

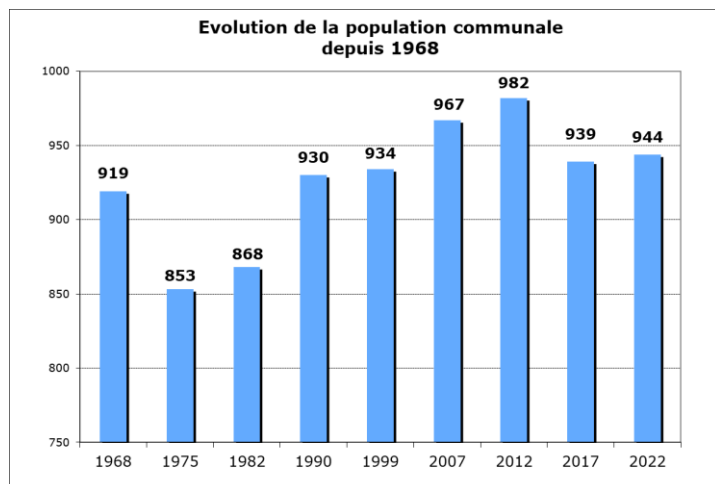
Deuxième partie

Analyse socio-économique et foncière

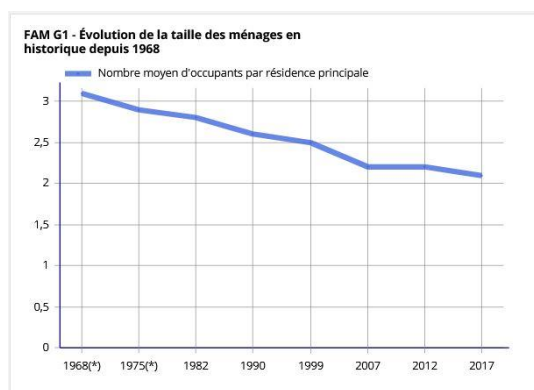
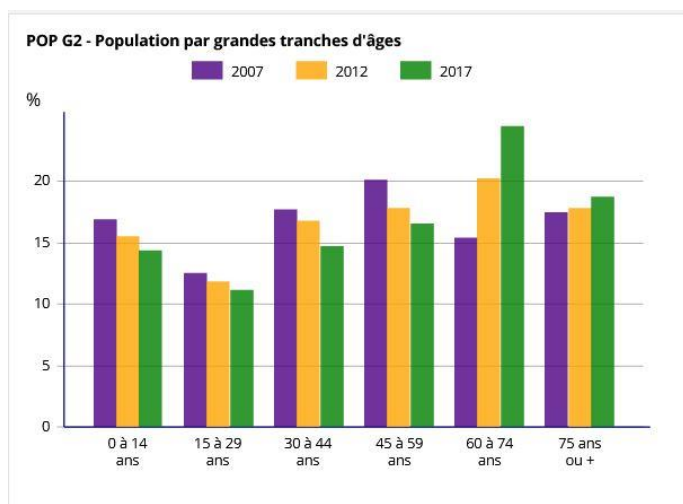
1. Etude démographique	p. 49
2. Activités économiques	p. 50
2.1. Population active	p. 50
2.2. Les activités économiques implantées sur la commune	p. 51
2.3. Localisation des activités économiques	p. 53
3. Equipements et services publics, réseaux et défense incendie	p. 56
3.1. Les équipements et les services (hors réseaux)	p. 56
3.2. La gestion de l'assainissement collectif et individuel	p. 58
3.3. Le réseau d'eau potable et la défense incendie	p. 60
3.4. Autres réseaux ; télécommunications et réseau électrique	p. 62
3.5. La gestion des ordures ménagères	p. 62
4. Le parc de logements	p. 63
5. Prévisions démographiques et besoins en matière de logements	p. 64
6. Analyse de la consommation foncière et de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis	p. 66
6.1. Etude de la consommation foncière dans les 10 dernières années	p. 66
6.2. Localisation de la consommation foncière et étude du potentiel de densification des espaces bâtis	p. 67

1. ETUDES DEMOGRAPHIQUES

Sources statistiques : recensement INSEE 2017.



	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,4	0,3	-0,9
due au solde naturel en %	-0,4	-0,7	-1,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,8	1	0,2
Taux de natalité (‰)	12,3	9,7	8,9
Taux de mortalité (‰)	16,3	17,1	20,1



Au dernier recensement de 2017, la commune **comptait 939 habitants soit une décroissance notable de la population depuis l'année 2012** où 982 habitants étaient comptabilisés, enregistrant alors un seuil jamais encore atteint depuis les années 1960 (919 habitants en 1968). La population était de **944 habitants au 1^{er} janvier 2022**, soit une légère augmentation.

La population était donc en augmentation constante depuis 1975 avec une croissance relativement soutenue, puis a amorcé une décroissance depuis 2012.

Le nombre moyen d'habitants par ménages était de 2,1 en 2017, soit un taux relativement faible, témoignant d'un vieillissement de la population qui vient s'ajouter aux phénomènes de desserrement des ménages habituellement observés.

Le taux de variation annuelle moyen observé entre 2012 et 2017 (soit une période de 5 ans et non de 10 ans) a donc une valeur négative de **- 0,9 %**. Cette variation est principalement due à un solde naturel nettement négatif de -1,1 % témoignant là aussi du vieillissement de la population. Ce taux naturel est en décroissance depuis 1999 témoignant de ce phénomène de vieillissement.

