente	343 000	20,2	333 000	17,8	-3%
Charente- Maritime	591 000	34,8	697 000	37,3	18%
Deux-Sèvres	351 000	20,6	352 000	18,8	0%
Vienne	415 000	24,4	486 000	26,0	17%
Total Poitou- Charentes	1 700 000	100,0	1 868 000	100,0	10%

*Evolution de la population départementale selon le scénario central de l'INSEE
(source INSEE, modèle Omphale)*

Au jeu des migrations interrégionales, la région Poitou-Charentes est gagnante. Que la côte de la Charente-Maritime attire les retraités, c'est une évidence. Mais ce qui l'est moins, c'est que la région attire également des personnes entre 30 et 59 ans. Cet apport de population fait croître la force de travail potentielle de la région. Force de travail qui augmente aussi grâce à une croissance du taux d'activité des femmes.

Le vieillissement de la population apparaît comme une caractéristique essentielle de l'évolution démographique, que ce soit au niveau régional ou au niveau national. Il est la conséquence directe de l'avancée en âge des générations du baby-boom de l'après-guerre. En 2030, la région devrait compter 685 000 habitants de plus de 60 ans, soit 35% de la population. Près d'un habitant sur dix aurait plus de 80 ans, contre 6% seulement en 2005. Toutefois, alors que le Poitou-Charentes occupe actuellement la troisième place au classement des régions des plus âgées de France, derrière l'Auvergne et le Limousin, et serait dépassée en 2030 par deux nouvelles régions, la Corse et la Bourgogne, qui vieillissent plus rapidement.

Si l'on applique cette croissance de 18% à la population du Pays des Vals de Saintonge, qui connaît un regain d'attractivité comme le confirme l'évolution entre 1999 et 2007, la population du Pays pourrait atteindre 62 300 habitants en 2030. L'application du scénario moyen au Pays ne doit toutefois pas être appliqué uniformément à l'échelle des communautés de communes qui le compose. En effet, certaines Communautés de Communes sont plus attractives que d'autres et vieillissent moins vite, comme celles du Val de Trézence, de SAINT-HILAIRE DE VILLEFRANCHE et de SAINT-JEAN D'ANGÉLY. Ainsi, en appliquant le scénario moyen de l'INSEE au Pays, il convient de tenir compte de ces disparités en fonction de l'évolution du poids de chaque communauté de communes au sein de la population du Pays.

	1999	Poids dans le Pays	2007	Poids dans le Pays	Evolution 2007/1999	2030
Cdc Aulnay	6 644	12,86%	6 463	12,25%	- 2,70%	6 550
Cdc Loulay	4 626	8,96%	4 610	8,74%	- 0,30%	5 050
Cdc Matha	9 138	17,69%	9 338	17,69%	+ 2,20%	11 000
Cdc St Hilaire	5 103	9,88%	5 386	10,21%	+ 5,50%	6 950
Cdc St Jean d'Y	15 859	30,71%	16 170	30,65%	+ 2,00%	19 000
Cdc St Savinien	6 617	12,81%	6 910	13,09%	+ 4,40%	8 650
Cdc Val Trézence	3 658	7,09%	3 889	7,37%	+ 6,30%	5 100
Total Pays Vals Saintonge	51 645	100,00%	52 766	100,00%	+ 2,17%	62 300

Ainsi, la Communauté de Communes du Canton de SAINT-JEAN D'ANGELY, à laquelle appartient MAZERAY, pourrait connaître une évolution de population très importante en proportion (+18%), ce qui représenterait un apport de 2830 habitants supplémentaires sur plus de 20 ans. Dans la même période, la hausse ne serait que de 1,3% pour la Communauté de Communes d'AULNAY-DE-SAINTONGE, soit 100 habitants supplémentaires.

Les évolutions récentes et les projections démographiques de l'INSEE font de la Charente-Maritime un département très attractif en terme de population dans les prochaines années. L'afflux de population sera très important et probablement de 100 000 habitants supplémentaires en 20 ans.

Le Pays des Vals de Saintonge profite d'ores et déjà de cette attractivité, qui s'accélère sur certaines parties de son territoire, dont la Communauté de Communes du Canton de SAINT-JEAN D'ANGELY.

En développant une stratégie en terme d'accueil et d'urbanisme, la commune de MAZERAY peut prétendre participer à cette attractivité.

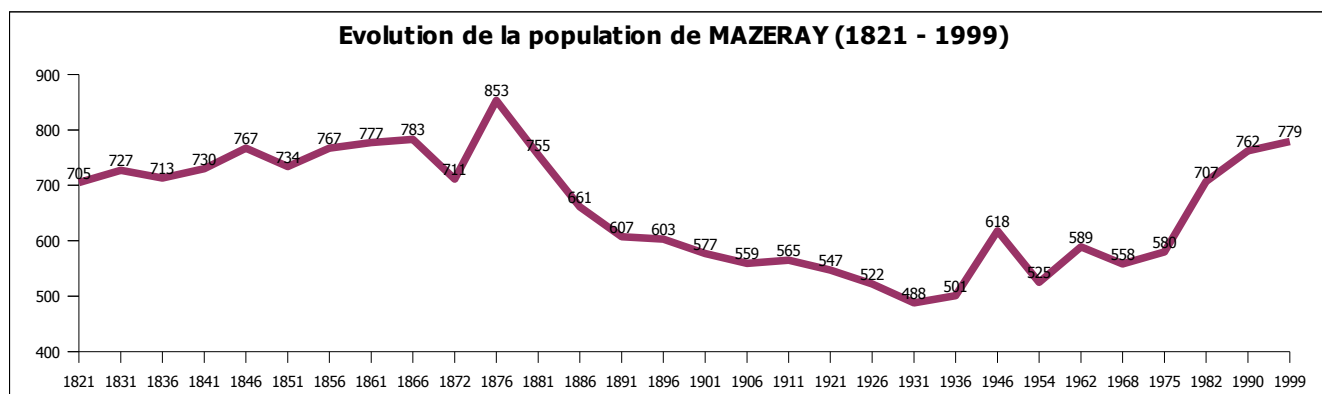
2.3.2 Les spécificités de MAZERAY

Les données en notre possession concernant la population communale de MAZERAY sont les données du recensement de population de 1999.

- une population en nette croissance

La population de MAZERAY est caractérisée par une variation importante de population et ce depuis les premiers recensements. Ainsi, la commune a gagné de la population jusqu'en 1876 puis en a perdu jusqu'en 1931. Depuis 1931, MAZERAY gagne régulièrement de la population. Depuis 1975, on constate une augmentation soutenue du nombre d'habitants (de 580 en 1975 à 779 en 1999, soit une croissance de 34%).

Le recensement complémentaire de l'INSEE d'octobre 2006 comptabilise 963 habitants sur la commune (population légale), soit une forte augmentation depuis ces 10 dernières années..



Cette évolution reflète en outre différents phénomènes : crise du phylloxera (1881-1891) à la fin du XIXème siècle, baisse progressive de l'emploi agricole, mutation de la société, diminution de la taille des ménages, exode rural.

- une évolution variable

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux d'évolution global	-0,90%	0,56%	2,85%	0,94%	0,25%
Dû au solde naturel	1,10%	0,15%	0,20%	0,22%	0,04%
Dû au solde migratoire	-2,00%	0,40%	2,65%	0,72%	0,20%
Taux de natalité 1/1000	19,70	14,20	10,10	10,10	7,20
Taux de mortalité 1/1000	8,70	12,60	8,10	7,90	6,80

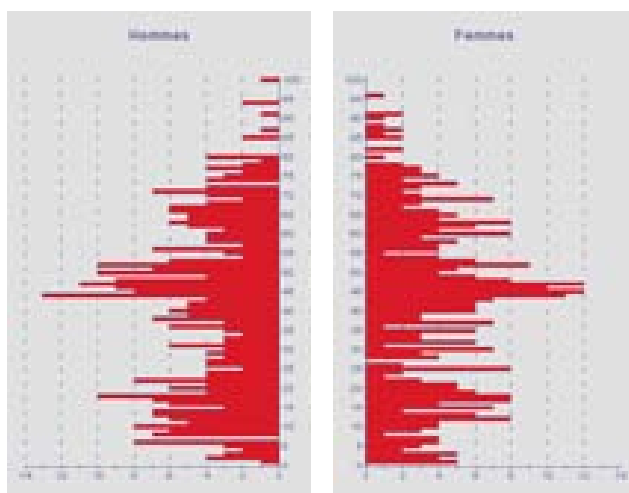
Taux démographiques (moyennes annuelles)

Les taux d'évolution du tableau précédent présente en partie cette longue fluctuation. Le taux dû au solde naturel est constamment positif depuis 1962, celui dû au solde migratoire (solde entre les départs et nouveaux arrivants au sein de la commune) reste lui assez variable. Il est de 2,65% entre 1975-1982. Cette croissance est dû essentiellement à la création de lotissements sur la commune.

L'évolution favorable du solde naturel depuis 1962 peut laisser espérer une stabilisation positive de la variation de la population. Toutefois, la poursuite de la croissance démographique ne s'effectuera qu'au moyen de nouvelles implantations sur la commune.

- Une tendance au vieillissement

La population de MAZERAY présente un phénomène de vieillissement, notamment pour les 45-59 ans. En effet, près du quart de la population communale avait plus de 60 ans en 1999, la proportion étant de 21,80% au niveau national au 1er janvier 2004.



Toutefois, les moins de 30 ans représentent 34% de la population et les 30-44 ans représentent eux 19%.

	1990	1999	Tend. Nationale
0-14 ans	23%	16%	
15-29 ans	19%	18%	
30-44 ans	26%	19%	
45-59 ans	15%	24%	
60-74 ans	12%	17%	13,10%
75 ans et plus	6%	6%	8,70%

Répartition de la population par âge en 1990 et 1999

Le poids des classes d'âges de 15 à 49 ans, en âge de procréer dans les prochaines années, est assez bien représenté, même si là aussi l'évolution est sensiblement favorable entre 1990 et 1999. La pyramide des âges confirme ces tendances, la répartition étant au final assez homogène. La pyramide montre un creux au niveau 20 - 30 ans. Ceci est explicable par le fait que les jeunes quittent la commune lorsqu'ils entrent dans la vie active.

Le Plan Local d'Urbanisme devra donc favoriser l'arrivée d'une population jeune, afin de favoriser, sur plusieurs générations, le renouvellement de la population communale.

- des ménages d'une taille conforme à la moyenne nationale

Le nombre de personnes par ménage était de 2,59 à MAZERAY en 1999 contre 2,93 en 1990. Le phénomène de décohabitation, essentiellement culturel, s'observe comme sur l'ensemble du territoire national.

La baisse se poursuit au niveau national ainsi que nous l'avons vu pour atteindre un chiffre de 2,3 en 2004.

La commune de MAZERAY connaît une croissance démographique importante. Si le vieillissement est moins probant que sur d'autres communes voisines, le renouvellement de la population communale est à garantir.

2.4 Habitat

2.4.1 Le bâti traditionnel du Pays des Vals de Saintonge

La configuration géographique actuelle du bâti résidentiel est le résultat d'une longue évolution. Le Pays des Vals de Saintonge a engagé depuis 1999 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur l'ensemble de son territoire. Cette OPAH est d'ailleurs renouvelée pour la période 2005 à 2009. En outre, et en partenariat avec le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de la Charente-Maritime, le Pays a procédé à l'établissement d'un diagnostic des éléments architecturaux et des caractéristiques du patrimoine bâti et non bâti du Pays. L'ouvrage, intitulé « atlas architectural et urbain du Pays des Vals de Saintonge », propose une typologie que l'on peut transposer à la commune de MAZERAY. Le bâti traditionnel de la commune se compose ainsi d'une part de bâtiments liés ou anciennement liés à l'activité agricole :



- la **longère**. La maison fait alors partie d'un ensemble bâti homogène où les bâtiments d'exploitation viennent en continuité. Généralement, ces constructions sont implantées sur un parcelle orientée au sud et perpendiculaire à la rue. La volumétrie est simple en rez-de-chaussée et combles utilitaires. Le corps de bâti est long et couvert d'un toit à deux pentes. Seule la façade sud reçoit alors les percements. Les ouvertures sont disposées selon les besoins sans ordonnancement.



- La **maison saintongeaise** type. Cette propriété agricole ou viticole est composée de un ou deux foyers maximum. Dans la structure du village, la maison s'implante perpendiculairement à la rue. Sa façade principale est orientée au sud. Elle s'ouvre sur une grande cour fonctionnelle, donnant accès à différents bâtiments d'exploitation. La volumétrie est simple mais cossue, en rez-de-chaussée avec un étage habitable, parfois surmonté de combles

utilitaires.

- la **maison de journalier**. Cette habitation s'implante en centre bourg ou dans un groupement d'habitation lié à une grande propriété. Elle est souvent à l'alignement sur le domaine public ou parfois en continuité d'un ensemble plus important. Son volume bâti est très modeste, en rez-de-chaussée et combles, souvent limité à une pièce unique. La façade est pauvre en ouvertures.



- la **propriété agricole ou viticole à cour fermée**. Ces grandes propriétés agricoles se rencontrent en centre bourg ou en diffus dans les hameaux. Elles peuvent s'implanter sur un îlot ou simplement s'aligner sur une rue sans épaisseur. Elles se composent d'un foyer élargi. La maison vient en continuité d'un ensemble bâti imposant qui se referme sur lui-même (définissant une grande cour). Les constructions s'implantent en partie à l'alignement du domaine public, dans le prolongement de murs de clôture. L'architecture de la maison est imposante, en rez-de-chaussée et un étage. La couverture est à quatre pans, en ardoise ou tuiles mécaniques dans les propriétés viticoles. La façade est largement percée, avec souvent cinq travées ordonnancées. Des détails architecturaux tels que corniches et soubassements soulignent la composition de la façade.

La typologie met également en évidence des bâtisses plus urbaines tels que :



- la **maison modeste de centre bourg**. Elles sont, pour les plus anciennes, de la fin du 18^{ème} siècle et se composent d'un seul foyer. Ces maisons sont généralement intégrées à un tissu bâti assez dense de bourgs ou de hameaux. Elles s'implantent à l'alignement et s'ouvrent directement sur le domaine public. Parfois en retrait, elles possèdent alors une petite cour. Elles sont de volumétrie simple et de proportions relativement modestes, en rez-de-chaussée

et combles. Le toit est à deux pentes, plus rarement avec une croupe. Les façades se composent de deux ou trois travées, les détails architecturaux décoratifs sont rares.



- la **maison de maître**. Ces grandes maisons de notables se rencontrent en centre bourg, implantées sur un parcellaire hétérogène, qui peut aller du grand jardin paysager à simplement une grande cour. La position reste cependant stratégique dans la composition du village. Les caractéristiques architecturales sont similaires aux grandes propriétés viticoles. Les façades peuvent être très marquées par un parement en pierre de taille et de nombreux détails architectoniques, les différenciant ainsi de l'architecture environnante traditionnelle. Cependant, elles sont accompagnées de peu de dépendances et celles-ci sont souvent accolées symétriquement de part et d'autre du volume principal.



On trouve en outre sur la commune de nombreuses maisons nouvelles de type pavillonnaire, contemporaine...

La typologie du bâti ancien sur la commune de MAZERAY reflète les composantes de l'atlas architectural du Pays des Vals de Saintonge, qu'il s'agisse des logements liés à l'activité agricole ou des autres, plus urbains.

2.4.2 Un parc de propriétaires

La commune de MAZERAY compte 328 logements selon les données du recensement de 1999. Les principales caractéristiques de ce parc consistent en la part prépondérante de résidences principales (91,5%). Ce chiffre est en légère augmentation depuis 1990 : les résidences principales représentaient alors 82% de l'ensemble des logements, ce qui reste tout de même très important.

L'enquête annuelle de recensement 2006 comptabilise 391 logements (dont 350 résidences principales) sur la commune. La commune compte 63 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 19,2%.

Cette composition, qui met donc en évidence une prépondérance, accrue depuis 1999, des résidences principales, caractérise un parc de propriétaires, ce phénomène étant plus ou moins confirmé par la statut d'occupation des logements.

Ainsi que le montre le tableau suivant, 82% des résidences principales sont occupées par des propriétaires. La part de logements locatifs est de 12%, ce qui reste une moyenne très faible à l'échelle du département.

Il n'existe pas en outre de logements à loyer modéré, ni d'ailleurs de logements collectifs. On recense toutefois 3 logements adaptés : le bourg, « le Grand Chatenet », « le Petit Chatenet ». 18 logements font l'objet d'une location à titre gratuit.

Propriétaires	246	82%
Locataires	36	12%
Logés à titre gratuit	18	6%

Statut d'occupation des résidences principales

Ces résidences principales sont majoritairement occupées par des personnes qui ont entre 30 et 59 ans. En effet, on dénombre 175 résidences principales occupées par des ménages de 30 à 59 ans, soit 58% du parc. 112 résidences (soit 37%) sont occupées par des ménages de 60 ans ou plus. Un constat qui peut s'expliquer par la faible proportion de logements locatifs, notamment à loyer modéré, et la difficulté, pour un ménage de moins de 30 ans, d'accéder à la propriété. Cet élément devra être intégré aux réflexions en terme de projet d'aménagement et de développement durable, tant l'accueil de jeunes ménages constitue, pour la commune, un enjeu en terme de renouvellement de la population.

L'une des autres caractéristiques de ce parc de propriétaires consiste en la faible rotation au sein des logements, qui rejoint le phénomène de vieillissement de la population. 37 personnes seulement, en 1999, étaient installées depuis moins de deux ans sur la commune, tandis que 481 personnes, soit 62% de la population communale, vivaient à MAZERAY depuis plus de 9 ans.

On dénombre en moyenne 2,6 personnes par résidence principale, mais seulement

0,6 personne par pièce. Les logements sont en effet de dimensions confortables, les logements de 4 pièces et plus représentent un peu plus de 80% des résidences principales, alors que les logements de 2 pièces et moins sont très fortement sous-représentés avec 5,6% des résidences principales, soit 17 logements seulement. Les jeunes ménages optent cependant le plus souvent, au moins dans un premier temps, pour ce type de logements.

Quoique de dimensions importantes, 57% des résidences principales sont le plus souvent occupées par 1 ou 2 personnes. La tendance à la baisse de la taille des ménages doit renforcer le besoin en petits logements.

Le parc de logements de la commune est relativement jeune. A cet effet, 36% des résidences principales ont été construites entre 1975 et 1989. Toutefois, 126 logements ont été construits avant 1949.

La composition du parc de logements de la commune de MAZERAY se caractérise par le manque de petits logements et de locations, ce qui ne permet pas de couvrir l'ensemble des besoins et non des moindres : l'arrivée de jeunes ménages. L'ensemble de ces données est à actualiser. En effet, le nombre de logements construits au cours de ces dernières années semble être relativement important.

2.4.3 Un rythme de construction assez élevé

Le rythme de construction sur la commune de MAZERAY est assez élevé depuis 1999, puisque plus de 70 logements ont été créés.

Ce rythme reflète le phénomène de pression foncière qui est en très forte croissance au niveau du Pays des Vals de Saintonge.

Les objectifs de développement de la commune devront s'efforcer de pérenniser un rythme régulier de construction de nouveaux logements afin d'accompagner les objectifs de développement qui seront identifiés dans le projet d'aménagement et de développement durable.

2.4.4 Récapitulatif des grandes politiques publiques d'aménagement

Le « schéma départemental d'accueil des gens du voyage en Charente-Maritime » approuvé lors de la commission départementale consultative du 6 décembre 2002 est en cours de révision. Le « Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées de la Charente-Maritime », initialement approuvé le 31 mai 1991, a été actualisé pour prendre en compte les dispositions de la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998.

Un Programme Local de l'Habitat (PLH) a été adopté par le Pays des Vals de Saintonge le 20 octobre 2004. L'objectif est de réaliser dix logements par an dans les communes offrant des services de proximité, des équipements et des commerces. Le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible avec les dispositions du PLH. Une opération programmée de l'habitat et de revitalisation rurale a été mise en place pour la période 2004-2009 sur l'ensemble du territoire du Pays des Vals de Saintonge (le taux de logements inconfortables est très important : 40%).

2.5 Economie

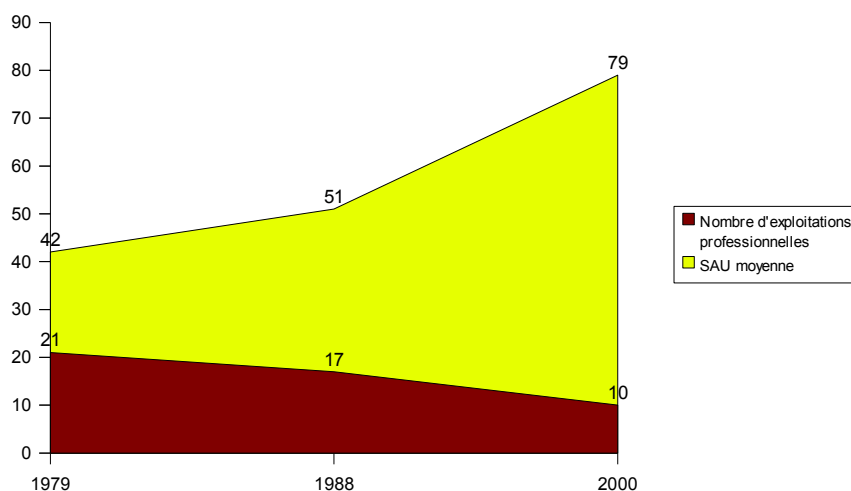
2.5.1 L'activité agricole

Les données relatives à l'agriculture résultent des recensements agricoles des années 1979, 1988 et 2000 ainsi que des éléments qui ont pu être collectés par le Pays des Vals de Saintonge lors des études relatives à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. On notera tout de même que de nombreux résultats du RGA sont confidentiels, par application de la loi sur le secret statistique, ce qui nuit à cette étude.

L'activité agricole occupe une place essentielle au cœur de la vie communale. La superficie agricole utilisée représente ainsi 1374 hectares, soit un peu plus de 70% du territoire communal. L'agriculture représente à ce jour 8 exploitations, recensées par la Chambre d'Agriculture et le Pays des Vals de Saintonge.

Concernant l'évolution des chefs d'exploitation et des coexploitants, on assiste à une baisse des effectifs (21 en 1979 contre 10 en 2000).

Ainsi que le montre le graphique suivant, le nombre d'exploitations professionnelles est en baisse depuis 1988 alors que la SAU (Surface Agricole Utile) est, elle, en augmentation pour atteindre 79 hectares en l'an 2000.



L'ensemble de ces données doit être manipulé avec précaution. En effet, le RGA considère comme chef d'exploitation les unités ayant au moins un hectare de SAU ou l'équivalent en productions spécialisées, sans que l'on puisse réellement considérer qu'il s'agisse d'une activité agricole professionnelle.

Le tableau suivant, élaboré en partenariat avec les exploitants agricoles, recense 8 exploitations (en 2007) au niveau de la commune de MAZERAY.

Exploitant	Forme	Adresse du siège	Activités	Bâtiment classé	SAU	Age
M. et Mme PRIEUR	GAEC	Rue du Grand Chatenet	Céréales	-		32 ans
Bernard BOLLEAU	EARL	Route de Marennes	Culture et élevage : 60 VL	100 mètres	90 ha de culture	50 ans
Christophe DRAHONNET	EARL	Rue des Richards	Céréales et viticulture	?	-	39 ans
Pascal MOQUETTE	-	Route de Chatenet	Céréales et viticulture	-	-	47 ans
Christiane SORIGNET	-	Villeneuve	Céréales : fermage (pluri-actif)	-	-	Pré-retraîtée
Cédric VACHON	-	Route de Villeneuve	Viticulture	?	17 ha de vignes et 90 ha de céréales	32 ans
Christophe VIOLLEAU	-	Chez Bousseau - Longeville	Céréales et viticulture	-	-	44 ans
Jérôme GACHIGNARD	SARL	Bourg	Centre équestre	50 mètres	-	37 ans

Détails des exploitations principales

Le fermage représente 576 hectares en 2000, soit près de 42% de la totalité de la SAU communale. Entre 1979 et 2000, on constate au niveau de la commune de MAZERAY une augmentation de la superficie :

- des terres labourables (+ 38%), alors que leur superficie progresse plus doucement au niveau de l'ensemble de la Charente-Maritime (+ 6,8%),
- en blé tendre (+ 56%), l'évolution étant également favorable au niveau départemental mais dans une moindre mesure (+4,4%),
- en maïs grain et semence de moitié (+ 195%), la superficie augmente moins vite (+19,5%) au niveau du département,
- en tournesol (+ 340%), l'augmentation étant également observée au niveau du département mais de manière beaucoup plus modérée (+ 5,5%),
- en colza grain (+ 247%), elle augmente aussi sur l'ensemble du département (+ 35,8%).

La production céréalière (- 0,25%) reste plus ou moins stable, l'évolution étant favorable au niveau départemental (+ 8,4%). Enfin, les recensements de 1979 et 2000 font apparaître au niveau de la commune une baisse de la superficie :

- agricole utilisée par les exploitations (- 9%), alors qu'au niveau départemental, elle baisse de 1%,
- en orge (- 79%), l'évolution étant inverse au niveau du département (+ 5,2%),
- en fourrage principale (- 86%) , la baisse étant un peu moins accentuée au niveau du département (-32,7%),
- en vignes (- 42%), elle régresse de 7,2% au niveau du département. La vigne représente 78 hectares sur MAZERAY en 2000.

L'agriculture demeure une activité économique importante de la commune de MAZERAY. Son évolution confirme les phénomènes nationaux de baisse du nombre d'exploitations et d'augmentation de la SAU moyenne, qui devraient s'accroître dans les prochaines années.

2.5.2 Les autres activités

- **Artisans**

On recense une activité industrielle à MAZERAY : Unibeton à « la Pointe de Mazeray ». Pour le reste, l'artisanat est représenté par environ 12 artisans dans les domaines de l'électricité, du bâtiment, de la mécanique agricole, de l'entretien d'espaces verts, de l'animation, de la vente de vêtements, de la plomberie, de l'arrosage, du transport routier, de la négociation de bois et matériaux, de la peinture...

- **Commerces**

Les services et commerces de proximité sont assurés pour l'instant par des commerces itinérants. Ainsi, passent sur le territoire communal un boulanger (tous les jours), un boucher, un poissonnier et un épicier (une fois par semaine). La commune a fait installer un commerce multi-services en 2007.

Les grandes surfaces et magasins divers de SAINT-JEAN D'ANGELY prennent aussi une grande importance dans l'approvisionnement.

- **Activités touristiques**

Il n'y a pas d'équipements touristiques particuliers à MAZERAY (hôtel, camping...). Mais le Château de Beaufief connaît une fréquentation certaine. La commune est concernée par trois itinéraires de randonnée : pédestres et cyclables (cf. partie environnement). On note la présence d'un gîte rural au lieu-dit « la Pointe de Mazeray ». Pas d'autres gîtes ne sont déclarés sur le territoire communal.

2.5.3 La population active

La population active de la commune de MAZERAY comptait 354 personnes en 1999. Sur ces 354 personnes, 87% avaient un emploi et 13% étaient au chômage. Entre 1990 et 1999, la population active totale a augmenté de 4,1%. Les actifs ayant un emploi ont augmenté de 5,5% alors que le chômage a baissé de 6,5%. Le taux d'activité au niveau communal est de 45,4%.

Parmi ces personnes, 308 possédaient un emploi, dont 178 hommes et 130 femmes. 51 personnes habitent et occupent un emploi sur la commune de MAZERAY.

Les employés (35,1%) et les ouvriers (29,9%) représentent la part la plus importante des actifs occupés. Les professions intermédiaires représentent 19,5% des actifs occupés.

Concernant les formes d'emploi des salariés 154 personnes ont un Contrat à Durée Indéterminée et 7 personnes sont en Contrat à Durée Déterminée. A noter que 88 personnes sont titulaires de la fonction publique.

Concernant la durée du travail, 251 personnes sont à Temps Complet (81%) et 57 personnes sont à Temps Partiel (19%). La tendance générale nous montre pourtant une croissance de ce type de contrat, conjuguée à une généralisation du travail à temps partiel, qui peut faire craindre un risque de précarisation des actifs. A ce titre, le taux des personnes travaillant moins de 78 heures dans le mois a progressé de 13,8% en 2004 sur le département.

La commune recensait en outre 43 demandeurs d'emploi en 1999, contre 46 en 1990, soit une certaine stabilisation.

Le taux de chômage est donc de 12,1% en 1999, contre 13,5% en 1990. A noter qu'en 1999, le taux de chômage départemental était de 15,2%. Si l'on effectue une analyse structurelle du chômage, on constate que la fragilité en terme d'emploi est plus sensible pour la tranche d'âge des 25 - 49 ans (26 personnes concernées). La commune possède 6 chômeurs de plus de 50 ans. En terme de durée, 28 des 43 des chômeurs de MAZERAY sont au chômage depuis plus d'un an.

Les dernières statistiques de l'emploi et de l'économie fournies par les partenaires de la Maison de l'Emploi et de l'Entreprise permettent d'effectuer les commentaires suivants:

- entre décembre 2006 et décembre 2007, le nombre de demandeurs d'emploi baisse de 6,6%. On compte donc 1567 demandeurs d'emploi en décembre 2007 sur les Vals de Saintonge.
- en décembre 2007, l'indicateur de chômage sur le territoire s'élève à 8,30% (il était de 8,8% un an plus tôt), alors que le taux de chômage s'établit à 8% au niveau national, 7,5% sur le plan régional et 8,7% à l'échelle du département.
- le nombre de postes salariés à l'échelon des Vals de Saintonge augmente de 2,01% sur un an (entre le 3ème trimestre 2006 et le 3ème trimestre 2007), croissance essentiellement tirée par le secteur public (+5,65%) alors que dans le secteur privé, l'augmentation n'est que de 0,66% avec cependant de grosses variations d'une activité à l'autre : les effectifs salariés dans la construction progressent de 6,02% (pour atteindre 1163 salariés) alors que ceux de l'industrie sont en repli de 3,18% (à 1886 salariés).
- en termes d'établissements employeurs, l'augmentation (entre le 3ème trimestre 2006 et le 3ème trimestre 2007) est de 1,34% avec les mêmes différences d'évolution que précédemment : dans la construction, le nombre d'établissements employeurs progresse de 4,25% (pour atteindre 221 établissements) alors qu'il régresse de 3,77% dans l'industrie (avec 153 établissements).
- plus spécifiquement, le secteur des services (plus gros secteur employeur du domaine privé en Vals de Saintonge), est dominé par la Santé et l'Action sociale (1086 salariés sur les 2 905 salariés que compte le domaine des services) qui progresse de 2,1%

(entre le 3ème trimestre 2006 et le 3ème trimestre 2007). La plus forte progression en pourcentage sur la même période est réalisée dans le secteur des activités immobilières : 20,4% avec 65 salariés.

- le nombre de Déclarations Uniques d'Embauche a augmenté de 3,8% (entre le 3ème trimestre 2006 et le 3ème trimestre 2007), mais correspond à un nombre élevé de CDD : au 3ème trimestre 2007, 85% des DUE sont des CDD et parmi l'ensemble des DUE, seulement 54% sont réalisées dans des entreprises de moins de 20 salariés (qui représentent pourtant 98% des entreprises du territoire).

La population active de la commune de MAZERAY est en pleine mutation. L'emploi salarié connaît toutefois des évolutions majeures, comme la diminution des contrats à durée indéterminée. Ces effets, combinés à une situation de l'emploi préoccupante au niveau du Pays incitent à la plus grande vigilance au sujet d'une potentielle précarisation de certains actifs.

2.6 Equipements et services publics

2.6.1 Enseignement

La commune de MAZERAY est comprise dans le Syndicat Intercommunal à vocation scolaire avec les communes de BIGNAY, FENIOUX et GRANDJEAN. Les écoles sont à MAZERAY (Grande section, CP, CM1 et CM2) et BIGNAY (CE1 et CE2) et GRANDJEAN (maternelle).

2.6.2 Services sociaux

La commune possède un Centre Communal d'Action Sociale. Les dossiers sont gérés par le Conseil Général de la Charente-Maritime, qui possède une Délégation Territoriale à l'Action Sociale (DTAS) à SAINT-JEAN D'ANGELY. La Caisse d'Allocations Familiales assure une permanence à SAINT-JEAN D'ANGELY. Une agence de la Mutualité Sociale Agricole a récemment été ouverte à SAINT-JEAN D'ANGELY. Enfin, l'assistante sociale tient une permanence à SAINT-JEAN D'ANGELY. L'ADMR de SAINT-JEAN D'ANGELY assure quant à elle un service de portage de repas à domicile (aucun bénéficiaire à ce jour à MAZERAY). D'autres personnes utilisent en outre les prestations d'aide à domicile offertes par l'ADMR.

La répartition des services sociaux, essentiellement situés à SAINT-JEAN D'ANGELY, ne plaide pas pour l'implantation de personnes trop marginalisées sur la commune. Si des logements sociaux peuvent être envisagés, il convient de s'interroger sur l'éventuelle arrivée de personnes fragilisées et sans moyen de mobilité. Leur précarité pourrait en l'espèce être accrue, ce qui n'est pas l'objectif de la commune.

2.6.3 Equipements sportifs

La commune de MAZERAY possède un certain nombre d'équipements sportifs sur son territoire : un terrain de football, un terrain de tennis, un panier de basket-ball, un circuit de moto-cross, un cynodrome et différents équipements à « Beaufief » : aéromodélisme, centre aéré, tir à l'arc... On recense aussi sur la commune un club de parapente, un centre équestre et un terrain de boules.

La commune de SAINT-JEAN D'ANGELY présente, à quelques kilomètres supplémentaires, un ensemble d'équipements importants, avec des structures associatives particulièrement développées.

2.6.4 Equipements culturels

Les équipements culturels sont défaillants sur la commune. Une bibliothèque est présente sur la commune. Elle est privée et appartient à une association. Les bâtiments ne sont pas communaux. Le bibliobus départemental passe sur la commune chaque

trimestre.

La commune de SAINT-JEAN D'ANGELY offre, enfin, différents équipements culturels (musée, bibliothèque, festival de théâtre, centre de culture européenne...).

2.6.5 Autres équipements, bâtiments et espaces publics

Les équipements administratifs comportent en premier lieu la mairie, située au cœur du bourg. La mairie est ouverte au public le mardi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le jeudi de 13h30 à 17h00, le samedi de 10h30 à 12h00.

Les principaux équipements et bâtiments publics sont la mairie (préau, garage...), l'église, le groupe scolaire (cantine) + classes, la salle polyvalente, le cimetière (local), 3 abribus, les vestiaires du terrain de football...

Le soin apporté au traitement des espaces publics constituera un enjeu important du projet d'aménagement et de développement durable, et un élément essentiel des orientations d'aménagement.

Les équipements et services publics présents sur la commune de MAZERAY correspondent à ceux d'une commune rurale. La proximité de la commune de SAINT-JEAN D'ANGELY ne rend pas leur développement particulièrement judicieux, notamment au regard des compétences communautaires. Il conviendra toutefois de veiller à leur adéquation avec l'arrivée de nouvelles populations tant en terme quantitatif que qualitatif. La qualité d'aménagement des espaces publics devra en outre être maintenue ou améliorée.

2.7 Déplacements et circulation

2.7.1. L'augmentation du rôle de l'automobile

En France, la demande en déplacement a presque doublé en 20 ans. Cette évolution, conséquence des décisions prises par les collectivités locales en matière d'aménagement du territoire et l'éclatement des fonctions urbaines résultant de la périurbanisation, contribue à générer des déplacements quotidiens obligés, dits pendulaires.

L'augmentation des déplacements, en secteur rural notamment où le réseau de transports en commun est défaillant, s'est effectuée au profit de l'automobile.

Ainsi que le montre la carte, sur la page suivante, le réseau viaire de MAZERAY est particulièrement développé et facilite les déplacements automobiles.

Les routes départementales 127 (SAINT-JEAN D'ANGELY - TAILLEBOURG) et 18 (SAINT-JEAN D'ANGELY - SAINT-SAVINIEN) traversent la commune du nord au sud. La route départementale 217 (ASNIERES LA GIRAUD - BIGNAY) traverse la commune d'ouest en est.

Pour le reste, il s'agit d'un réseau secondaire et complémentaire.

Une ligne régulière de car SAINTES SAINT-JEAN D'ANGELY traverse la commune avec un arrêt (du lundi au vendredi).

La présence de la gare SNCF de SAINT-JEAN D'ANGELY est certes un facteur de désenclavement, mais nécessite tout de même l'usage de l'automobile. Il convient également de noter que l'intermodalité entre les différents modes de transports collectifs n'est pas, à ce jour, opérationnelle.

L'automobile est devenue le mode traditionnel de déplacement vers le lieu de travail. A ce titre, 261 des 308 actifs occupés de la commune utilisaient en 1999 leur véhicule pour rejoindre leur emploi. 10 personnes se rendent à pied sur leur lieu de travail. 9 personnes reconnaissent utiliser plusieurs modes de transports. 18 personnes n'utilisent pas de transport.



2.7.2. Des déplacements pendulaires internes au Pays

Les déplacements pendulaires, si l'on comptabilise les entrants et les sortants, concernent quotidiennement 281 personnes sur la commune de MAZERAY.

Ceux-ci sont toutefois concentrés sur le territoire du Pays des Vals de Saintonge, qui représente 96% des entrants et 77% des sortants, ce qui limite quelque peu l'impact de ces déplacements en terme de voirie et de pollution automobile. Le rayon est donc limité et le temps occupé en déplacement réduit, proche de 15 minutes le plus souvent.