La croissance démographique est liée à un solde apparent (entrées – sorties) d'une valeur positive égale à 1 entre 2008 et 2013. Cette valeur est assez stable car elle était de 0,9 entre 1999 et 2008.

Le solde apparent (entrées de nouveaux habitants moins les sorties) était de 0,2 % entre 2012 et 2017, soit une valeur nettement inférieure à la période précédente qui était de 1 % entre 2007 à 2012. La commune semble donc cumuler un déficit d'attractivité à un vieillissement de la population.

Concernant la répartition par âge, on observe une population en voie de vieillissement avec une forte augmentation de la tranche des 60 à 74 ans. Les tranches d'âges les plus jeunes sont en constante diminution.

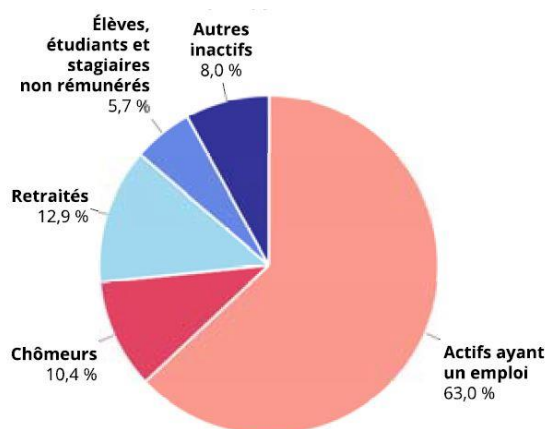
La densité de population observée en 2017 était de 46,2 habitants au km².

2. ACTIVITES ECONOMIQUES

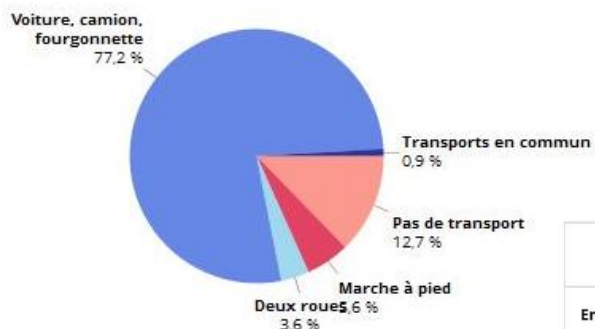
2.1. Population active – données statistiques

Sources statistiques : recensement INSEE 2013 et 2017.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2017



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2013



Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2007	2012	2017
Ensemble	534	550	489
Actifs en %	70,6	68,0	73,4
Actifs ayant un emploi en %	64,8	60,9	63,0
Chômeurs en %	5,8	7,1	10,4
Inactifs en %	29,4	32,0	26,6
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,2	7,1	5,7
Retraités ou préretraités en %	13,7	15,5	12,9
Autres inactifs en %	10,5	9,5	8,0

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	350	100	338	100	315	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	116	33,1	117	34,6	107	34,0
dans une commune autre que la commune de résidence	234	66,9	221	65,4	208	66,0

En 2017, le taux d'activité était de 73,4 %, soit une valeur plus forte qu'en 2007 et 2012.

Le taux d'actifs ayant un emploi était de 63 % en 2017 contre 60,9 % en 2012.

Le taux de chômage a nettement augmenté depuis 2007 passant de 5,8 % (soit un taux relativement faible) à 10,4 % en 2017, soit une valeur qui a presque doublée.

Les retraités représentaient un taux de 12,9 % de la population active en 2017.

34 % de la population active travaille sur la commune (voir activités présentes sur la commune au chapitre suivant) soit une proportion non négligeable lié au bon niveau d'équipement de la commune en commerces, services ainsi qu'à une activité agricole soutenue.

66 % de la population active travaille dans le bassin d'emploi principalement de Fontenay Le Compte, Niort, et Marans.

2.2. Les activités économiques implantées sur la commune

SECTEUR TERTIAIRE

Emplois publics ou d'intérêt général :

Services communaux :

- Mairie
- Ecole municipale
- Ecole privée
- Funérarium
- Poste
- Camping municipal

Services intercommunaux :

- ADMR
- EHPAD (résidence Julie Bœuf de 50 places)
- Atelier Famille Rurale
- Office de Tourisme
- Gendarmerie
- SDIS

Commerces et services de proximité :

- 3 restaurants et une pizzeria
- Boulangerie
- Charcuterie
- Tabac – presse
- 1 fleuriste
- Superette
- 1 commerce de produits locaux (miel)
- Coiffure
- Pharmacie
- 2 banques
- 1 auto-école
- Notaire
- Avocat
- Cabinet d'architectes
- Esthéticienne

Médecins :

- Médecin
- Maison médicale
- Ostéopathe
- Hypnothérapeute

Hébergement et activités touristiques :

- Abbaye de Maillezais (accueil, boutique, visites)
- Balades en barques
- Boutique de souvenir, café
- Gîtes et chambres d'hôtes
- Camping municipal
- Ferme pédagogique équestre « Les roulottes de l'Abbaye » / Lieu-dit Le Coteau.

Un bon niveau d'équipements collectifs et un tissu commercial dynamique de par la vocation touristique de la commune :

La commune de Maillezais dispose d'un très bon niveau d'équipements en matière de commerces et services de proximité et d'intérêt général.

La commune compte deux écoles (une publique et une privée).

Maillezais dispose d'un ensemble de services intercommunaux (SDIS, gendarmerie) dont des services sociaux (ADMR) et médicaux (kiné, médecin). Un cabinet médical a été récemment aménagé sur la place du Champs de Foire.

La commune compte un EHPAD de 50 places.

Tous ces équipements sont donc pourvoyeurs d'emplois administratifs et de service.

La commune dispose de nombreux commerces de proximité concentrés pour la plupart dans le centre bourg entre l'église et la mairie formant un réel pôle commercial assez dynamique (boulangerie, restaurant, pharmacie, poste, banques...).

La vocation touristique de la commune avec la présence de l'Abbaye génère également une activité économique dans les domaines de la restauration, de l'artisanat local (boutique de l'Abbaye, magasins de produits locaux, boutiques spécialisées dans l'artisanat local) et de l'hébergement (camping municipal en perte de vitesse, gîtes, chambre d'hôtes, hébergement en roulottes).



Commerces de proximité à proximité de l'église au cœur du bourg



Accueil de l'Abbaye et restaurants rue Agrippa d'Aubigné



SECTEUR ARTISANAL, INDUSTRIEL ET AGRICOLE

Artisans / garages :

- 2 garages automobiles
- Maçon couvreur
- Peintre
- Menuisier-charpentier
- Entreprise de paysage

Zones d'activités économiques :

- Zone économique en entrée Nord du bourg (laiterie, peintre, maçon, peintre, AFR, ADMR, centre d'exploitation).
- Zone économique en entrée Sud du bourg (SDIS, entreprise de paysage, garage)

Activités commerciales et industrielles liées au secteur agricole :

- Négoce agricole (céréales pour animaux) / lieu-dit Le Moulin Bouteline - Hangar de stockage - Cuves de solutions azotées.
- **Coopérative agricole CAVAC** (RD 15) / lieu-dit Chemin de Maillé
- **Laiterie – ULVV** (Union Laitière de la Venise Verte) / lieu-dit La Garenne au Nord du bourg
Collecte de lait de chèvre et de lait de vache, production de lait infantile, de lait en poudre, fromagerie. Collecte, transformation conditionnement du lait. Projet de développement.
- Miellerie de Maillezais (vente de miel) dans le bourg

Exploitations agricoles : 14 exploitations de polyculture composées de :

- 12 exploitations de polyculture d'élevage bovin et de production céréalière (dont une fromagerie et une exploitation bio). Une exploitation appartient à la SAFER.
- 2 exploitations céréalières (sans élevage).
- 1 ancienne exploitation de production de volailles.

En entrées Sud et Nord de l'agglomération de Maillezais, des entreprises artisanales sont implantées permettant d'appuyer le dynamisme économique local (peintre, garage, entreprise de paysage les Jardins de l'Autise...).

Des équipements collectifs (SDIS, centre d'exploitation, ADMR) sont également intégrés à ces secteurs économiques.

Une extension majeure de ces secteurs économiques n'est pas spécifiquement envisagée en l'absence de projets d'implantations spécifiques (mise à part l'extension de la laiterie / voir ci-après).



La laiterie ULVV



Exploitation agricole Les Granges (Est du bourg)

Un secteur agricole prédominant :

Le tissu économique de Maillezais est fortement dominé par le secteur agricole avec la présence de 14 exploitations pour la plupart d'élevage bovin (voir cartes de localisation ci-après). Ces activités sont pour la plupart pérennes et de tailles moyennes.

Les exploitations sont en majorité situées sur les terres hautes en frange de marais mouillé qui abrite les espaces de pâturage notamment en partie Sud de la commune. Les bâtiments d'exploitations (dont une à trois stabulations par exploitations) sont situés pour la plupart dans des hameaux isolés sans voisinage directe avec des habitations. Ces hameaux n'ont pas vocation à être urbanisés compte tenu de cette forte prédominance agricole et compte tenu des enjeux de protection du paysage et de l'environnement liés aux marais mouillés.

Seule l'exploitation des Granges, de taille relativement importante et située en partie Est du bourg, est implantée non loin d'espaces résidentiels mais bien au-delà d'une distance de 100 m par rapport aux plus proches habitations.

Un tissu d'entreprises commerciales et de coopératives liés au secteur agricole :