24 actifs entrent quotidiennement sur la commune de MAZERAY afin d'y travailler. 23 sont originaires du Pays des Vals de Saintonge.

51 actifs habitent et travaillent sur la commune.

S'agissant des sortants, l'attraction principale est celle de la communauté de communes du Canton de SAINT-JEAN D'ANGELY (162). Les autres pôles sont anecdotiques.

La commune capte 26 actifs de SAINTES. Ces chiffres mériteraient toutefois d'être actualisés.



2.7.3 Récapitulatif des grandes politiques publiques d'aménagement

Les « schémas multimodaux des services collectifs de transport de voyageurs et de transport de marchandises » ont été approuvés par décret n°2002-560 du 18 avril 2002. Le Comité Interministériel à l'Aménagement du Territoire (CIAT) a adopté la carte des infrastructures ferroviaires, portuaires et maritimes qui pose à long terme les axes de la politique nationale des transports.

Le schéma départemental des transports publics en Charente-Maritime a fait l'objet d'une étude sous l'autorité du Conseil Général, responsable des transports interurbains (notamment scolaires) dans le département.

Les actifs de la commune de MAZERAY peuvent donc utiliser leur voiture ou les transports en commun pour leurs déplacements. Les déplacements pendulaires sont toutefois à ce jour limités pour l'essentiel à l'intérieur du Pays des Vals de Saintonge.

2.8 Le patrimoine architectural et archéologique

2.8.1 Les composants du patrimoine vernaculaire

Qu'on le dénomme « petit patrimoine », « patrimoine de pays » ou enfin patrimoine vernaculaire, la commune de MAZERAY possède un certain nombre d'éléments de patrimoine sur l'ensemble de son territoire. Un patrimoine, qui, banalisé, échappe souvent au regard et mérite donc une attention particulière en terme de préservation et de mise en valeur.

Certains de ces éléments pourront être répertoriés au titre du Plan Local d'Urbanisme afin de leur assurer une protection réglementaire.

Les portes et portails font partie intégrante du patrimoine architectural du Pays des Vals de Saintonge.

Les portails constituaient le plus souvent un symbole de la réussite sociale de leurs propriétaires. S'ils se veulent à l'origine essentiellement utilitaires, ils n'en sont pas moins chargés d'une valeur esthétique. En effet, il n'est pas rare qu'un certain nombre de motifs sculpturaux viennent orner les éléments architecturaux.

La commune possède plusieurs portails intéressants, à piliers ou à voûtes. Les premiers, en maçonnerie, datent probablement de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle ou du début du XX^{ème} siècle. Les piliers sont le plus souvent carrés, parfois décorés, et en pierre de taille. Les grilles étaient en fer forgé le plus souvent. Les chapiteaux peuvent supporter différents ornements. Les portails à voûtes présentaient le plus souvent un arc en anse de panier ce qui fournissait la plus grande ouverture. Ils ne possèdent en principe qu'une seule entrée piétonnière.



- Portails découverts avec amortissements (chapiteaux sculptés) et portes piétonnes couvertes ou non.

- On note sur ces exemples la présence d'attaches chevaux et des angles brisés.

- les puits



- Margelles monolithes carrées en pierre de taille avec mécanisme de puisage
- Puits couvert

- les éléments urbains



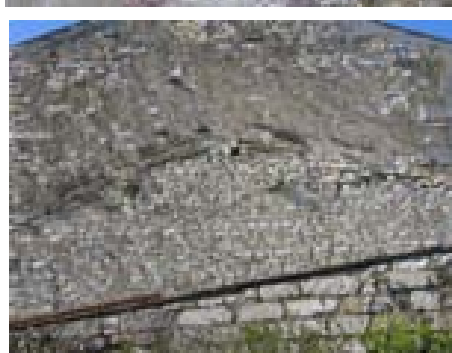
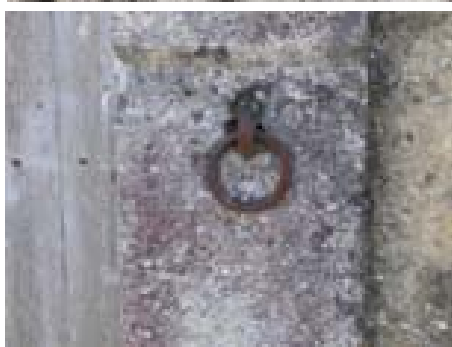
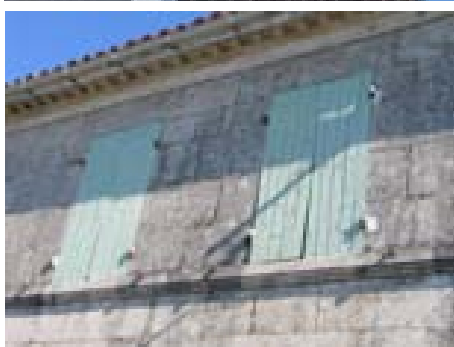
- Pierre de remploi
- Abreuvoir transformé en bac à fleurs

– Les escaliers



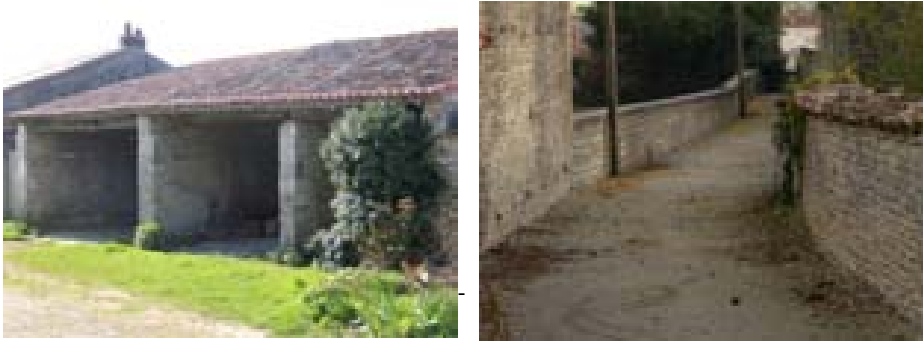
- Escalier extérieur (creux de moineaux)

– les éléments des façades et murs



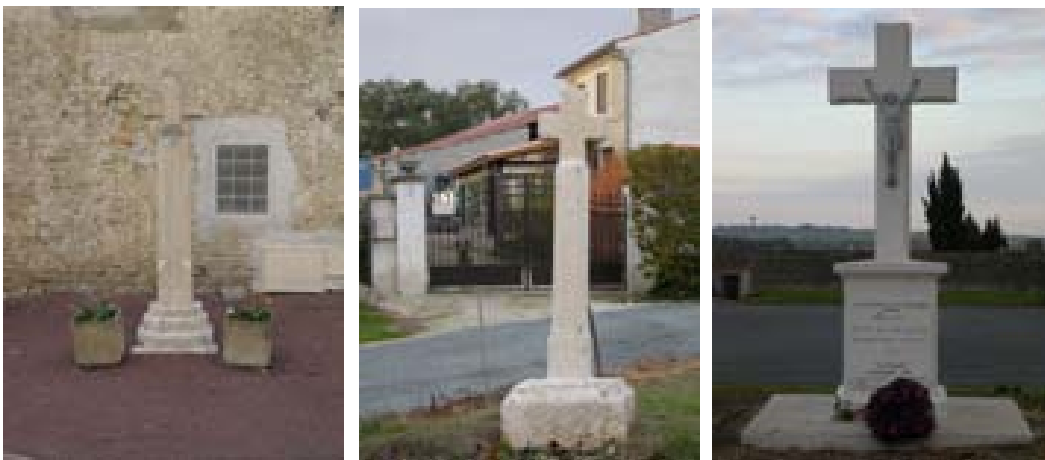
- Epis de faitage et creux de chafaud
- Façade en pierre de taille avec bandeau, corniche à modillon et attache chevaux
- Pierre de remploi (ancienne cheminée) et trace d'une ancienne construction

– les éléments divers



Hangar agricole et venelle

– les croix



- Croix de chemin (dont une déplacée) et croix de mission

– le chemin de Saint-Jacques de Compostelle



La commune de MAZERAY est traversée par le chemin de Saint-Jacques de Compostelle (« via Turonensis », dite voie de Tours).

MAZERAY possède aujourd'hui plusieurs bornes signalant le passage de ce chemin.

Histoire et légende étroitement mêlées, ont traversé les siècles pour faire du « Chemin de Saint-Jacques » un lieu de respect, de solidarité et de sérénité.

L'intérêt culturel ou spirituel que suscite le Chemin de Saint-Jacques de Compostelle a inspiré de nombreux pèlerins. Beaucoup ont entrepris et entreprennent encore aujourd'hui le voyage jusqu'en Galice.

La commune de MAZERAY profite du balisage mis en place à l'échelle du département de la CHARENTE-MARTIME par le Conseil Général, avec des bornes en calcaire. Un balisage qui demeure très modeste et mériterait d'être renforcé, notamment

au regard de la croissance de la fréquentation du chemin, ininterrompue depuis 10 ans. L'ensemble du Chemin de Saint-Jacques de Compostelle a été protégé sur la commune de MAZERAY par l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

- les bâtiments en zone agricole

Certains bâtiments en zone agricole présentent un intérêt architectural ou patrimonial (Villeneuve, Les Richards, Longeville).



Ces éléments font partie du patrimoine :

- culturel de la commune de MAZERAY, en ce qu'il trouve une reconnaissance auprès de ses habitants et nourrit dès lors un sentiment d'appartenance, de communauté propre à renforcer les liens sociaux
- historique, en ce qu'il reflète des éléments de la vie quotidienne de nos ancêtres, des modes de vies qui s'effacent peu à peu des mémoires.

2.8.2 Les édifices remarquables

- Château de Beaufief



Un premier château aurait été élevé au XVI^{ème} siècle puis démoli. La tradition rapporte que les pierres de ce château auraient servi à la construction de celui de Beaufief. La propriété, accessible par une grille encadrée de deux piliers, comprend un logis entouré de servitudes et d'un parc conséquent. Le pavillon central flanqué de deux ailes est surmonté d'un fronton triangulaire dont les armoiries ont été martelées au cours de la Révolution. La façade nord est dotée d'un balcon Louis XV en fer forgé tout comme l'escalier du hall d'entrée. Le bâtiment renferme une chapelle Louis XV ornée de motifs en gypse (façades, toitures, rampe, boiseries, cheminée, stucs de la Chapelle ISMH 1973).

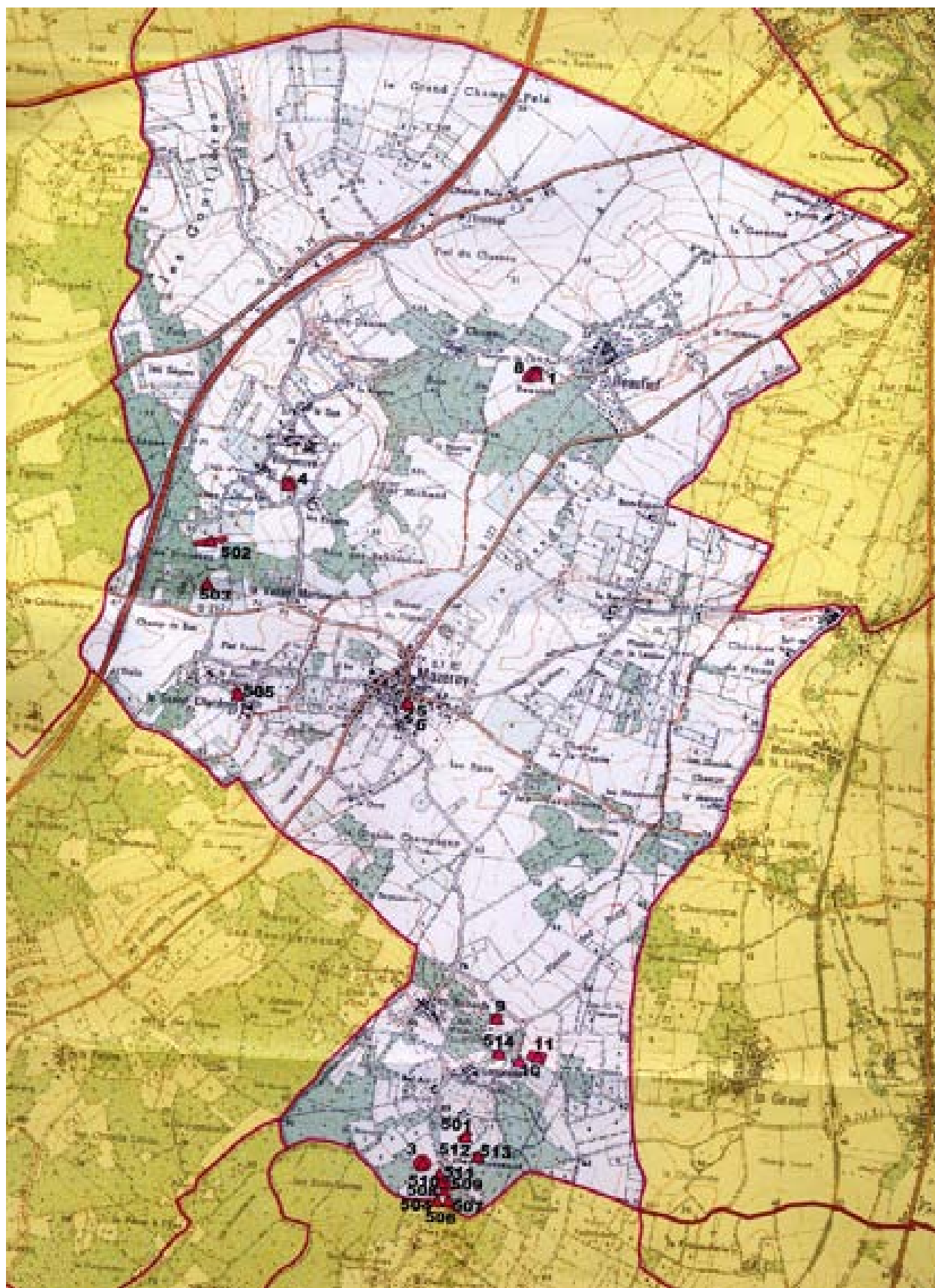


– Eglise de la nativité de la Sainte-Vierge



Cette église romane a été ruinée pendant la guerre de Cent Ans. Le clocher carré, alors réduit à un étage, a été surélevé au cours du XIV^{ème} siècle d'une construction octogonale ornée d'arcatures sur chaque face ainsi que d'une corniche à modillons. L'ensemble est surmonté d'une flèche en charpente couverte d'ardoises formant une fine pointe. La nef divisée en trois travées voûtées d'ogives est éclairée par des fenêtres en arcs brisés tandis que le chevet est percé de trois fenêtres flamboyantes. Trente-cinq personnes sont inhumées dans l'église (ISMH 1935).

2.8.3 Le patrimoine archéologique



La Direction Régionale des Affaires Culturelles recense les sites archéologiques présents sur le territoire communal. Le projet de Plan Local d'Urbanisme devra intégrer ces éléments.

Est un site archéologique tout lieu présentant des manifestations d'une occupation humaine. Tout terrain, formation géologique, bâtiment, ensemble ou site qui comprend ou est susceptible de comprendre des biens archéologiques est un site archéologique.

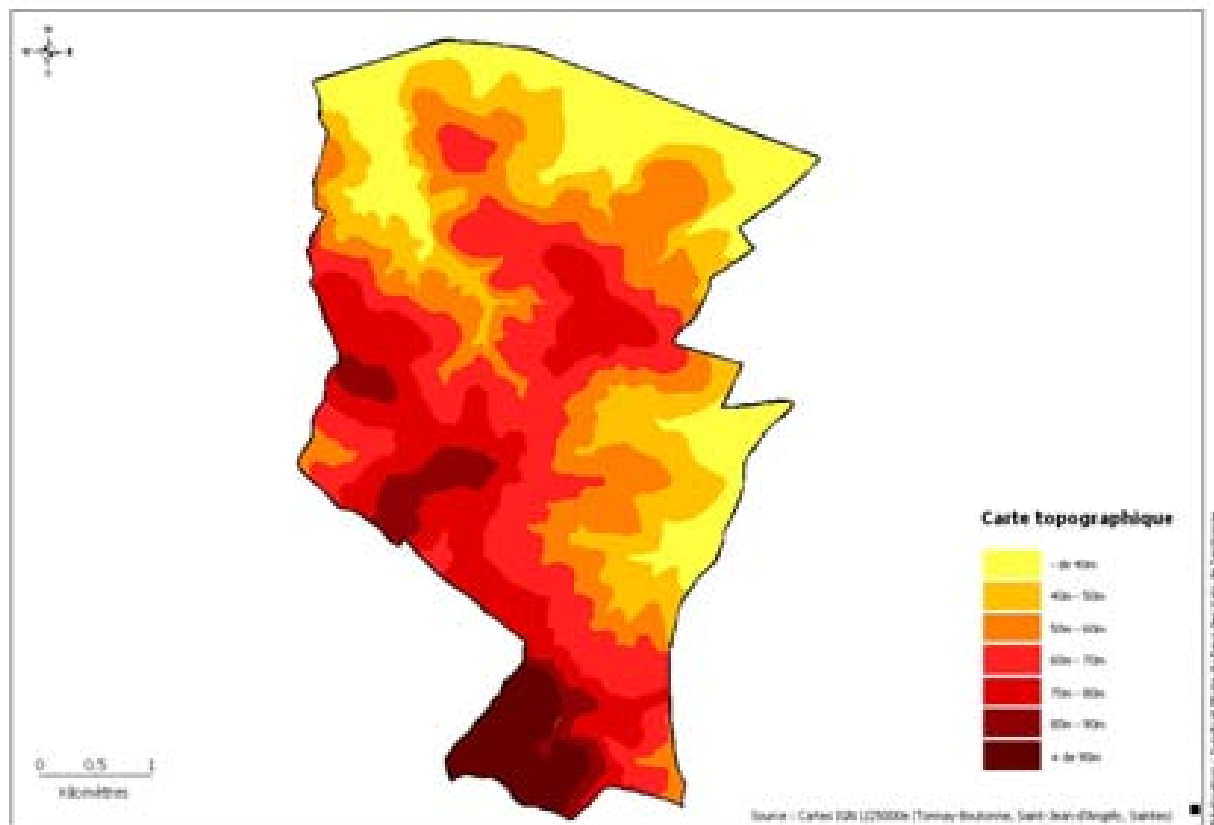
17 226 0001	Bois de Beaufief/enceinte/Moyen-Age classique
17 226 0002	Eglise de la Nativité de la Vierge/Bourg/église/Moyen-âge classique
17 226 0003	Bois de la Lair/Chez Bousseaud/atelier de terre cuite/Moyen-âge classique
17 226 0004	Villeneuve de Mazeray/habitat/Bas moyen-âge
17 226 0005	Eglise Notre Dame ou St-Barnabé/Bourg/Moyen-âge classique/construction
17 226 0006	Eglise Notre Dame ou St-Barnabé/Bourg/Bas moyen-âge/construction
17 226 0008	Beaufief/Epoque indéterminée/souterrain, puits
17 226 0009	Les Richards/occupation/Moyen-âge
17 226 0010	Longeville/occupation/Moyen-âge
17 226 0011	Bois Rousseau/occupation/Moyen-âge
17 226 0501	Chez Bousseaud/occupation/Néolithique final
17 226 0502	Les Brousses/occupation/Mésolithique
17 226 0503	Les Brousses/occupation/Mésolithique
17 226 0504	Chez Bousseaud/occupation/Néolithique final
17 226 0505	Le Grand Chatânet/occupation/Néolithique
17 226 0506	Chez Bousseaud/occupation/Paléolithique moyen
17 226 0507	Chez Bousseaud/occupation/Néolithique final
17 226 0508	Chez Bousseaud/occupation/Néolithique final
17 226 0509	Chez Bousseaud/occupation/Néolithique final
17 226 0510	Chez Bousseaud/occupation/Epoque indéterminée
17 226 0511	Chez Bousseaud/occupation/Néolithique final
17 226 0512	Chez Bousseaud/occupation/Néolithique final
17 226 0513	Chez Bousseaud/occupation/Moyen-âge
17 226 0514	Longeville/occupation/Moyen-âge

La patrimoine architectural et archéologique de la commune de MAZERAY est particulièrement riche, diversifié et présente diverses singularités, notamment par la présence de trois églises. Son intégrité devra être, dans un cadre de développement durable, protégée. Sa mise en valeur constituera probablement l'un des enjeux du PLU.

3 Etat initial de l'environnement

3.1 Le milieu physique

3.1.1 Topographie et morphologie du terrain



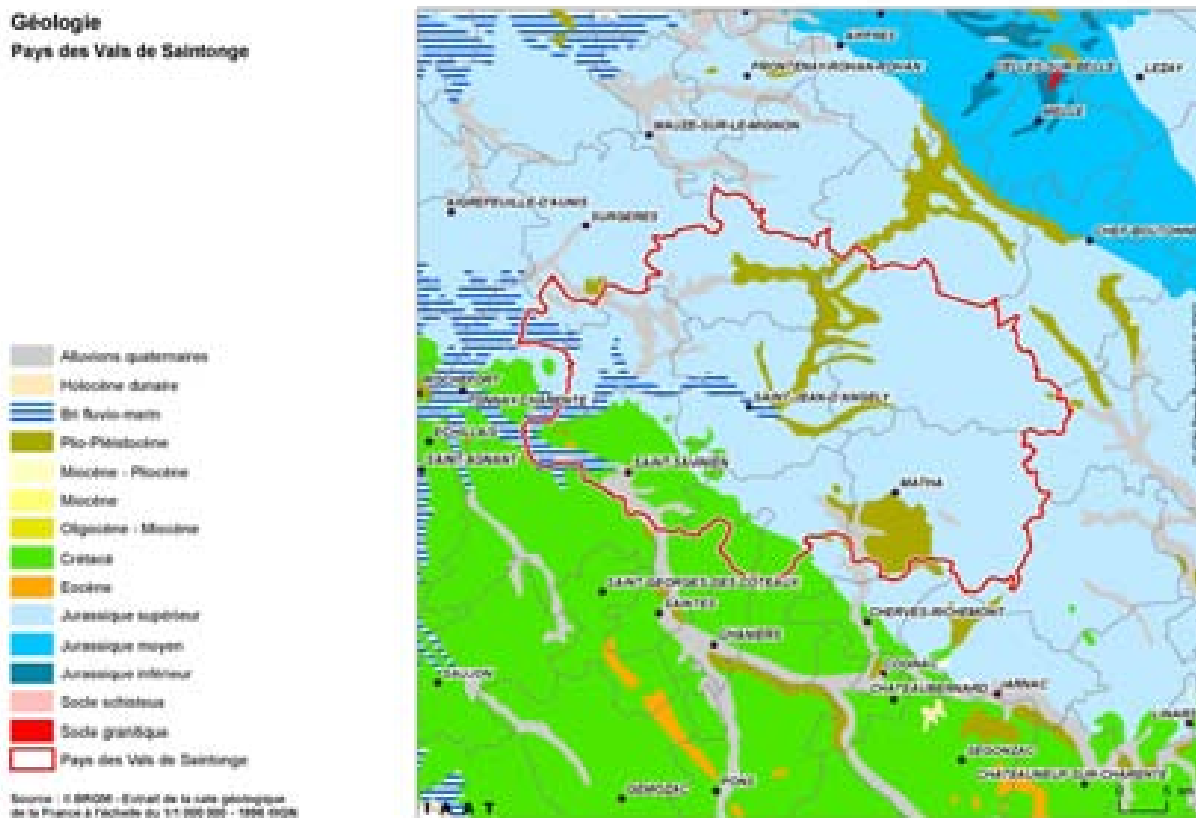
Le territoire communal est vallonné dans son ensemble, le relief est faible. On y distingue plusieurs parties de caractères différents qui sont :

- dans la partie nord, le plateau en pente douce vers la vallée de la Boutonne orientée est-ouest et SAINT-JEAN D'ANGELY. Son altitude varie entre 50 mètres NGF et 75 mètres NGF,
- à l'est, la faible pente générale est orientée vers l'est et l'affluent de la Boutonne : le Loubat qui se jette au nord dans la Boutonne à SAINT-JEAN D'ANGELY,
- dans la partie ouest et sud se situe un ensemble de buttes qui s'étire du nord au sud. Traversé par l'autoroute A10, il est entrecoupé de petits vallons dont le plus marqué est la vallée de la Gouttière.
- le point culminant de la commune (100 mètres NGF) est au sud sur la butte la plus élevée, au hameau des Richards. Dans cette pointe sud du territoire communal, le relief est plus irrégulier ; les terres moins fertiles laissent une large place aux espaces boisés sur les reliefs, et aux terrains humides parfois marécageux dans les bas-fonds.
- la partie centrale du territoire communal au relief peu marqué s'étend du château de Beaufief au nord, jusqu'au nord des Richards.

Les zones habitées se situent sur de petites éminences, évitant les bas-fonds humides. Le village de MAZERAY notamment est situé au point de convergence de plusieurs petits vallons inondables (Vallée Martine, Vallée Goron, Champ de Bas).

3.1.2 Géologie

Géologie
Pays des Vals de Saintonge



Plusieurs couches du jurassique s'échelonnent sur le secteur, les sols de MAZERAY devant être principalement rattachés au jurassique supérieur. Les terres hautes situées à l'ouest et au sud de la commune sont quant à elles rattachées au crétacé. L'affleurement tour à tour de différentes roches calcaires rend l'ensemble du sous-sol globalement perméable, formant des aquifères superficiels, et donc des nappes libres dont le remplissage reste très dépendant de la pluviométrie.

3.1.3 Hydrographie et éléments de climatologie

La commune de MAZERAY appartient au bassin du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Adour-Garonne et au bassin versant de la Boutonne.

Il n'y a aucun cours d'eau permanent sur le territoire communal.

Le Loubat, petit affluent de la Boutonne passe non loin de la frontière est de la commune, où il provoque des inondations épisodiques dans le secteur du hameau de Véron.

Un autre affluent intermittent, la Gouttière, recueille les eaux de la partie ouest, une zone inhabitée du territoire isolée par le tracé de l'autoroute.

La partie nord s'écoule en pente douce et régulière vers la Boutonne. La partie centrale écoule ses eaux pluviales par les vallons, à l'ouest vers la Gouttière, à l'est vers le Loubat.

Dans la partie sud plus accidentée, le sol argileux est creusé de dolines où s'écoulent les eaux pluviales, générant des zones humides dans les parties les plus basses du terrain.

Quoique modeste, le réseau hydrographique de la commune de MAZERAY est générateur de risques, puisqu'une cartographie de zones inondables a été communiqué par le Préfet au titre du Porter à Connaissance.

Un recensement des zones inondables par ruissellement a été effectué en complément par les élus de la commune.

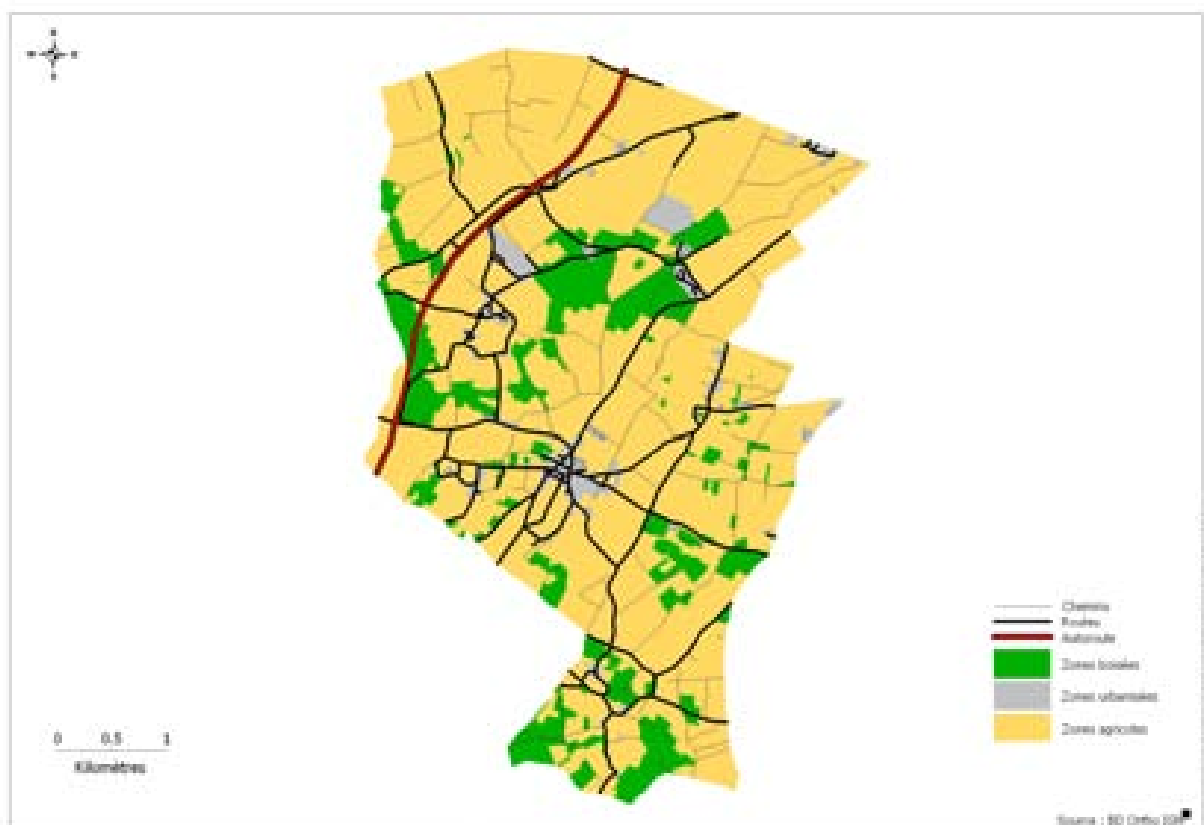
S'agissant de la climatologie, la commune de MAZERAY se situe en Charente-Maritime, un département littoral et par conséquent soumis aux influences océaniques qui s'étendent assez loin vers l'est du fait de la faiblesse du relief.

La pluviométrie oscille sur le secteur entre 800 et 900 millimètres par an. Les températures restent sans excès et la prédominance des vents de secteurs ouest / sud-ouest confère à la région un climat tempéré avec des hivers et des intersaisons frais et bien arrosés et des étés chauds et secs.

3.1.4 L'occupation des sols

La carte d'occupation des sols ci-après montre la prédominance des terres agricoles, qui couvrent une superficie voisine de 1590 hectares, soit un peu plus de 80% de la superficie communale.

La masse boisée est peu représentée. Le total des boisements représente un peu plus de 290 hectares, soit près de 15% du territoire communal. Les surfaces urbanisées, qui comprennent l'ensemble du bourg et des hameaux, représentent une superficie d'un peu plus de 83 hectares, soit 4,3% du territoire communal. Le reste du territoire communal est composé par la voirie, les talus, fossés et terrains divers.



3.2 Le milieu naturel

La commune de MAZERAY présente, au regard des milieux naturels, différentes entités bien distinctes, qui ont fait l'objet de recensements distincts, réalisés au cours du mois de mai 2005. Il s'agit notamment des espaces boisés, sous-bois et bordures de bois, et des zones humides, situées en vallée ou enserrées au cœur des villages.

La commune est concernée par le SDAGE Adour-Garonne qui doit permettre de préserver la valeur biologique des zones vertes et maintenir les espaces naturels d'épandage des crues.

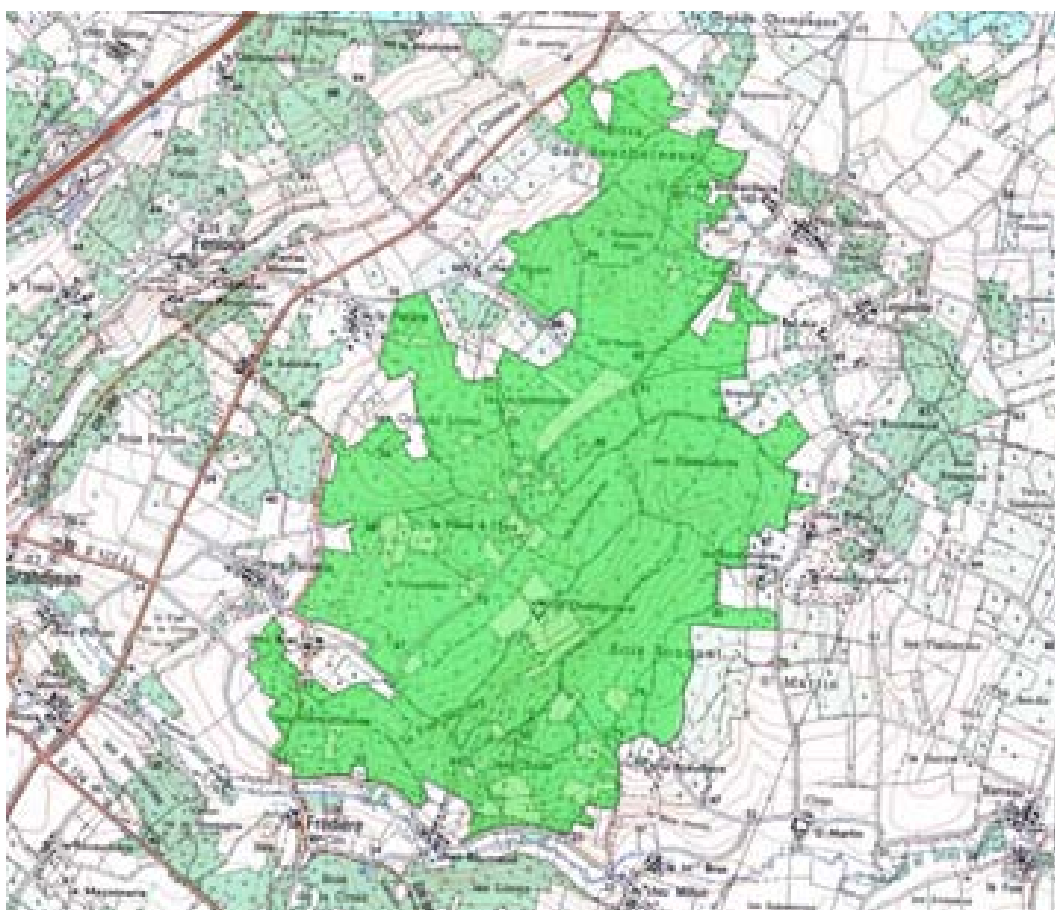
Il convient en premier lieu d'évoquer les boisements et les haies présents sur le territoire communal.

Les haies se retrouvent le plus souvent en bordure de route communale, le long de talus, en limite de parcellaire notamment dans les secteurs plus humides et ont une forte valeur écologique. Les haies assurent en effet une régulation thermique et hydraulique, ce qui occasionne la formation d'un microclimat. Elles engendrent une baisse du ruissellement et donc une hausse de l'infiltration. Cette caractéristique protège dans une certaine mesure la commune de l'érosion du sol, des crues et des pollutions des cours d'eau. D'autre part, les cordons boisés maintiennent la biodiversité et la protection contre certains nuisibles. La majorité des haies de MAZERAY comporte une strate arbustive

(troène, ronce, prunellier) plus fournie que la strate arborescente (frêne, noisetier).

Dans le domaine agricole, les haies et les talus boisés tiennent un rôle très bénéfique. Classiques, buissonnants ou arbustifs, ils forment des obstacles au vent océanique auquel les plaines de l'ouest sont constamment soumises. Ce rôle de brise-vent (dont l'efficacité dépend de leur perméabilité et de leurs dimensions) permet aux plantes cultivées de maintenir les stomates ouverts et de réduire l'évapotranspiration due au pouvoir desséchant du vent et donc de créer une zone protégée au sein de laquelle les rendements augmentent.

En matière d'environnement, La commune de MAZERAY est concernée par la ZNIEFF de type 1 n° 118 « Les Bisselières ». Il s'agit d'un vaste ensemble boisé de chênes et de châtaigniers, mêlés très localement de quelques hêtres, et poussant sur un sol argileux relativement pauvre ; la présence de nombreuses dolines d'effondrement, petits entonnoirs naturels au fond desquels l'eau s'écoule en hiver, y a entraîné la formation d'un micro-climat frais et humide ayant favorisé le développement d'une végétation remarquable par ses affinités montagnardes et abritant plusieurs plantes très rares dans le département : VERONIQUE DES MONTAGNES, LAICHE MAIGRE, OXALIS PETITE-OSEILLE, ainsi que de nombreuses fougères, parmi d'autres.



Veronique des montagnes

C'est une plante assez commune dans les bois du Nord, de l'Est et des Pyrénées, rare ou absente ailleurs. La tige velue, plus ou moins couchée, est radicante aux nœuds. Les feuilles sont pétiolées, larges et fortement dentées. Les fleurs, lilas pâle, forment des grappes lâches à l'aisselle des feuilles.



Oxalis petite oseille

Plante gracieuse de 8 à 15 cm, à souche grêle, rampante, couverte d'écaillies charnues. Feuilles longuement pétiolées à 3 folioles, ressemblant ainsi à un trèfle. Les folioles se replient au soleil, même au toucher répété (sensitive). Fleurs blanches veinées de rose, solitaires. 5 pétales. 5 sépales. 10 étamines. Comme pour la violette, les premières fleurs sont rarement fertiles. Les fruits en capsules proviennent des fleurs tardives sans pétales.