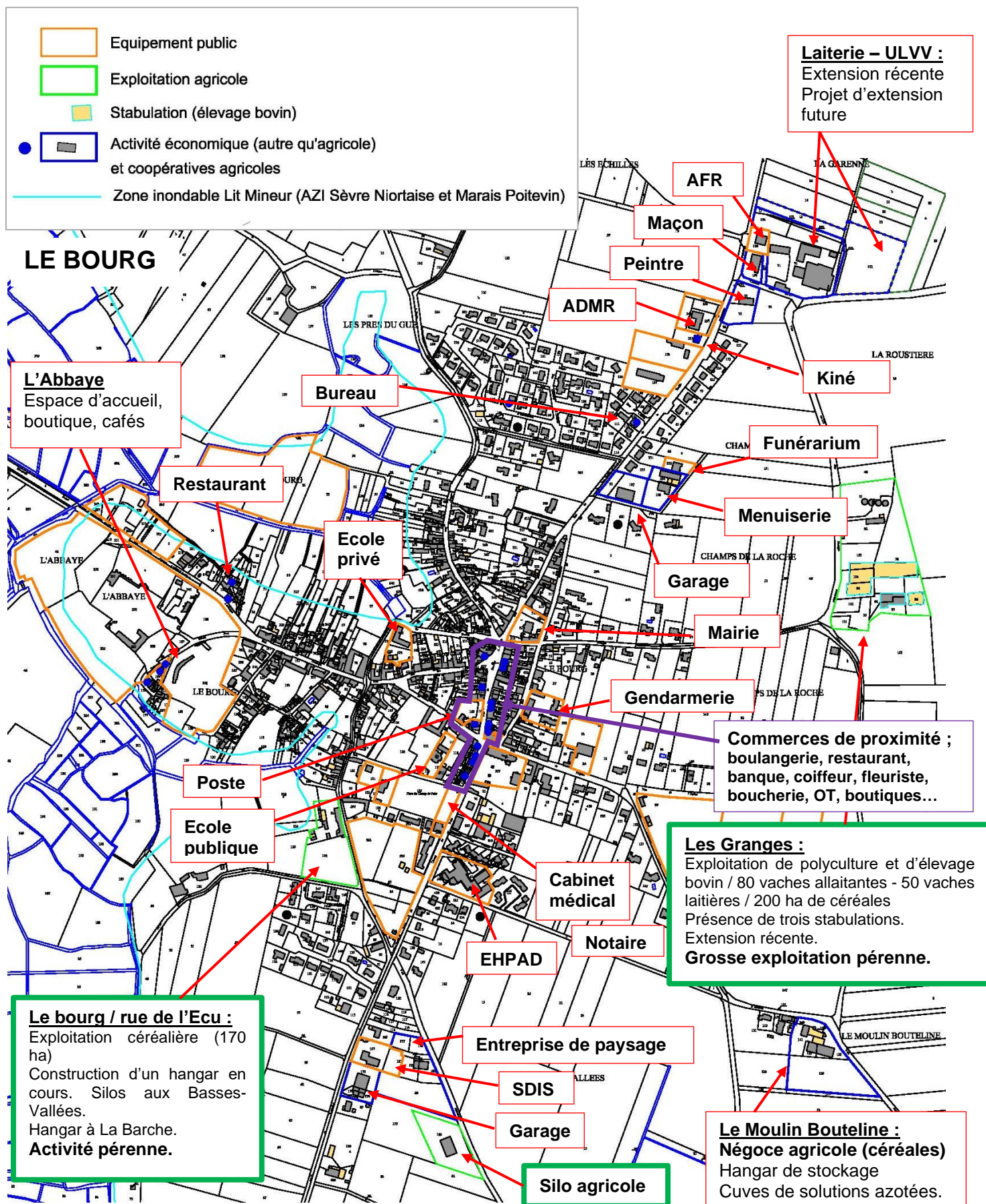
A cette activité agricole et d'élevage est associé un tissu économique d'entreprises de négoce liées au secteur agricole. La plus représentative est la **laiterie ULVV** implantée en partie Nord du bourg. Cet établissement collecte, transforme et conditionne lait de vaches et de chèvres et produits fromagés, lait en poudre et lait infantile. L'entreprise vient récemment de s'agrandir sur le site existant qui est aujourd'hui saturé. Une voie d'accès a été créée côté Nord. Plus au Nord-Est, de vastes lagunes de décantation sont implantées. L'entreprise souhaite se développer à nouveau sur une parcelle attenante côté Est. Elle en a spécifiquement informé la mairie. Cet établissement de négoce nécessite d'être intégré dans une zone constructible pour pouvoir réaliser de nouvelles constructions. Le secteur ciblé est situé à plus de 100 m des plus proches habitations.

A noter également la présence d'une **coopérative agricole (CAVAC)** en bordure de la RD 15 qui doit également être intégré au sein d'une zone constructible (à vocation économique).

Un négoce en céréales est situé au lieu-dit Le Moulin au sud-est du bourg. Cette activité comprend des cuves de solutions azotées. Elle devra également être intégrée dans une zone constructible à vocation d'activités économiques.

2.3. Localisation des activités économiques

Activités commerciale, agricole, artisanale, industrielle et principaux services publics pourvoyeurs d'emplois :



SUD-OUEST DE LA COMMUNE

Le Coteau (RD 15) :

Ferme pédagogique équestre : Les
roulottes de l'Abbaye
Activité saisonnière de location de
roulottes tirées par des chevaux.
Activité de restauration depuis 2020

L'Aubigny :

Exploitation de polyculture et
d'élevage bovin
90 vaches allaitantes
80 ha de céréales 90 ha de prairies
Présence de trois stabulations
Extension récente
Activité pérenne.

Coopérative agricole CAVAC (RD 15) : **Société commerciale**

Belle Alouette (RD 15) :

Exploitation d'élevage
Présence d'une stabulation
Bâtiments pérennes

Le Censif :

Exploitation de
polyculture et
d'élevage bovin en
agriculture biologique
35 vaches allaitantes
Activité pérenne.

La Sergente (RD 15) :

Exploitation de
polyculture et d'élevage
bovin
**Fromagerie et vente
directe**
100 vaches laitières
90 génisses
140 ha de céréales
65 ha de prairies
Extension récente.
Présence de
stabulations Les
habitations neuves
appartiennent aux
exploitants.
Activité pérenne.

La Pierrière / Le Perre :

Exploitation de polyculture et
d'élevage bovin
60 vaches laitières / 180 ha de
céréales / 40 ha de prairie dans le
marais / Présence de stabulations
Hangar de stockage au Perre.
Activité pérenne.

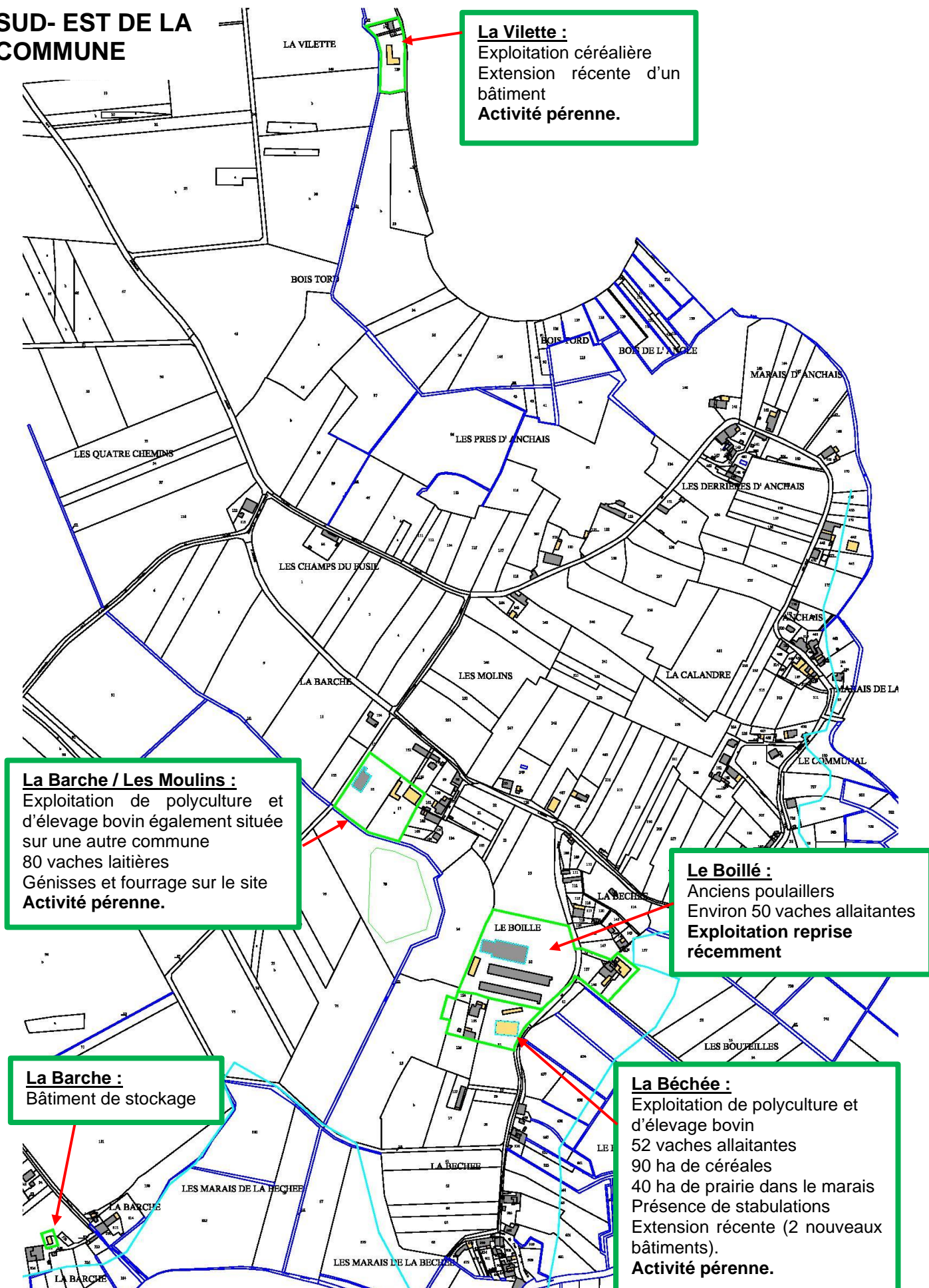
Civray :

Exploitation de polyculture et
d'élevage bovin
50 vaches laitières et 15 vaches
allaitantes / 100 ha de céréales
Présence de stabulations
Activité pérenne.

La Genette :

Exploitation de polyculture et
d'élevage bovin
110 vaches allaitantes / 70 ha de
céréales / 110 ha de prairie dans le
marais / Présence de stabulations
Extension récente d'une stabulation.
Activité pérenne.

SUD- EST DE LA COMMUNE



Indication Géographique Protégée (I.G.P.) :

La commune fait partie de l'**Aire Géographique** des produits ayant obtenu l'**I.G.P** tels que l'**agneau du Poitou-Charentes**, la **Brioche Vendéenne**, le **Boeuf de Vendée**, **Moquette de Vendée**, le **Porc de Vendée**, **Val de Loire** et les **volailles de Vendée**.

3. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS, RESEAUX ET DEFENSE INCENDIE

3.1. Les équipements et les services (hors réseaux)

Services et équipements communaux :

- Mairie
- Ecole publique François Rabelais (3 classes, 70 élèves en 2020)
- Ecole privée La Jeune Autize (60 enfants)
- Funérarium
- Poste
- Camping municipal
- Atelier municipal
- Maison médicale (médecins, infirmières, densité)
- Salles des fêtes (anciennes halles)
- Salles communales (Espace Geoffroy d'Estissac)
- Terrain de foot
- Bâtiments religieux : église, cimetière (projet de parking), Abbaye, calvaire.