Espèce commune dans les forêts de hêtres et les bois humides, aime les sols riches en humus qui commencent à s'acidifier. On la rencontre entre 400 et 1400 m.



Laiche maigre

La Laïche maigre occupe une grande partie de la France, à l'exception de la Bretagne, du littoral méditerranéen et de l'est de la vallée du Rhône. C'est une espèce proche de la Laïche des bois (*Carex sylvatica*), dont elle se distingue par sa souche rampante stolonifère, ses tiges compressibles, des feuilles à peu près deux fois plus larges, des épis femelles globalement plus longs et plus grêles, et des utricules distinctement nervées.



L'existence d'une ZNIEFF ne signifie pas qu'une zone soit protégée réglementairement : cependant, il appartient de veiller à ce que les documents d'aménagement assurent sa pérennité, comme le stipulent l'article 1 de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature, l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 sur les règles d'aménagement et l'article 1 de la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement. Il conviendrait à ce titre que la zone soit inscrite en N au PLU.

Il pourrait être envisagé ultérieurement, en accord avec le (ou les) propriétaire (s) concerné (s), quelques mesures de gestion destinées à assurer le maintien de la valeur biologique de la zone comme le maintien de la dense couverture arborescente nécessaire à la survie des fragiles espèces de milieu frais et ombragé et, en cas d'exploitation forestière, pratiquer de petites coupes en rotation, de préférence à d'importantes coupes "à blanc".

Le maintien d'une telle zone peut constituer, outre la conservation d'un patrimoine biologique irremplaçable, une valorisation de la commune :

- intérêt pour le développement du tourisme rural (en limitant le piétinement et en évitant la cueillette) : la floraison très spectaculaire au printemps des jacinthes sauvages, des primevères et du muguet, rend le site très attirant pour la promenade et la détente ;
- intérêt pédagogique pour les enfants : classes vertes, sensibilisation à l'environnement ;
- intérêt cynégétique : cette vaste zone boisée jouant un rôle important pour le repeuplement de plusieurs espèces gibiers.

Il convient en outre d'indiquer que le SDAGE Adour-Garonne identifie le secteur de La Boutonne aval comme un axe de migrateurs, bien que La Boutonne et ses affluents n'aient pas à ce jour été classés comme « cours d'eau à migrateurs » par décret.

Il convient aussi de reconnaître l'intérêt de la bordure des cours d'eau, du pouvoir filtrant et tampon des boisements (ripisylve), des surfaces en herbe, des haies et talus, sur la qualité des eaux superficielles.

Le porter à connaissance du Préfet sollicitait la conservation des espèces sauvages animales et végétales, des habitats naturels, le maintien de la biodiversité, du patrimoine et des équilibres biologiques en application du principe de précaution et de prévention.

A ce titre, les cours d'eau de la commune, même non permanents, en raison de leur valeur biologique, constituent des éléments patrimoniaux de valeur, à protéger. Il en est de même pour la ripisylve, notamment pour sa valeur biologique et la faune. Il convient d'ailleurs de rappeler que l'intérêt écologique des cours d'eau, ripisylves, tient notamment à l'effet de lisière. En effet, les zones de transition entre deux biotopes présentent toujours une abondance d'espèces végétales et animales beaucoup plus élevée que les biotopes homogènes situés de part et d'autre.

La commune de MAZERAY possède une protection réglementaire au titre de la protection de la nature ainsi qu'un potentiel écologique fort, qui doivent à ce titre être préservés par le projet de PLU, en cohérence avec les objectifs du Porter à Connaissance de l'Etat.

3.3 Sites et paysages

Les unités paysagères coïncident souvent avec les grandes occupations du sol que nous avons définies et dont elles sont tributaires.

La commune se situe dans un ensemble paysager intitulé « plaine du nord de la Saintonge » (selon l'Atlas Régional des Paysages du Conservatoire des Paysages de Poitou-Charentes) caractérisé par des étendues essentiellement agricoles et très ouvertes. Au sud, MAZERAY borde deux autres types de paysage, « le pays bas » et « les borderies et fins bois ».

La plaine du nord de la Saintonge

Les plaines de champs ouverts regroupent l'ensemble des grandes plaines céréalières de la région qu'elles marquent fortement car elles y sont majoritaires en surface. De plus, les principales infrastructures de transport d'importance nationale qui traversent le Poitou-Charentes offrent ce type de paysages aux regards des voyageurs. Bien que parfois décrié et ressenti négativement, notamment lorsqu'il est assimilé et réduit à une "industrie agricole" génératrice de désordres dans l'environnement, ce type de paysages est le symbole de l'activité rurale et paysanne de nos campagnes depuis des siècles. Il correspond d'ailleurs assez précisément au schéma que chacun de nous peut avoir à l'esprit des grandes plaines cultivées françaises. Ces types de paysages concernent 17 % du territoire régional.

Le pays bas et les borderies et fins bois

Les terres viticoles regroupent l'ensemble des secteurs où la culture de la vigne est dominante. S'inscrivent dans ces paysages les territoires suffisamment conséquents en terme de superficie à l'échelle régionale, pour offrir une succession et une multiplicité de points de vue qui renseignent ou évoquent une réalité viticole économique, historique ou culturelle évidente. Ces types de paysages portent les noms des vins et des spiritueux voire des noms évoquant leur origine. Ils comprennent la Champagne charentaise ("campagnes", en ancien français, correspondent aux plaines calcaires ou crayeuses), le pays bas, les borderies et fins bois (en référence à des secteurs défrichés ou à leurs lisières). Ils comprennent aussi les coteaux de Gironde, le bocage viticole de Mirambeau, les coteaux du Lary, le vignoble saumurois et le vignoble du Haut Poitou. Ces types de paysages concernent environ 10% du territoire régional.

Le pays bas existe sans majuscules, de façon relative, comme "un bel évidemment" en contrebas de la côte calcaire qui domine la rive droite de la Charente au nord d'Angoulême.

Les "borderies" correspondraient, en matière de bûcheronnage, à des terres de lisière premièrement et facilement défrichées ; les "fins bois" venant ensuite : petits bois fragiles, en opposition aux "bons bois", qui résistent le mieux à la hache du bûcheron.

5 - Les entités paysagères

Pays des VALS DE SAINTONGE

Légende

Les entités paysagères

Grands types de paysages

Les plaines de champs ouverts

Les plaines vallonnées et/ou bocalières

Les terres viticoles

Les terres bocalières

Les vallées

Les paysages urbains

Entités paysagères

La Plaine du Nord de la Saintonge

La Plaine d'Aunis

La Plaine Haute d'Angoulême

La Campagne de Pont d'Audoubert (Général)

Les Bords de la Loire et les Fins Bois

Le Pays Bas

La Marche Bocale

La vallée de la Basse Charente

La vallée de la Sèvre

ville



Source : © IGN Paris - Roule 2002, CREN Poitou-Charentes - Aubert, Bégot, Collin, Deffrance, Guitelin, Paysagistes - 1999
Réalisation : IARF

Compte tenu de la dimension partiellement subjective de la description, on se placera ici du point de vue typologique et identitaire. L'analyse s'emploiera à distinguer des parties de territoire communal, ayant des traits communs et particuliers, formant une zone homogène (appelée plus loin identité paysagère), puis, éventuellement, de classer, d'un point de vue qualitatif et esthétique, ces territoires ou parties de territoire, qui ont été façonnés historiquement de deux manières :

- naturellement (éléments de géographie, relief, cours d'eau, végétation...)
- culturellement (mode d'occupation du sol, agriculture, construction...)

L'agriculture a consacré la majeure partie du territoire proche de SAINT-JEAN D'ANGELY à la vigne. Depuis le XVIème siècle jusqu'à la crise phylloxérique, le Pays fournissait des crus appréciés et permettait d'approvisionner les marchés français et étrangers en verjus. La polyculture a modelé le paysage rural avec le regroupement de l'habitat et une quasi absence d'enclos paysager, réservés au pacage de quelques bovins aux abords des hameaux et des vallons humides.

Les paysages de la commune reflètent un mode d'occupation du sol essentiellement agricole, qui se différencie selon la nature des terrains. Ce sont les terres du nord, du centre et de l'est, avec leurs paysages très ouverts, et les parties plus vallonnées du sud et de l'ouest qui se traduisent par des espaces semi-cloisonnés (buttes, versants, vallées). Le paysage de la commune de MAZERAY s'organise donc autour de quatre entités paysagères qui sont les suivantes :

Les paysages urbains



Le bourg de MAZERAY reste l'agglomération principale. Vingt-et-un hameaux sont d'autre part recensés sur l'ensemble de la commune. On distingue :

- le bâti du bourg ancien, à caractère plus dense et plus urbain qu'ailleurs : maison à rdc, r+1, avec une continuité du bâti,
- le bâti lié à l'activité essentiellement agricole de la commune, ce sont les hameaux et des fermes isolées,
- le bâti de type pavillonnaire implanté essentiellement aux abords nord, sud et est du bourg, à « la Pointe de Mazeray » le long de la RD 739, dans les lotissements isolés de Beaufief et de Champ de Chèvre,
- le bâti à échelle plus vaste des équipements scolaires et de sports dans le centre-bourg, ainsi que le bâti à caractère industriel de « la Pointe de Mazeray », en limite de SAINT-JEAN D'ANGELY.

Les paysages ouverts



Hormis les parties ouest et sud, et à l'exception de Beaufief et ses abords, les terres faiblement vallonnées de la majeure partie du territoire sont propices aux cultures céréalières pratiquées sur de vastes champs remembrés ; les haies sont presque totalement absentes.

Les parties du nord et du centre de la commune présentent ce caractère de paysage très ouvert occupé par de grands champs de céréales où le regard n'est limité que par l'horizon et quelques bosquets.

Dans ce contexte on découvre le bourg loin en y accédant par les deux routes principales. L'accès au bourg par la RD 127 venant de SAINT-JEAN D'ANGELY par le nord-est nous permet une approche du bourg par la ligne de crête, ménageant de nombreux points de vue sur l'ensemble du bourg et les boisements ceinturant le plateau de MAZERAY. En approchant, on domine le village dont la vision apparaît assez fragmentaire, entrecoupée par la végétation. Les lotissements sont visibles des deux côtés de la route d'accès. Par la RD 217, en provenance de la RD 150, on découvre le bourg par l'est après avoir franchi une ligne de collines. On a de ce côté une image globale du bourg ancien adossé au versant est, avec un premier plan assez présent de pavillons neufs.

Les espaces semi-cloisonnés ou fermés



Autour du château de Beaufief, les anciennes propriétés du château sont restées boisées. Ces bois forment un environnement très agréable, utilisé par des équipements de loisirs gérés par la communautés de communes du Canton de SAINT-JEAN D'ANGELY.

Depuis SAINT-JEAN D'ANGELY, le tracé est sinueux et laisse découvrir, sur fonds d'écran boisé, l'ensemble d'habitations de Beaufief. Le paysage est stable à cet endroit et il évoluera peu dans les années à venir. Les abords du château de Beaufief, protégé au titre des monuments historiques, freinent toute nouvelle création de terrains à bâtir et les boisements sont également protégés.

Le hameau du Cluseau notamment est complètement entouré de bois ; petit groupe de maisons blotties dans une clairière, il a une personnalité à part sur la commune.

Dans ce contexte, la réglementation des abords du château et des espaces boisés classés tend à pérenniser la situation actuelle sans modification.

Les petits vallonnements boisés



Situés dans les franges ouest et sud du territoire communal, ce sont les paysages des sols acides, des terres plus pauvres et vallonnées des parties sud et ouest du territoire communal.

Chênes et châtaigniers couvrent la partie sud, formant des espaces clos où se blottissent quelques hameaux anciens.

A l'ouest, de l'autre côté de l'autoroute A10, la vallée de la Gouttière est inondable, inhabitée et boisée en majeure partie.

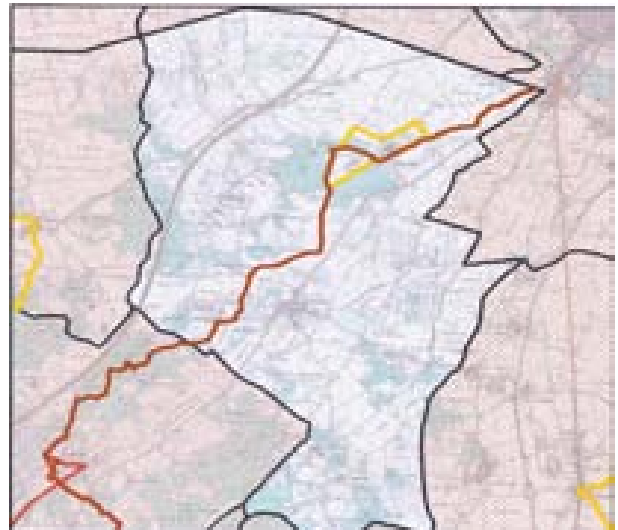
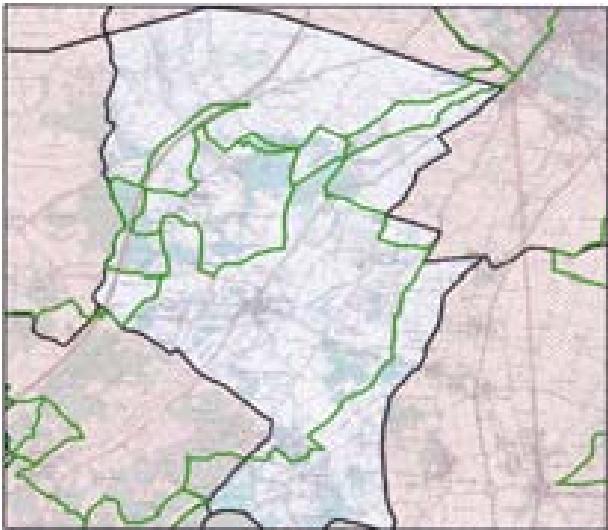
Il faut également remarquer dans cette zone l'implantation du vaste terrain de moto-cross qui, s'il est bien visible depuis l'autoroute A10 est bien caché derrière les petits vallonnements de cette portion de territoire.

Les accès par le sud et par l'ouest (route de BIGNAY) n'offrent pas de vues lointaines du bourg, que l'on ne découvre qu'en y arrivant.

Trois itinéraires de randonnée sillonnent MAZERAY. Il est possible d'arpenter la commune :

- à pied : itinéraire de petite randonnée (en jaune) et chemin de Saint-Jacques de Compostelle (en marron)
- à vélo : VTT (en vert)

Les circuits, qui couvrent des territoires débordants des limites communales, sont indiqués sur des dépliants disponibles en mairies et aux offices de tourisme du territoire. Ils sont également balisés sur le terrain. Les itinéraires sont dessinés de manière à intégrer la découverte du patrimoine. Le paysage est valorisé par ce type d'aménagements qui permettent d'accéder au territoire et de l'apprécier à échelle humaine. Il est important que les sentiers soient entretenus, étant donné le caractère impénétrable de certains bois. L'enjeu est de soigner leur praticabilité et leur signalisation.



3.4 Les risques naturels et technologiques

Le porter à connaissance des services de l'Etat rappelle les trois textes liés à la gestion des risques naturels :

- la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles
- la loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs
- la loi n°95-101 du 2 février 1995 dite loi « Barnier » relative au renforcement de la protection de l'environnement, qui a notamment institué les Plans de Prévention des Risques Naturels.

Comme l'ensemble des communes du département de la Charente-Maritime, la commune de MAZERAY a fait l'objet d'une constatation de l'état de catastrophe naturelle par arrêtés ministériels :

- du 8 mars 1994, pour inondation et coulées de boue survenues du 30 décembre 1993 au 15 janvier 1994,

La commune de MAZERAY a fait l'objet de quatre constatations de l'état de catastrophe naturelle par arrêtés interministériels :

- du 11 janvier 1983 pour inondation et coulées de boues survenues du 8 au 31 décembre 1982,
- du 12 mars 1998 pour mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 1er janvier au 31 décembre 1996,
- du 29 décembre 1999, comme l'ensemble des communes du département, pour inondations et coulées de boues, mouvements de terrains, inondations et chocs mécaniques liés aux vagues pour les intempéries survenues du 25 au 29 décembre 1999,

- du 25 août 2004 pour mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 1er juillet 2003 au 30 septembre 2003.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, la commune de MAZERAY doit prévenir les risques en organisant collectivement les sols de façon à ce que les enjeux futurs, notamment, soient compatibles avec les risques identifiés.

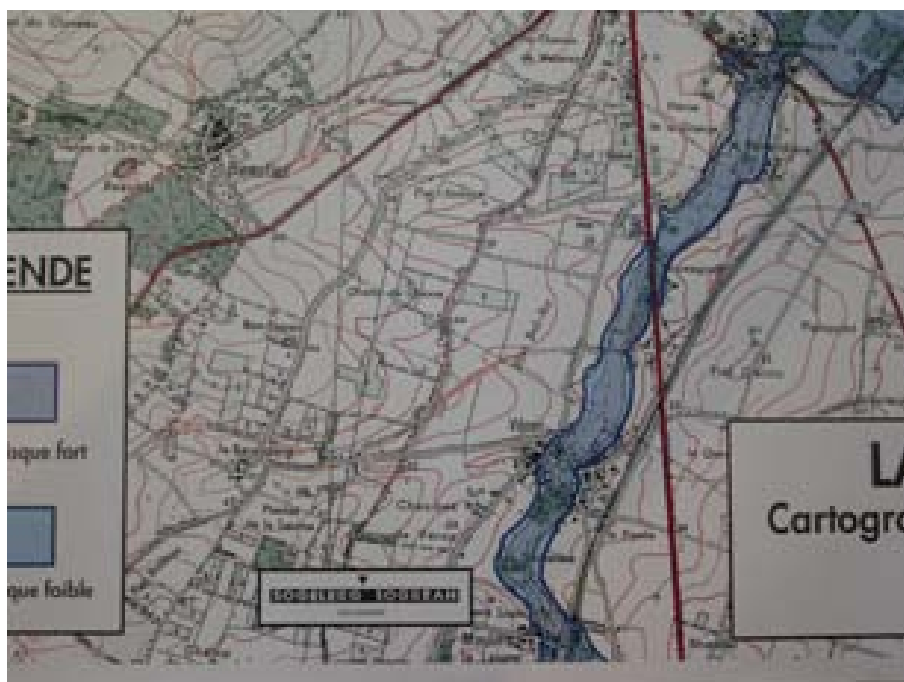
Il convient également d'évoquer la défense extérieure contre l'incendie conformément à la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951, de la circulaire du Ministère de l'Agriculture du 09 août 1967 et l'arrêté préfectoral du 23 mars 1985 portant sur la défense extérieure contre l'incendie des lotissements à usage d'habitation. Les besoins en eau pour assurer la défense incendie d'un risque courant peuvent être satisfaits indifféremment par le réseau de distribution, des points d'eau naturels et/ou des réserves artificielles.