Services et équipements intercommunaux :

- ADMR (aide à domicile)
- EHPAD (résidence Julie Bœuf de 50 places)
- Atelier Familles Rurales
- Office de Tourisme
- Gendarmerie
- SDIS
- Centre d'exploitation du Département
- Abbaye de Maillezais (accueil, boutique, visites) gérée par le Conseil Départemental de Vendée.

La commune de Maillezais dispose d'un bon niveau d'équipements publics dont des équipements structurants ; gendarmerie, SDIS, EHPAD, Office de Tourisme.

Au niveau des équipements scolaires, elle compte deux écoles ; l'école publique François Rabelais qui compte 3 classes avec un effectif de 70 enfants. La commune souhaiterait maintenir les effectifs scolaires par un renouvellement de population.

L'école privée La Jeune Autize compte environ 60 enfants (classes jusqu'au CE1).

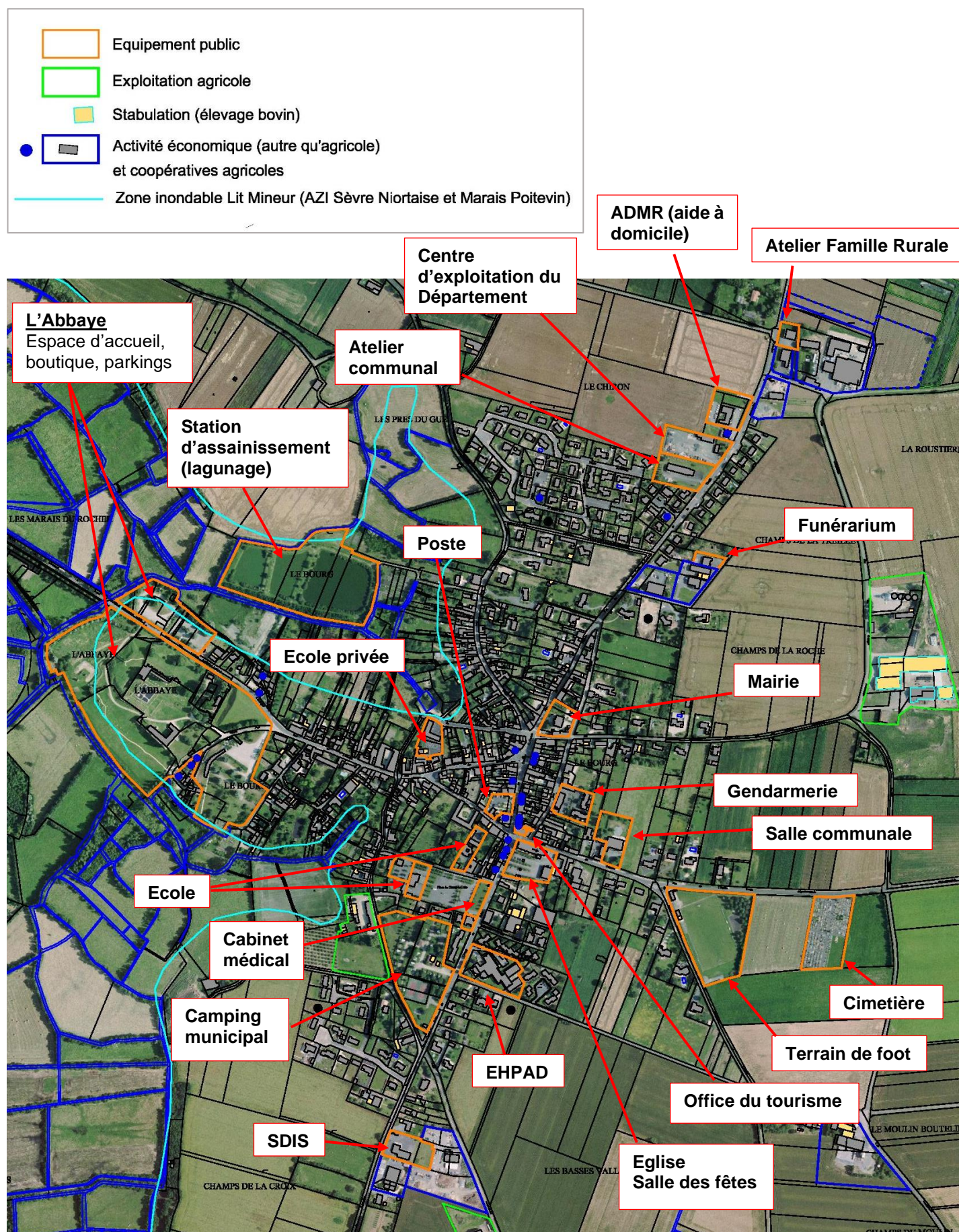
La commune a renforcé ses équipements sociaux et médicaux par la construction d'un cabinet médical (compétence de la CCVSA) sur la Place du Champ de Foire. Elle dispose d'équipements sociaux structurants avec la présence de l'ADMR et d'un EHPAD médicalisé de 50 places.

La commune dispose de nombreuses salles communales (ancienne école / Espace Geoffroy d'Estissac, anciennes halles situées derrière l'église, salles municipales sur le Champs de Foire).

Concernant les équipements sportifs, la commune est dotée d'un terrain de foot situé rue de l'Eglise.

Fort de sa vocation touristique, la commune dispose d'un camping municipal relativement important mais qui est en perte de vitesse. La commune compte un Office de Tourisme implanté au cœur du bourg dans une somptueuse et imposante maison de bourg du XIXème.

CARTE DE LOCALISATION DES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS



3.2. La gestion de l'assainissement collectif et individuel

La compétence assainissement est gérée par la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise (CCVSA) depuis le 1^{er} janvier 2020. La CCVSA va réaliser en 2021 son schéma directement d'assainissement concernant l'ensemble des structures de la collectivité afin de planifier les investissements et travaux à réaliser sur le réseau. L'exploitant est Suez.

Zonage d'assainissement :

La commune dispose d'un zonage d'assainissement approuvé le 16 décembre 2004. Il définit une vaste zone d'assainissement collectif autour du bourg qui englobe la quasi-totalité des espaces urbanisés du bourg, ainsi qu'un petit secteur d'assainissement collectif autour du hameau de La Béchée.

Une révision du schéma d'assainissement a été engagée conjointement à l'élaboration de la Carte Communale.

Le secteur collectif de La Béchée sera supprimé car le réseau collectif n'a pas été réalisé.

La zone collective sera calée sur les zones constructibles définies par le document d'urbanisme.

Ce zonage est réalisé sous maîtrise d'ouvrage communale.

Assainissement collectif :

L'assainissement collectif est géré par un lagunage implanté au Nord-Ouest du bourg dans les Marais Mouillé du Rocher.

La station d'assainissement a une capacité de 1300 Equivalent Habitant pour une charge actuelle de 918 EH.

La STEP a donc une capacité suffisante pour gérer le développement urbain à court et moyen terme.

Voir carte du réseau d'assainissement en annexe du dossier de la Carte Communale.



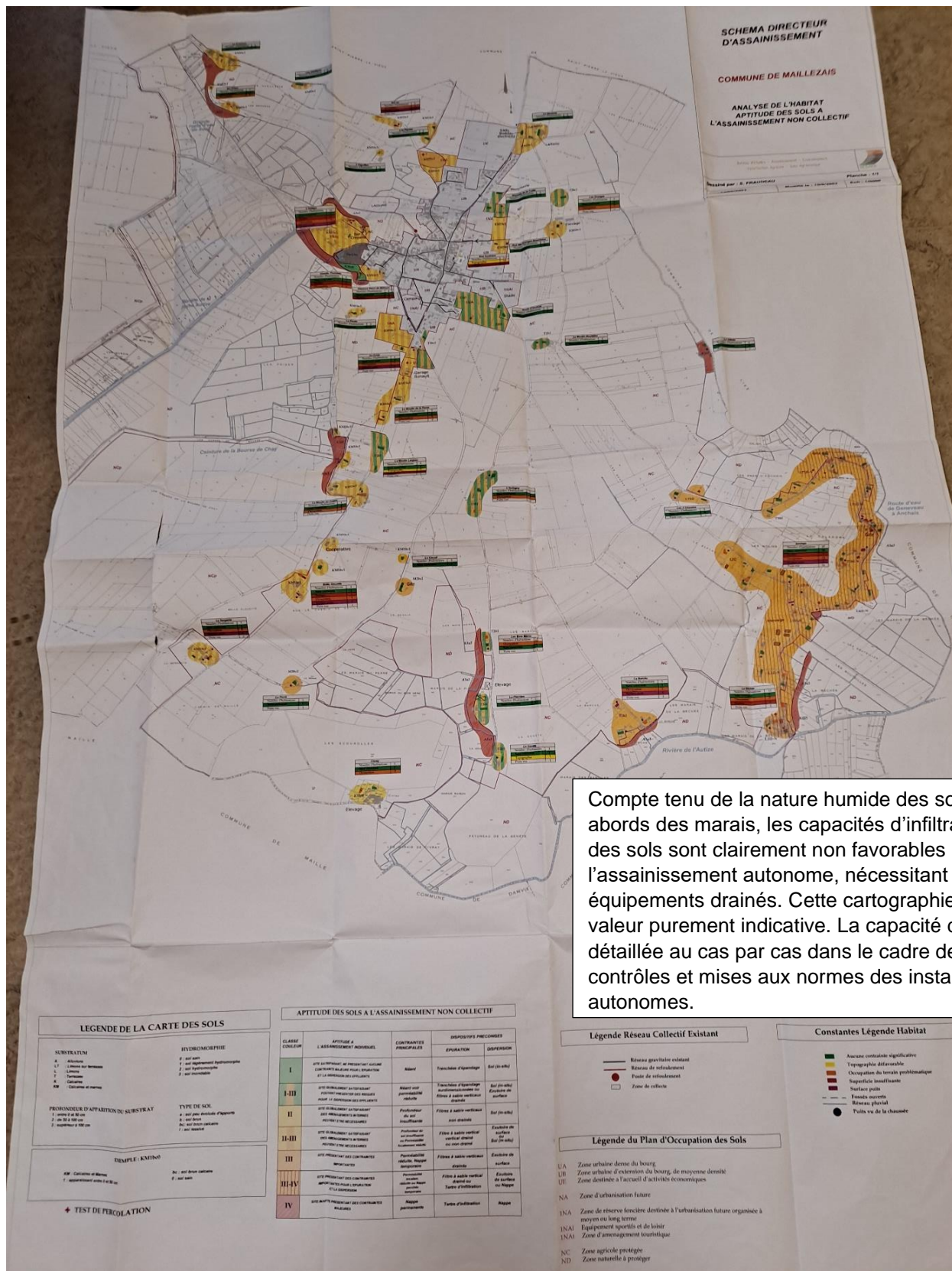
Assainissement autonome :

Le contrôle des assainissements autonomes est géré par la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise (CCVSA) dans le cadre du SPANC.