Lorsque le réseau de distribution assure la défense incendie, ce dernier doit alimenter des poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm (NFS 61.211 ou NFS 61.213). Ces hydrants doivent réglementairement être alimentés par un réservoir d'au moins 120 m³, des canalisations au débit minimum de 17 litres par seconde et disposer d'une pression résiduelle supérieure à 0,6 bar. Des poteaux de 70 mm (NFS 61.214), à considérer comme des prises accessoires, peuvent compléter ce dispositif de défense. Ces hydrants sont répartis tous les 200 mètres en secteur urbain et tous les 400 mètres en secteur rural. A défaut, les points d'eau naturels doivent pouvoir fournir de manière permanente pendant deux heures 120 m³ d'eau, être à moins de 400 mètres du risque à défendre et accessibles aux engins (aménagement aire de station). La hauteur d'aspiration ne peut excéder 6 mètres. Les réserves artificielles doivent être judicieusement implantées en fonction des bâtiments à défendre. La capacité minimum est de 120 m³ (possibilité d'atténuation de la capacité pour les citernes alimentées). Exceptionnellement, la défense incendie peut être assurée par une citerne de 60 m³, cette dérogation devant être négociée avec les services compétents. Tout autre dimensionnement sera à déterminer par le maire de la commune en collaboration avec le service incendie et de secours et selon le niveau de couverture de risque qu'il souhaite mettre en place.

Par ailleurs, compte tenu de la dissémination sur le territoire de munitions de tous types, il convient de signaler les risques de manipulation dans le cas de découverte d'objets suspects.

La commune de MAZERAY est répertoriée au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) comme étant exposée aux risques suivants : inondation, feux de forêt, transport de matières dangereuses.

La commune est exposée au risque inondation, dont une cartographie a été réalisée au travers de l'Atlas des zones inondables.



Suite à une étude menée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), il s'avère que cette commune est concernée par le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux (sécheresse).

Chacun sait qu'un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire. En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché. Ces mouvements sont liés à la structure interne des minéraux argileux qui constituent la plupart des éléments fins des sols (la fraction argileuse étant, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 μm). Ces minéraux argileux (phyllosilicates) présentent en effet une structure en feuillets, à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'absorber, sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, provoquant ainsi un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau. Certaines familles de minéraux argileux, notamment les smectites et quelques interstratifiés, possèdent de surcroît des liaisons particulièrement lâches entre feuillets constitutifs, si bien que la quantité d'eau susceptible d'être absorbée au cœur même des particules argileuses, peut être

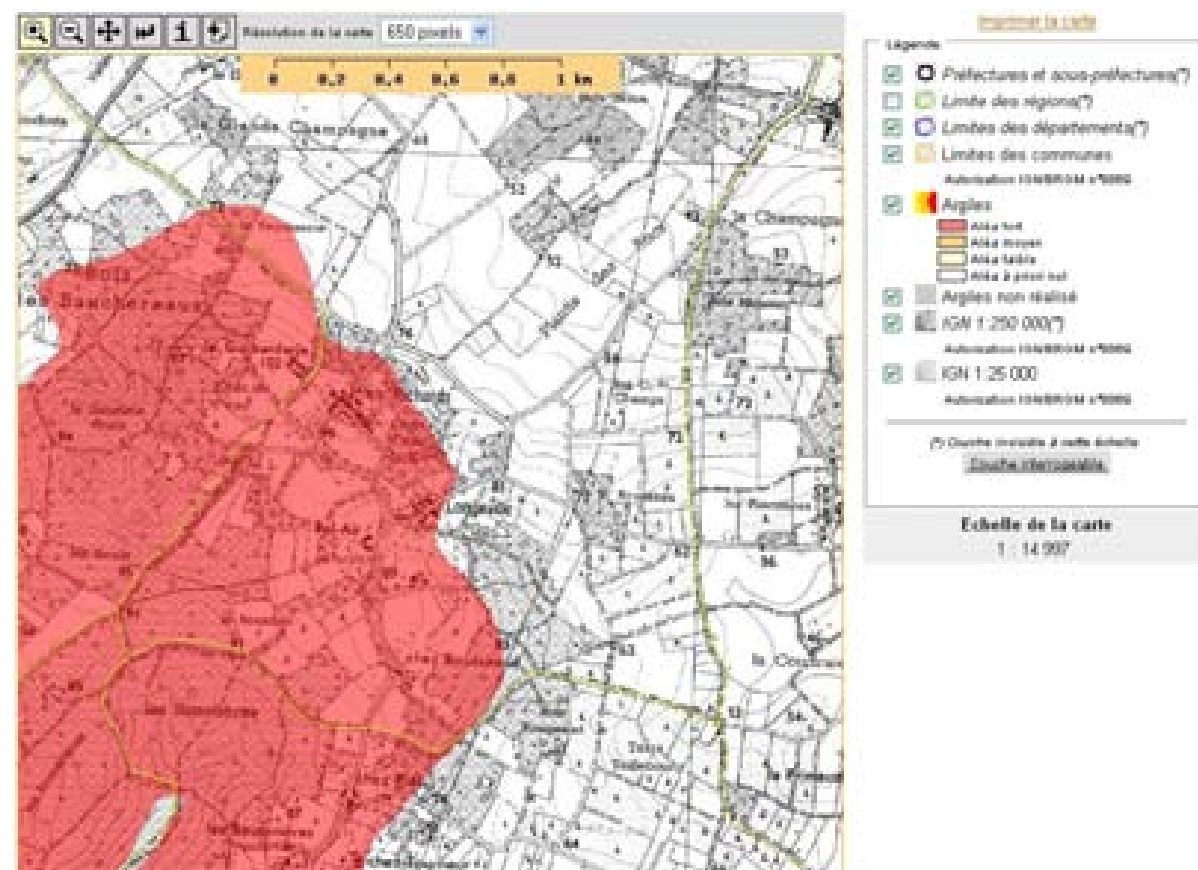
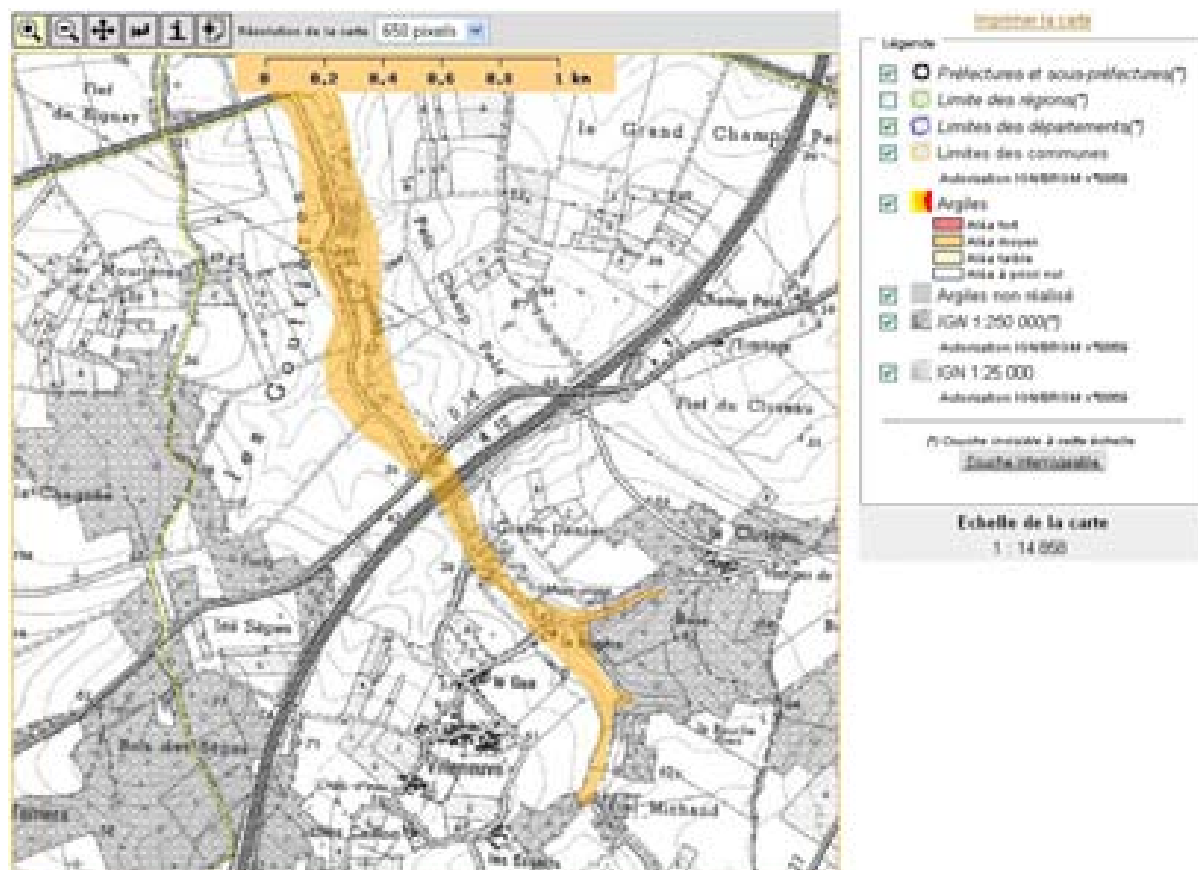
considérable, ce qui se traduit par des variations importantes de volume du matériau.

Manifestation des dégâts : Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un équilibre hydrique qui varie peu au cours de l'année. De fortes différences de teneur en eau vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'hétérogénéité du sol ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des sous-sols partiels notamment, ou des pavillons construits sur terrain en pente). Ceci se traduit par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène et ceci pour au moins deux raisons :

- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout fondés de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise ;
- la plupart de ces constructions sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982. En l'espace de dix ans, ce risque naturel est devenu en France la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations, et le montant total des remboursements effectués à ce titre était évalué à la fin de l'année 2002 par la Caisse Centrale de Réassurance à environ 3,3 milliard d'euros, ce qui correspond à plusieurs centaines de milliers de maisons sinistrées sur l'ensemble de la France depuis 1989.



La commune de MAZERAY a signé une convention avec le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime concernant l'installation et le suivi des assainissements autonomes. Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée au cours de l'année 2000. La carte de zonage d'assainissement a été approuvée après enquête publique, par délibération du conseil municipal en mai 2001.

Le PLU devra être établi en cohérence avec la carte de zonage d'assainissement ainsi que la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome. Un avant-projet d'assainissement collectif existe sur la zone agglomérée du bourg ; le reste de la commune serait ainsi traité en assainissement non collectif. Le secteur de « la Pointe de Mazeray », limitrophe de SAINT-JEAN D'ANGELY, devra faire l'objet d'une concertation particulière.

Le « schéma des services collectifs des espaces naturels et ruraux » a été approuvé par décret n° 2002-560 du 18 avril 2002.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne a été approuvé le 24 juin 1996 par le comité de bassin et approuvé le 6 août 1996 par le Préfet coordonnateur de bassin. Il doit être pris en compte par les collectivités et s'impose à leurs décisions dans le domaine de l'eau. Ce SDAGE est en cours de révision. Sur le territoire de la commune, il y a lieu de porter une attention particulière :

- à la gestion et à la protection des milieux aquatiques en préservant la valeur biologique des zones vertes et en maintenant les espaces naturels d'épandage des crues,
- à la gestion des risques de crues et inondations en réglementant et en gérant une occupation des sols compatible avec le risque d'inondation et en maintenant des capacités maximum d'expansion et d'écoulement des crues.

La procédure de révision du plan départemental des ordures ménagères et assimilées de Charente-Maritime devra prochainement aboutir. Le PLU devra tenir compte du plan départemental de gestion des déchets du BTP approuvé le 17 octobre 2005.

Un groupe de réflexion sur l'insertion des éoliennes dans le paysages constitué à la demande du préfet, a permis de définir des règles d'implantation en contribution au schéma régional éolien. Ces règles servent, par ailleurs, à cadrer l'examen de la faisabilité des opérations et à instruire les permis de construire. Ces règles s'appuient sur une classification des paysages en Charente-Maritime et sur des principes d'implantation. Ils ont été présentés à la commission départementale des sites et ont été transmis aux collectivités.

Le schéma départemental des carrières approuvé par arrêté préfectoral n°05-337 du 7 février 2005 mentionne l'existence d'un gisement de calcaire pour granulats et d'un gisement de sable industriel.

Il est rappelé que les articles L. 121-(3°), L. 123-1, R. 123-2 et R. 123-11b du Code de l'Urbanisme prévoient que les documents d'urbanisme, notamment les PLU, déterminent les conditions permettant de prévenir ou de prendre en compte l'existence des risques naturels et des risques technologiques en édictant des règles spécifiques (prescriptions, interdictions, zonages spécifiques) qui doivent se traduire au niveau des plans de zonage et du règlement. La non prise en compte des risques connus dans un PLU entache d'illégalité ce dernier.

Pour chacun de ces risques, si la volonté de la commune est d'urbaniser les secteurs concernés, ou d'y admettre certaines constructions, aménagements, agrandissements..., celle-ci pourra être amenée à lancer des études sur ces thèmes.

La commune de MAZERAY possède un environnement de très grande qualité, toutefois fragile et générateur de risques. Le maintien de la biodiversité, la protection de la qualité des eaux et la mise en valeur des paysages sont quelques-uns des enjeux majeurs du futur Plan Local d'Urbanisme.

4 Justifications du projet de PLU

4.1 Principe et objectif général

Le Plan Local d'Urbanisme s'emploie à définir les droits de construire et d'utiliser le sol attachés à chaque propriété foncière et prévoit les espaces nécessaires aux équipements collectifs au vu du diagnostic.

Ce document est porteur d'un projet (le projet d'aménagement et de développement durable) qui expose la politique affichée par la municipalité sur la gestion et la maîtrise de son territoire pour les 10 à 15 ans.

Le PADD est établi au regard des objectifs de la municipalité face aux enjeux mis en avant à travers le diagnostic. De ce projet, découle ensuite le plan de zonage et le règlement venant soutenir réglementairement le PADD.

Enfin, le PADD nécessite des « zoom » sur certains secteurs pour lesquels des principes d'organisation des espaces sont définis en terme de réglementation et de préconisation.

4.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les choix retenus, ici listés, constituent la structure du projet d'aménagement et de développement durable sur la base du diagnostic et des enjeux qu'il a permis de soulever.

Ces choix s'établissent sur la base d'une série de critères parmi lesquels:

- les contraintes physiques (topographie, inondabilité, caractéristiques pédologiques et capacité des sols à l'épuration),
- les caractéristiques sociales (CSP) et les dynamiques démographiques de la population communale (hausse ou baisse, vieillissement ou non...),
- les données sur l'habitat et la construction, notamment au niveau des études intercommunales (par rapport au programme local de l'habitat du Pays des Vals de Saintonge),
- la nature et la capacité des réseaux ainsi que leur possibilité d'évolution (art. L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, gabarit des voies, eau potable, assainissement, défense incendie, électricité...),
- les équipements publics existants ou à créer au regard de l'accueil de nouvelles populations,
- la protection des qualités paysagères,
- les objectifs de développement visés par la commune en matière de développement démographique et de l'habitat en référence aux dynamiques constatées.

La justification du projet d'aménagement et de développement durable, au regard des objectifs de la commune et des éléments du porter à connaissance de l'Etat réside essentiellement dans :

- la mise en place d'une politique de centralité et de mixité sociale. Le projet d'aménagement et de développement durable œuvre en faveur de l'accueil des jeunes ménages en ouvrant plusieurs secteurs groupés à l'urbanisation et pour la création de liens sociaux intergénérationnels
- la création des conditions d'un développement économique pérenne, par le soutien à l'activité agricole et la promotion de l'artisanat et du commerce. Cette politique ambitieuse lutte ainsi contre la logique de commune rurale « dortoir » et des déplacements domicile-travail
- la préservation d'un environnement et d'un cadre de vie qui fondent à ce jour l'attractivité de la commune. Espaces naturels préservés, patrimoine à protéger et à mettre en valeur et prise en compte des risques sont autant d'apports qualitatifs du nouveau document d'urbanisme au niveau communal

Le projet d'aménagement et de développement durable répond donc à la logique d'un développement économique et social de la commune dans des conditions soutenables pour l'environnement.

Pour une facilité de lecture et de structuration du projet, plusieurs thématiques ont été définies afin de balayer l'ensemble des objectifs de ce projet :

- fixer la capacité d'accueil de la commune à 1200 habitants pour 2020
- permettre le développement des activités économiques
- préserver et mettre en valeur l'environnement
- transmettre aux générations futures le patrimoine de MAZERAY
- garantir un cadre de vie de qualité

Fixer la capacité d'accueil de la commune à 1200 habitants pour 2020

Pour plus de cohérence et de rentabilisation des sols de la commune et pour satisfaire aux choix stratégiques des élus de la commune et du Pays, l'urbanisation de MAZERAY doit être pensée en fonction d'un certain nombre de critères :

- conforter le bourg en le densifiant et en évitant la dispersion de l'urbanisation sur le territoire communal ; la commune prend le choix de s'étendre au plus près des équipements existants et de respecter les espaces agricoles
- favoriser l'accession au logement sur le territoire communal, en location ou en propriété pour permettre le parcours résidentiel des ménages
- encourager les constructions respectueuses de l'environnement

Il ne s'agit pas de répondre à des demandes au « coup par coup », additionnant les projets parfois contradictoires et opportunistes, mais au contraire, de rechercher la façon d'organiser de manière cohérente et durable le territoire que nous transmettrons à nos

enfants.

MAZERAY possède une population de plus de 960 habitants. Pour conserver le même nombre d'habitants dans le temps, une commune doit continuer à créer de nouveaux logements. La décohabitation et la recherche d'un plus grand confort sont à l'origine de ce phénomène. Il ira, cependant, en décroissant car il y a une limite naturelle à cette décohabitation. Cette limite est évaluée à une moyenne de 2 personnes par logement contre 2,3 aujourd'hui. En outre, les élus de MAZERAY veulent mieux faire. La municipalité veut en effet augmenter sa population à hauteur de 1200 habitants afin de renforcer les équipements présents sur la commune (mairie, salle polyvalente, école, équipements sportifs et de loisirs, multi-service...).

Il ne s'agit donc pas uniquement de maintien mais de croissance. Fixer la capacité d'accueil de la commune à 1200 habitants pour 2020 est l'objectif des élus, cela va de paire avec la construction de nouveaux logements.

L'objectif est de permettre la construction d'un peu plus de 250 nouveaux logements sur une période de 10 ans. Avec une taille moyenne de parcelle de 850 m², la municipalité prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 23 hectares environ de terrains destinés à l'habitat dans le projet de PLU.

A noter que la superficie des terrains constructibles a été réduite par rapport au premier document arrêté le 27 juillet 2007 (29 hectares en zones AU et 1AU, près de 10 hectares en zone U).

Permettre le développement des activités économiques

L'artisanat de MAZERAY est modeste. Le Plan Local d'Urbanisme doit à la fois encourager l'esprit d'entreprendre sur la commune de MAZERAY et participer au développement économique de la Communauté de Communes du Canton de SAINT-JEAN D'ANGELY.

MAZERAY n'a pas les moyens d'offrir beaucoup de place aux artisans, ni de leur construire des bâtiments. Une seule zone est réservée aux activités industrielles qui correspond à l'emprise de la centrale à béton. C'est donc à la Communauté de Communes du Canton de SAINT-JEAN D'ANGELY de programmer, sur son territoire, et dans un cadre de solidarité, l'aménagement de zones d'activités ou de bâtiments relais. Il semble préférable d'envisager les implantations importantes sur la Ville de SAINT-JEAN D'ANGELY. MAZERAY doit en revanche favoriser les projets individuels, en permettant aux artisans existants de poursuivre leur développement et en autorisant, dans le respect de la compétence communautaire, de nouvelles implantations. Il doit être possible de vivre et de travailler à MAZERAY.

Ces implantations pourront se réaliser soit dans le bâti existant (changement de destination), soit lors d'opération de construction dans un cadre de mixité avec l'habitat, soit au sein d'un espace spécifique à définir dans l'hypothèse où l'activité présenterait quelques nuisances.

Conformément aux objectifs communautaires, les élus de MAZERAY ont décidé de permettre l'implantation d'une déchetterie communautaire (en zone agricole), au sud de la zone Ux, le long de la RD 127 (projet qui sera classé en zone agricole). De même, il apparaît nécessaire d'accompagner le développement du Moto Club Angérien ainsi que celui des porteurs de projets touristiques.

L'activité agricole occupe un peu plus de 80 % du territoire de la commune de MAZERAY. Elle forge ses paysages, son identité rurale mais cet aspect ne doit pas occulter sa dimension économique. Le secteur agricole est représenté par 8 exploitations professionnelles. Le Plan Local d'Urbanisme a l'ambition de donner des garanties aux exploitants. Il doit leur assurer qu'il pourront continuer à se développer dans les meilleures conditions. Pour cela, la municipalité souhaite préserver les espaces agricoles et limiter les ouvertures à l'urbanisation. Toujours en ce qui concerne le foncier, elle prendra en compte la situation de fermiers qui pourraient être "dépossédés" de terres suite à la volonté du propriétaire de les vendre en terrains à bâtir.

Enfin, au delà de l'élément foncier, le Plan Local d'Urbanisme accompagnera les exploitants dans leur projets (nouvelles constructions) et les préservera des nuisances liées à l'habitat (distances d'éloignement par rapport aux nouvelles habitations).

Préserver et mettre en valeur l'environnement

La qualité du cadre de vie de MAZERAY résulte de son environnement, jusqu'ici préservé. La réussite des axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme repose sur une condition : la préservation de l'environnement. Chaque dégradation potentielle de l'environnement de MAZERAY risque de mettre en cause son développement. A cet effet, le Plan Local d'Urbanisme assurera la préservation des zones naturelles. La ZNIEFF sera protégée de toute occupation pouvant nuire à sa préservation. Les boisements et haies devront être également maintenus et entretenus.

La municipalité prévoit l'ouverture à l'urbanisation 23 hectares environ destinés à l'habitat dans le projet de PLU. Ces 23 hectares sont situés à proximité immédiate de SAINT-JEAN D'ANGELY, premier pôle d'emploi du Pays des Vals de Saintonge. L'impact sur l'environnement est donc positif en terme de déplacements.

La ressource en eau doit être également protégée. Le projet de Plan Local d'Urbanisme intègre les orientations du schéma d'assainissement en retenant majoritairement des secteurs propres à l'assainissement collectif.

Le réchauffement climatique et la hausse constante du prix des énergies fossiles (pétrole, gaz...) placent la question énergétique au cœur des politiques d'aménagement du territoire. Le Plan Local d'Urbanisme doit tout d'abord faire en sorte que le coût de l'énergie ne soit pas un frein au développement de MAZERAY. Il fixera donc des orientations pour que les futures constructions soient moins gourmandes en énergie (orientation des façades de vie au sud...). De même, le recours aux énergies renouvelables sera très largement facilité et devient un objectif prioritaire tant en terme de préservation de l'environnement que de pouvoir d'achat. Conformément à l'esprit du

Grenelle de l'environnement, le Plan Local d'Urbanisme affirme l'urgence en terme d'économie d'énergie et de promotion des énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque, éolien domestique ou industriel, géothermie...).

Les modes de faire ou matériaux qui limitent la consommation d'énergie ou facilitent la production d'énergies renouvelables seront donc encouragés.

Transmettre aux générations futures le patrimoine de MAZERAY

Les élus de la commune de MAZERAY souhaitent transmettre et préserver le patrimoine.

Les itinéraires de randonnée seront donc préservés et des orientations d'aménagement dans les zones AU accompagneront le plan de zonage. Les projets d'architecture contemporaine seront autorisés sur l'ensemble du territoire communal. Certains éléments de patrimoine sont protégés.

Une orientation d'aménagement est élaborée à proximité de l'église. De plus, le fond de parcelles situées au chevet de l'église est classé non constructible.

Garantir un cadre de vie de qualité

La qualité du cadre de vie de MAZERAY doit être maintenue et préservée.

La possibilité de réaliser des cheminements piétons dans les zones AU au sein des orientations d'aménagement sera donc étudiée. De même, il est nécessaire de prévoir l'accessibilité des logements et des équipements publics aux personnes à mobilité réduite lors de la réalisation de nouveaux aménagements.

Enfin, les réseaux seront enfouis sur le bourg et leur enfouissement au sein des nouvelles zones à urbaniser sera imposé.

4.3 Justification du zonage et de sa portée réglementaire

4.3.1 Dispositions générales

Le Plan Local d'Urbanisme a principalement pour objet :

- d'organiser l'extension urbaine, en réglementant les implantations futures d'habitat, de zones à usage industriel, artisanal ou commercial d'équipements collectifs en fonction du développement prévisible des différentes activités de la commune,
- de protéger des zones dans lesquelles il est souhaitable d'exclure toute urbanisation à long terme.

Pour cela, il s'emploie à définir les droits de construire et d'utiliser le sol attaché à chaque propriété foncière et prévoit les espaces nécessaires aux équipements collectifs.

Le zonage du PLU définit un découpage en zones du territoire communal.

Quatre grandes catégories de zones sont ainsi déterminées :

- les zones urbaines qui couvrent les zones agglomérées existantes,
- les zones à urbaniser,
- les zones agricoles réservées à leurs activités,
- les zones naturelles qui constituent un espace protégé, elles n'ont pas vocation à être urbanisées, la construction y est limitée, interdite ou soumise à conditions spéciales.

A ces zones sont associés en outre, un dispositif permettant de renforcer la politique communale en matière de gestion de l'espace : les terrains classés en espaces boisés classés à conserver (EBC). Cette classification empêche les défrichements et permet la préservation des ensembles boisés de toutes tailles présentant un intérêt écologique ou paysager.

Les fiches suivantes expliquent le caractère de chaque zone, sa (ses) localisation (s), ainsi que les grands points réglementaires qui s'y appliquent.

4.3.2 La nomenclature du zonage

4.3.2.1 Les zones urbaines

La zone U, ou zone urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (art. R. 123-5 du Code de l'Urbanisme).

Elles sont de plusieurs sortes et tiennent compte de la typologie de l'habitat ou de la forme bâtie en place :

- la zone Ua : tissu urbain des centres anciens
- la zone Uc : zone urbaine d'extension récente (pavillonnaire)
- la zone Ud : zone urbaine peu dense
- la zone Ug : zone d'équipements publics ou d'intérêt public
- la zone Ux : zone réservée aux activités industrielles

Un indice « i » précise que la zone est inondable.

4.3.2.2 Les zones à urbaniser

La zone AU, ou zone à urbaniser, comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation (art. R. 123-6 du Code de l'Urbanisme). Les terrains sont peu ou pas équipés. A ce titre, il convient d'éviter toute urbanisation anarchique et au contraire d'y encourager les opérations d'ensemble portant sur des programmes de constructions.

La vocation des secteurs AU se distingue par leur caractère opérationnel (secteurs directement urbanisables dans le respect des conditions définies par le règlement et le cas échéant par les orientations d'aménagement).

La zone AU comprend plusieurs sous-secteurs :

- la zone AU proprement dite, correspondant aux futures zones urbaines à vocation dominante d'habitat
- le secteur AUd, correspondant aux activités sportives et mécaniques
- le secteur AUI, secteur de sports et loisirs
- le secteur AUxt, réservé aux activités touristiques et de loisirs

Deux zones à urbaniser sont identifiées pour le long terme (1AU, 1AUxt) et le très long terme (2AU).

4.3.2.3 La zone agricole

La zone A, ou zone agricole, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R. 123-7 du Code de l'Urbanisme). La zone agricole correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Elle se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non et de bâtiments agricoles. Les constructions dont la vocation est étrangère à l'agriculture sont en nombre limité.

La zone agricole, a pour vocation de préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres agricoles, de permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes pour s'adapter aux exigences des pratiques et de la modernisation de l'agriculture, et de permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole.

La constructibilité est limitée à des usages spécifiques à l'agriculture. Les possibilités d'extension des constructions existantes étrangères à l'activité agricole sont volontairement limitées afin de préserver les intérêts agricoles. Afin de permettre des activités de diversification, le camping à la ferme et les changements de destination liés aux structures agricoles sont autorisés. Sont également admises dans cette zone les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne constituent pas une gêne au développement de l'activité agricole.

Un indice « i » précise que la zone est inondable.

4.3.2.4 La zone naturelle

La zone N, ou zone naturelle et forestière, comprend les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leurs intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'un exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (art. R. 123-8 du Code de l'Urbanisme). La constructibilité est limitée.

Elle comprend un sous-secteur Nr : réhabilitation, restauration ou réutilisation dans les volumes existants (zonage détournant un ensemble de volumes existants).

Un indice « i » précise que la zone est inondable.

4.3.3 Justification du zonage

Un développement urbain maîtrisé

Les extensions envisagées sont proposées en continuité de l'espace urbanisé. Le choix de la localisation des sites ayant vocation à être aménagés, à plus ou moins long terme, traduisent une volonté de maîtriser le développement urbain en recherchant un développement regroupé, notamment autour du bourg et de « la Pointe de Mazeray » et non une urbanisation linéaire le long des grands axes de circulation.

Le choix a été fait de renforcer prioritairement le bourg par le développement de nouveaux quartiers dans des secteurs situés en continuité des espaces urbanisés.

Le développement de quelques constructions dans certains secteurs a pour objet de renforcer ces secteurs d'habitat par un comblement de dents creuses dans une logique de développement équilibré du territoire. Il s'agit aussi de ne pas favoriser un éparpillement des secteurs d'habitat à travers la campagne afin de permettre le développement de l'activité agricole et de préserver la qualité des milieux naturels.

L'extension de l'urbanisation prévue dans le PLU à travers les zones urbanisées (secteurs constructibles), les zones à urbaniser AU (secteurs ouverts immédiatement à l'urbanisation) et 1AU/2AU (secteurs destinés à une urbanisation à long terme/très long terme : réserve foncière) représente une superficie de 23 hectares environ :

- plusieurs opportunités en secteurs U couvrant 7 ha ouverts directement à l'urbanisation
- 3 secteurs AU couvrant près de 7 ha ouverts directement à l'urbanisation
- 3 secteurs 1AU et 2AU couvrant un peu plus de 9 ha destinés à être ouverts après modification du PLU

Cette superficie correspond aux besoins identifiés pour fixer la capacité d'accueil de la commune à 1200 habitants pour 2020, en anticipant les problèmes de rétention foncière.

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Le PLU vise à développer une offre diversifiée en logements en veillant au développement du parc locatif dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Le PADD prévoit l'accessibilité des logements et des équipements publics aux personnes à mobilité réduite lors de la réalisation de nouveaux aménagements.

La satisfaction des besoins présents et futurs (logements, activités et équipements publics)

Le PLU permet de satisfaire les besoins présents et futurs des habitants de MAZERAY en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics. Fixer la capacité d'accueil de la commune à 1200 habitants pour 2020 répond à un souci de développement maîtrisé de la commune de façon à préserver la qualité du cadre de vie. Cet objectif implique de construire un peu plus de 250 nouveaux logements, soit une consommation d'espace d'environ 23 hectares. Le rythme de construction prévu permet de prolonger le développement amorcé au cours des dernières années ; il correspond ainsi à l'objectif de développement maîtrisé de la commune.

Le développement de l'urbanisation se fera essentiellement par l'intermédiaire d'opérations d'ensemble réalisées dans les secteurs AU, 1AU et 2AU. Le développement du bourg étant fortement contraint par l'existence d'un centre équestre en limite est, le développement s'effectuera principalement vers le sud et l'ouest du centre-bourg. Les élus ont souhaité préserver les terres agricoles et les paysages au nord du bourg.

Les secteurs de développement prioritaire AU sont situés à l'ouest et au sud du bourg ; il s'agit ainsi d'urbaniser deux secteurs situés en continuité immédiate du bourg ancien permettant une liaison aisée avec le commerce (multi-services) et les équipements publics (mairie, salle polyvalente, école, équipements sportifs et de loisirs...) qui s'y trouvent. Un secteur AU se trouve également à la « la Pointe de Mazeray ». Ces secteurs ont une superficie totale de près de 7 hectares.

Afin de maîtriser son développement urbain, la commune a choisi de classer trois secteurs 1AU et 2AU dont l'aménagement ne pourra s'effectuer qu'après modification du PLU. L'ensemble couvre une superficie d'un peu plus de 9 hectares, situé à l'ouest du bourg et à « la Pointe de Mazeray ». Ces secteurs permettent à la municipalité de maîtriser son urbanisation en fixant, au moment nécessaire, les conditions de leur ouverture à l'urbanisation. Ils constituent en outre une réserve foncière importante.

La délimitation de la zone urbaine permet la réalisation libre de quelques nouvelles constructions. La zone urbaine a cependant été limitée aux périmètres urbanisés existants de façon à ne pas accentuer le phénomène d'urbanisation linéaire observé dans la commune. Une partie du bourg a été classé en zone urbaine afin de combler certaines dents creuses et permettre la réalisation de projets particuliers afin d'y augmenter la population.

Cinq hameaux ont été définis en zone urbaine dans de la commune afin de permettre un renforcement de ces pôles d'habitat en favorisant le remplissage des dents creuses, sans porter atteinte aux exploitations agricoles et aux milieux naturels :

- Véron : il s'agit d'englober une dent creuse d'une superficie assez importante (un peu plus d'1 ha)
- « la Pointe de Mazeray » : ce secteur appartient plus géographiquement à la Ville de SAINT-JEAN D'ANGELY. L'urbanisation est stoppée en bordure de la RD 739. Deux secteurs sont ouverts à la construction : une zone AU (lotissement en cours)

et une zone 1AU le long de la RD 127.

- Villeneuve : il reste une dent creuse à l'ouest de la zone. Le contour du zonage est conservé presque intégralement.
- Chatenet : la coupure d'urbanisation est maintenue au nord de ce secteur. Plusieurs possibilités d'extensions sont offertes sur ces deux hameaux (Le Grand Chatenet et Le Petit Chatenet), à proximité immédiate du bourg de MAZERAY. L'intérêt est là aussi de consolider l'urbanisation sur des terrains proches du bourg.
- Le Cluzeau : il n'y a d'extension par rapport au Plan d'Occupation des Sols : seuls deux terrains au sud et nord de ce hameau sont encore constructibles.

Le secteur de Villeneuve reste préservé de toute extension compte-tenu de l'activité du moto-cross et de ses nuisances.

Enfin, la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments anciens et, ainsi, la création de quelques nouveaux logements est rendue possible par la création de secteurs Nr en dehors de l'agglomération.

Le site de Beaufief est un grand terrain en pente vers le nord, derrière et tout proche du château de Beaufief. Plusieurs équipements de loisirs sont déjà installés sur le site. Le site de Beaufief a été classé en zones UI (parc du centre aérée) et AUI (le reste du site) afin de recevoir des constructions, installations ou aménagements d'accueil, d'équipements sportifs ou de loisirs sous certaines réserves, notamment au niveau de leur intégration dans le site. Le contour de la zone reste celui du Plan d'Occupation des Sols. En zone AUI, l'emprise au sol est limitée.

Deux secteurs AUxt et 1AUxt à La Maison Neuve ont été déterminés afin de permettre aux activités touristiques et de loisirs de se développer sur ce secteur. Il s'agit notamment de l'extension d'un projet touristique (construction de résidences secondaires) voisin sur la commune d'ASNIERES LA GIRAUD. MAZERAY pourrait accueillir des aménagements ou des extensions (mini-golf...). En zone AUxt, l'emprise au sol est limitée.

L'ensemble du site du Puy de Poursay couvre 24 hectares environ dont 3165 m² de bâtiments. Un secteur AUD a été déterminé sur ce site afin de permettre le développement des activités sportives et mécaniques. Le contour de la zone diffère quelque peu de celui du Plan d'Occupation des Sols. Les aménagements au sud du site (plateforme, parking et bassin de stockage) ainsi que le terrain d'entraînement au nord ont été intégrés à la zone.

Un secteur Ug réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif a été défini autour de la mairie afin de permettre des aménagements futurs (stationnement...).

De même, le site des équipements sportifs (à la sortie du bourg) fait l'objet d'un classement en secteur UI.

Le site de la centrale à béton à « la Pointe de Mazeray » fait l'objet d'un classement en zone Ux. Une zone naturelle a été matérialisée au nord et à l'ouest de ce site afin d'éviter quelques nuisances possibles et protéger le « Chemin de la Princesse ».

La sauvegarde du patrimoine bâti

Un secteur Ua a été défini dans le centre ancien du bourg et un secteur Ud autour du centre-bourg et dans certains hameaux (Véron, Villeneuve, Le Cluzeau, « la Pointe de Mazeray », Chatenet) afin d'en préserver la cohérence urbaine et architecturale (implantation par rapport aux voies, densité du bâti...).

Les règles applicables à l'ensemble des secteurs constructibles U et AU permettent d'assurer la préservation du patrimoine existant à travers la définition de règles permettant une réhabilitation qualitative des bâtiments. Les règles applicables aux constructions neuves visent à favoriser un développement urbain harmonieux en lien avec le tissu bâti traditionnel.

Les bâtiments qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial ont été identifiés dans la zone agricole (Villeneuve, Les Richards, Longeville) afin de permettre leur aménagement et leur changement de destination conformément à l'article L. 123-3-1 et R. 123-12 2° du Code de l'Urbanisme.

Certains éléments de patrimoine sont protégés au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Une orientation d'aménagement est élaborée à proximité de l'église. De plus, le fond de parcelles situées au chevet de l'église est classé non constructible.

La préservation des espaces agricoles

Le maintien de conditions d'exploitation agricole viables passe par la prise en compte des exploitations agricoles et des bâtiments d'élevage existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement. Pour élaborer les règles écrites et graphiques, la commune a identifié les tiers situés à proximité de bâtiments agricole en exploitation. Ce travail a permis à la commune de mettre en place le principe de réciprocité de l'article L. 111-3 du Code Rural. Sauf exceptions, les terrains situés à l'intérieur des périmètres de réciprocité ne pourront pas être construits.

A MAZERAY, l'activité agricole est bien répartie sur le territoire communal avec 8 exploitations en activité dont 2 sites d'élevage. On compte notamment un centre équestre en limite est du centre-bourg. La commune a ainsi fait le choix de ne pas développer le bourg dans ce secteur afin de ne pas porter atteinte à l'activité existante. Ce principe a également prévalu à la définition des zones constructibles dans les autres secteurs de la commune. En effet, il est important de ne pas favoriser le développement d'habitations nouvelles à proximité des exploitations afin d'éviter au maximum un développement de ce frein puissant au développement agricole.

Lorsqu'il ne s'agit pas de zones naturelles sensibles à préserver, ZNIEFF identifiée, les terres cultivées de la commune ont été classées en zone agricole afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires au développement des exploitations agricoles.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Le PLU de MAZERAY assure ainsi la préservation des espaces agricoles.

La protection des espaces naturels et des paysages

Le sud de la commune constitue une zone naturelle sensible protégée par une ZNIEFF de type 1. A MAZERAY, la ZNIEFF a été protégée en tant que milieu naturel par un classement en zone naturelle.

La commune a également souhaité protéger une zone sensible : le secteur des « Gouttières » : l'emprise du ruisseau et sa végétation ont été protégés par un classement en zone naturelle (et une protection des haies au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme).

L'ensemble des zones inondables ont été défini en zone Ai. Il s'agit notamment de certaines zones ND du Plan d'Occupation des Sols.

Les boisements de la commune font l'objet d'une protection par un classement en zone naturelle N et par une protection au titre des espaces boisés classés (art. L. 130-1 du Code de l'Urbanisme). Le PLU s'est attaché à traduire la politique de replantation de haies menée par la commune : l'ensemble des haies plantées par la commune fait l'objet d'une protection au titre des éléments de paysage (art. L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme).

L'ensemble du Chemin de Saint-Jacques de Compostelle a été protégé sur la commune de MAZERAY par l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

4.3.4 Caractéristiques et règles par zones

4.3.4.1 La zone Ua

Caractéristiques de la zone :

- bâti dense en mitoyenneté
- formation d'îlots à forte emprise au sol
- implantation à l'alignement de la rue
- un bâti à caractère rural, à base de matériaux traditionnels tels que la pierre de taille et le moellon calcaire
- toiture à longs pans
- un bâti à hauteur moyenne atteignant 1 voir 2 étages pour les maisons les plus importantes

Localisation sur la commune

- le bourg

Justification du zonage

Caractéristique du secteur :

- secteur urbain à caractère dense des centres anciens destiné à l'habitat (opérations individuelles ou groupées)
- secteur équipé en réseaux (ou programmable à court terme)
- implantation en alignement de la rue
- des constructions et des rénovations reprenant les caractéristiques architecturales du bâti ancien

Justification réglementaire

Objectifs recherchés :

- préserver la forme urbaine des centres anciens
- respecter les composantes architecturales du bâti
- assurer une reconversion cohérente des volumes agricoles
- valoriser un patrimoine identitaire
- préserver l'environnement

Expression réglementaire :

- principe de construction en alignement et maîtrise des retraits pour les constructions neuves
- maîtrise des hauteurs de construction dans le respect des formes traditionnelles anciennes
- gestion de leur aspect par une réglementation portant sur les réhabilitations d'une part et les constructions neuves d'autre part
- principe d'autorisation d'éléments de Haute Qualité Environnementale et d'énergies renouvelables dans les projets de construction

4.3.4.2 La zone Uc

Caractéristiques de la zone :

- bâti récent de faible densité de type pavillonnaire
- implantation sous la forme de lotissement en milieu de parcelle
- un bâti à caractère résidentiel
- construction sur un niveau et un niveau + étage

Localisation sur la commune :

- Beaufief
- Bon Espoir
- le bourg
- La Vallée Martine
- La Bugere

Justification du zonage

Caractéristique du secteur :

- secteur urbain d'extension récente destiné à l'habitat
- secteur équipé en réseaux (ou programmable à court terme)
- implantation en alignement de la rue ou en retrait minimum
- des constructions aux caractéristiques architecturales plus permissives que sur les secteurs anciens

Justification réglementaire

Objectifs recherchés :

- permettre la réalisation d'opérations individuelles dans le raccrochement de l'urbain existant
- permettre le comblement de dent creuse des secteurs pavillonnaires
- disposer d'un outil réglementaire plus souple qu'en secteur Ua
- valoriser un patrimoine identitaire
- préserver l'environnement

Expression réglementaire :

- principe d'implantation soit en continuité soit en retrait
- gestion des hauteurs et des constructions
- permettre le maintien et le développement des activités compatibles avec l'habitat
- principe d'autorisation d'éléments de Haute Qualité Environnementale et d'énergies renouvelables dans les projets de construction

4.3.4.3 La zone Ud

Caractéristiques de la zone :

- bâti dense en mitoyenneté et comprenant des écarts de faible densité
- implantation à l'alignement de la rue pour les constructions anciennes
- un bâti à caractère rural, à base de matériaux traditionnels tels que la pierre de taille et le moellon calcaire
- toiture à longs pans
- un bâti à hauteur moyenne atteignant 1 étage
- un secteur inondable a été défini conformément au POS

Localisation sur le secteur :

- « la Pointe de Mazeray », Le Cluzeau, Villeneuve, Le Grand Champ Pelé, le bourg, Le Grand Chatenet et Le Petit Chatenet, Les Regannes
- Véron (Ud et Udi)

Justification du zonage

Caractéristique du secteur :

- secteur urbain des villages de densité variable destiné à l'habitat (opérations individuelles ou groupées)
- secteur équipé en réseaux (ou programmable à court terme)
- implantation en alignement de la rue
- des constructions et des rénovations reprenant les caractéristiques architecturales du bâti ancien

Justification réglementaire

Objectifs recherchés :

- préserver la forme urbaine des centres anciens tout en permettant le comblement des dents creuses
- respecter les composantes architecturales du bâti
- assurer une reconversion cohérente des volumes agricoles
- valoriser un patrimoine identitaire
- préserver l'environnement

Expression réglementaire :

- principe de construction en alignement et maîtrise des retraits pour les constructions neuves
- maîtrise des hauteurs de construction dans le respect des formes traditionnelles anciennes
- gestion de leur aspect par une réglementation portant sur les réhabilitations d'une part et les constructions neuves d'autre part
- principe d'autorisation d'éléments de Haute Qualité Environnementale et d'énergies renouvelables dans les projets de construction

4.3.4.4 Les zones Ug et Ul

Caractéristiques de la zone :

- un bâti à caractère d'équipements ou activités

Localisation sur la commune :

- le bourg
- Beaufief

Justification du zonage

Caractéristique du secteur :

- secteur urbain d'extension récente destiné aux équipements publics ou d'intérêt public
- secteur équipé en réseaux (ou programmable à court terme)

Justification réglementaire

Objectifs recherchés :

- permettre la réalisation d'opérations d'intérêt public ou collectif
- permettre la réalisation d'opérations liées au sport et au loisir
- disposer d'un outil réglementaire souple
- préserver l'environnement

Expression réglementaire :

- des constructions aux caractéristiques architecturales présentant une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec son environnement
- principe d'autorisation d'éléments de Haute Qualité Environnementale et d'énergies renouvelables dans les projets de construction

4.3.4.5 La zone Ux

Caractéristiques de la zone :

- un bâti à caractère industriel

Localisation sur la commune :

- sud de « la Pointe de Mazeray »

Justification du zonage

Caractéristique du secteur :

- secteur urbain d'extension récente destiné aux activités industrielles
- secteur équipé en réseaux

Justification réglementaire

Objectifs recherchés :

- permettre la réalisation d'opérations industrielles
- disposer d'un outil réglementaire souple

Expression réglementaire :

- des constructions aux caractéristiques architecturales présentant une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec son environnement
- principe d'autorisation d'éléments de Haute Qualité Environnementale et d'énergies renouvelables dans les projets de construction

4.3.4.6 Les zones AU, 1AU et 2AU

Caractéristiques de la zone :

- espace agricole non équipé

Localisation sur la commune :

- le bourg (AU, 1AU et 2AU)
- « la Pointe de Mazeray » (AU et 1AU)
- Beaufief (AUI)
- La Maison Neuve (AUxt et 1AUxt)
- Moto-cross (AUd)

Justification du zonage

Caractéristique du secteur :

- secteur se plaçant dans le prolongement du bâti existant et notamment des constructions récentes

Justification réglementaire

Objectifs recherchés:

- permettre le développement de l'habitat ou de diverses activités par l'ouverture de nouveaux secteurs constructibles
- préserver l'environnement

Expression réglementaire:

- principe d'opérations groupées conformes aux orientations d'aménagements
- taille minimale des parcelles non limitée sous réserve de la possibilité de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau collectif
- principe d'autorisation d'éléments de Haute Qualité Environnementale et d'énergies renouvelables dans les projets de construction

4.3.4.7 La zone A

Caractéristiques de la zone :

- espace réservé à l'activité agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique
- un sous-secteur inondable a été défini conformément au POS

Localisation sur la commune :

- le secteur agricole recouvre la majeure partie du territoire communal
- certains hameaux concernés par des sièges d'exploitation agricole

Justification du zonage

Caractéristique du secteur :

- le secteur agricole présente un potentiel agronomique, biologique et économique. Il reçoit une agriculture essentiellement céréalière.

Justification réglementaire

Objectifs recherchés :

- préserver les espaces agricoles de la commune
- écarter le phénomène de conflit d'usage entre simple résident et exploitants
- préserver l'environnement

Expression réglementaire :

- permettre la réalisation de constructions et installations uniquement dans le cas où elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif
- principe d'autorisation d'éléments de Haute Qualité Environnementale et d'énergies renouvelables dans les projets de construction

4.3.4.8 La zone N

Caractéristiques de la zone :

- espace à protéger en raison de son potentiel ou avéré d'un point de vue écologique

Localisation sur la commune :

- secteurs boisés (N)
- le bourg (N)
- Beaufief, Villeneuve, Bon Espoir, La Maison Neuve, Les Richards, Longeville, Bel-Air, Chez Boussaud (Nr)
- La Barauderie (Nri)

Justification du zonage

Caractéristique du secteur :

- secteurs boisés ou naturels
- des constructions et des rénovations respectant les caractéristiques architecturales du bâti ancien

Justification réglementaire

Objectifs recherchés :

- préserver la diversité des milieux et leurs composantes écologiques
- maintenir des massifs boisés à proximité des villages
- respecter les composantes architecturales du bâti
- assurer une reconversion cohérente des volumes agricoles
- valoriser un patrimoine identitaire
- préserver l'environnement

Expression réglementaire :

- constructibilité limitée
- gestion de l'aspect des constructions existantes par une réglementation portant sur les réhabilitations
- principe d'autorisation d'éléments de Haute Qualité Environnementale et d'énergies renouvelables dans les projets de construction

4.3.5 Les Espaces Boisés Classés

La commune présente donc la particularité d'être peu boisée. Le principal massif de la commune se trouve sur la « Bois de Beaufief ». Les autres boisements de la commune sont beaucoup plus limités. Le réseau de haies et la ripisylve, située en bordure de cours d'eau, vont venir agrémenter le paysage et enrichir les milieux. Il est apparu indispensable de renouveler et de mettre à jour le classement en Espaces Boisés Classés. Cette mise à jour a été effectuée par le biais de l'Orthophoto IGN 2006 ainsi qu'un travail de repérage sur le terrain.

4.4 Les orientations d'aménagement

4.4.1 Principe et objectif général

Ce document est doté, à la fois, d'une dimension plus technique et plus démonstrative que le PADD. Les orientations s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur les secteurs de développement futur de l'habitat et permettent de définir les modalités de liaison de ces nouveaux quartiers avec le bourg initial.

La mise en relation entre secteur d'habitat nouveau, secteur d'habitat existant et secteur ancien sur lequel se rassemble l'essentiel des équipements est apparue indispensable pour assurer la cohérence urbaine du bourg.

Les orientations d'aménagement ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. On définit des principes de desserte des secteurs à urbaniser, d'insertion paysagère et de prescriptions sur la forme urbaine.

4.4.2 Les orientations du présent document

Les orientations d'aménagement composent un élément facultatif du dossier de Plan Local d'Urbanisme. Le Conseil Municipal de la commune de MAZERAY a toutefois souhaité prescrire des orientations sur les secteurs à enjeu de la commune, afin d'encadrer le développement de ces sites. Plusieurs sites sont donc concernés sur la commune de MAZERAY.

L'aménagement de ces secteurs définis par le Plan Local d'Urbanisme devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions.

Les orientations d'aménagement n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement de ces secteurs.

Les mesures s'imposant aux futurs aménagements relatifs aux zones d'habitat concernent les points suivants :

- respect d'un aménagement d'ensemble des secteurs
- principes de dessertes traversantes et d'accès groupés
- réservation de zones de transition entre les zones urbanisées ou urbanisables et les espaces agricoles
- renforcement et/ou création des cheminements piétons

L'itinéraire du **chemin de Saint-Jacques de Compostelle** doit garder un revêtement de chemin de randonnée. Il ne doit pas être davantage artificialisé. Il n'a pas vocation à servir de desserte à une nouvelle zone à urbaniser.

Des prescriptions supplémentaires ont été définies selon les secteurs.

Le bourg sud (zone AU)

- Interdiction d'accès directs le long de la route départemental
- Aménagement d'une desserte interne
- Le plan de composition devra permettre l'implantation est - ouest des lignes de faîtage à fin de permettre l'orientation des constructions vers le sud

Le bourg ouest (zone AU)

- Le plan de composition devra permettre l'implantation est - ouest des lignes de faîtage à fin de permettre l'orientation des constructions vers le sud

La Maison Neuve (zone AUxt)

- Préservation du fossé existant à fin de s'assurer du risque inondation

Le bourg église (zone urbaine)

- Constructions implantées à l'alignement de la route et dans une bande de 25 mètres de profondeur (pignon sur rue)
- Fonds de parcelles non aedificandi (constructions hors-sol interdites)
- Fonds de parcelles situées au chevet de l'église non constructibles.
- Coulée verte à créer

4.5 Les incidences du PLU sur l'environnement

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAZERAY manifeste le souci de poursuivre un certain nombre d'orientations en terme d'environnement confortant la cohérence de l'ensemble du projet.

Les mesures ci-dessous évoquées correspondent aux caractéristiques principales fondant l'identité écologique et patrimoniale et font l'objet, au sein des différents documents composant le Plan Local d'Urbanisme, d'une politique active de préservation et de mise en valeur de la part de la municipalité.

- **Prise en compte de la protection des paysages**

Un certain nombre de mesures mais aussi de principes généraux justifient de la prise en compte des paysages par le présent Plan Local d'Urbanisme. Ces mesures et principes sont les suivants :

- un objectif de définition de secteurs urbains bien délimités

Concernant le développement de l'habitat et de l'urbanisation, les choix se sont orientés vers un principe soit de resserrement de l'habitat autour de structures bâties existantes, soit par la délimitation de zones à urbaniser en continuité avec l'urbanisation déjà existante.

Concernant l'habitat existant, un zonage U détoure les secteurs bâtis en plusieurs secteurs afin d'adapter la réglementation aux spécificités de chacun, suivant qu'il s'agisse du bourg, de sa périphérie ou de villages ou hameaux. L'objectif général est de favoriser une densification raisonnable et la compacité traditionnelle des espaces urbains existants.

Concernant les secteurs d'extensions de l'habitat, un zonage AU définit les secteurs d'urbanisation future qui seront nécessairement réalisés sous la forme d'opérations groupées. Ils concernent des parcelles agricoles placées dans la continuité de structures bâties existantes, avec un souci de rationalisation de la consommation de l'espace. Le règlement et les orientations d'aménagement définissent les principes élémentaires d'organisation de ces secteurs.

- un objectif de protection des milieux

La protection des milieux naturels sensibles concerne une série de boisements répartis sur l'ensemble du territoire communal.

En ce qui concerne les bois et les haies, le classement en Espaces Boisés Classés ou au titre de la loi paysages (L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme) pour certaines haies, sur le plan de zonage, constitue un outil de protection progressif et inédit. De plus, le classement en zone naturelle renforce la considération écologique des ensembles boisés plus larges.

- **Les évolutions de la protection du milieu naturel**

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme est mise en place une réglementation en matière de protection des milieux naturels. Elle concerne quatre points majeurs :

- les Espaces Boisés Classés (EBC) et la protection au titre de l'article L. 123-1 7°. Le Projet de PLU classe en Espaces Boisés Classés l'ensemble des bois de la commune. Les autres éléments, et essentiellement les haies, sont protégés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Un zonage N détoure les massifs, ce qui renforce l'objectif de protection affichée des éléments présentant un intérêt écologique.
- la ZNIEFF de type 1 n°118 « Les Bisselières » : la ZNIEFF a été protégée en tant que milieu naturel par un classement en zone naturelle.
- le secteur des « Gouttières » : l'emprise du ruisseau et sa végétation ont été protégés par un classement en zone naturelle et une protection des haies au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.
- la zone naturelle inondable.
L'ensemble des zones inondables a été défini en zone Ai.

- **Préservation du cadre bâti**

Concernant le patrimoine bâti ancien, sa préservation passe par la délimitation d'un secteur U en correspondance avec le bâti ancien du bourg et des villages. A ce zonage s'attachent des règles architecturales précises concernant soit la réhabilitation, soit la réalisation de nouvelles constructions ou encore la reconversion de volumes agricoles.

S'agissant des ensembles présentant un intérêt architectural notable, un zonage Nr est mis en place pour lequel une réglementation allant dans le sens d'une mise en valeur de l'existant est mis en place.

Le parc du château de Beaufief a été protégé par un zonage N et un classement en Espaces Boisés Classés.

Certains éléments de patrimoine sont protégés au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Les bâtiments qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial ont été identifiés dans la zone agricole afin de permettre leur aménagement et leur changement de destination conformément à l'article L. 123-3-1 et R. 123-12 2° du Code de l'Urbanisme.

4. La répartition entre espaces urbanisés ou à urbaniser et espaces agricoles

La localisation des secteurs de développement de l'habitat les plus importants se trouve autour du bourg de la commune. L'objectif est de développer des secteurs groupés, clairement identifiés, avec un recours aux opérations d'ensemble afin de répondre aux objectifs de la loi SRU. Le développement des hameaux est beaucoup plus mesuré, notamment en raison de la présence de l'activité agricole et parfois de la relative insuffisance des réseaux.