La CDC contrôle l'ensemble des dispositifs (environs 130 installations) dans le cadre des CBF tous les 6 ans (sauf ceux situés dans le zonage collectif).

La dernière salve de contrôles sur la Commune de Maillezais a eu lieu en grande partie en 2015.

Aptitude des sols à l'assainissement individuel



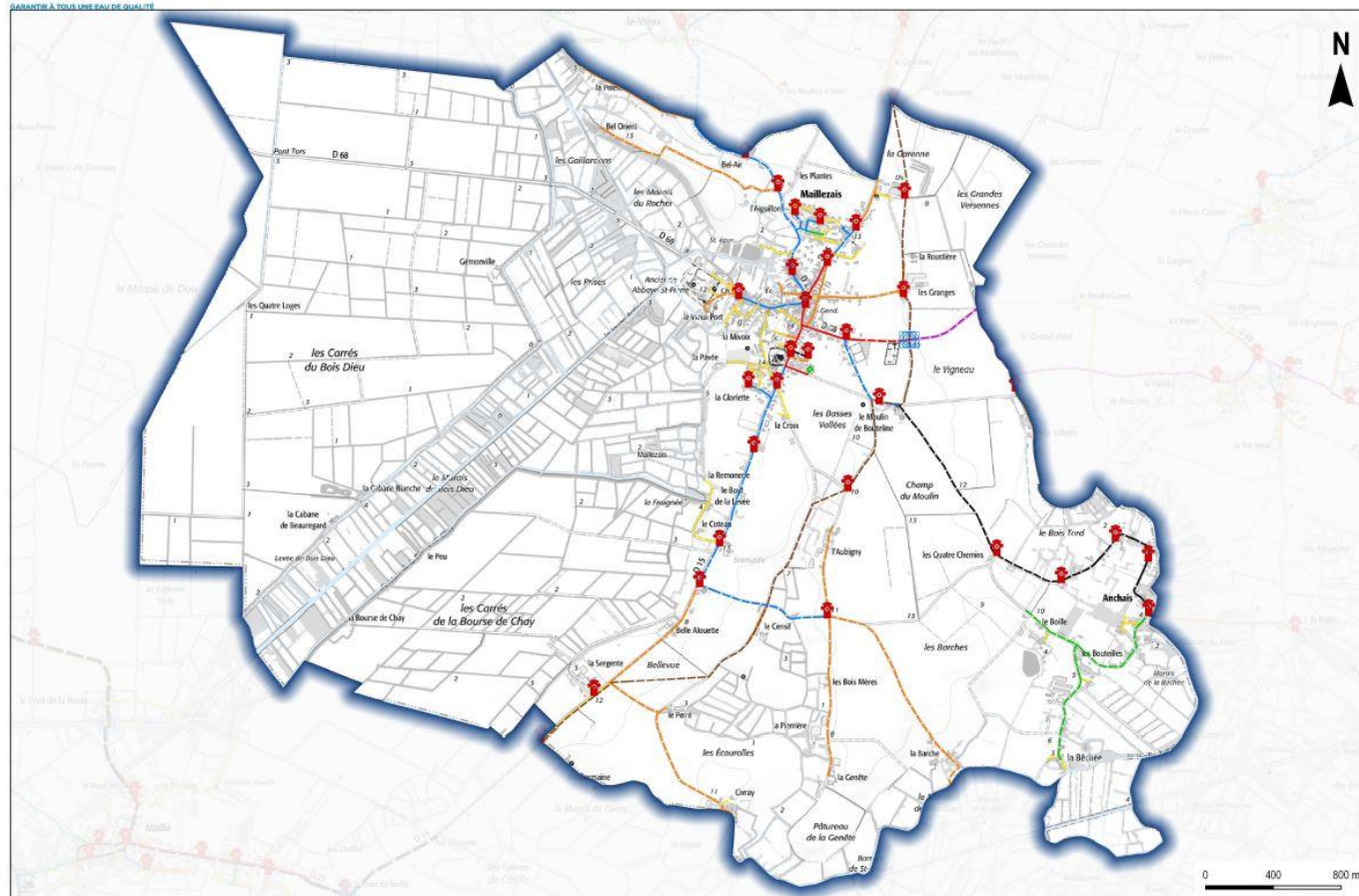
Compte tenu de la nature humide des sols aux abords des marais, les capacités d'infiltrations des sols sont clairement non favorables à l'assainissement autonome, nécessitant des équipements drainés. Cette cartographie a une valeur purement indicative. La capacité du sol est détaillée au cas par cas dans le cadre des contrôles et mises aux normes des installations autonomes.

3.3. Le réseau d'eau potable et la défense incendie

Gestionnaire du réseau d'eau potable : Vendée eau
La commune de Maillezais est alimentée par



Plan Réseaux AEP - MAILLEZAIS



La défense incendie est une compétence communale.

La commune de Maillezais ne dispose pas de schéma communal de la DECI (Défense Extérieure Contre l'Incendie).

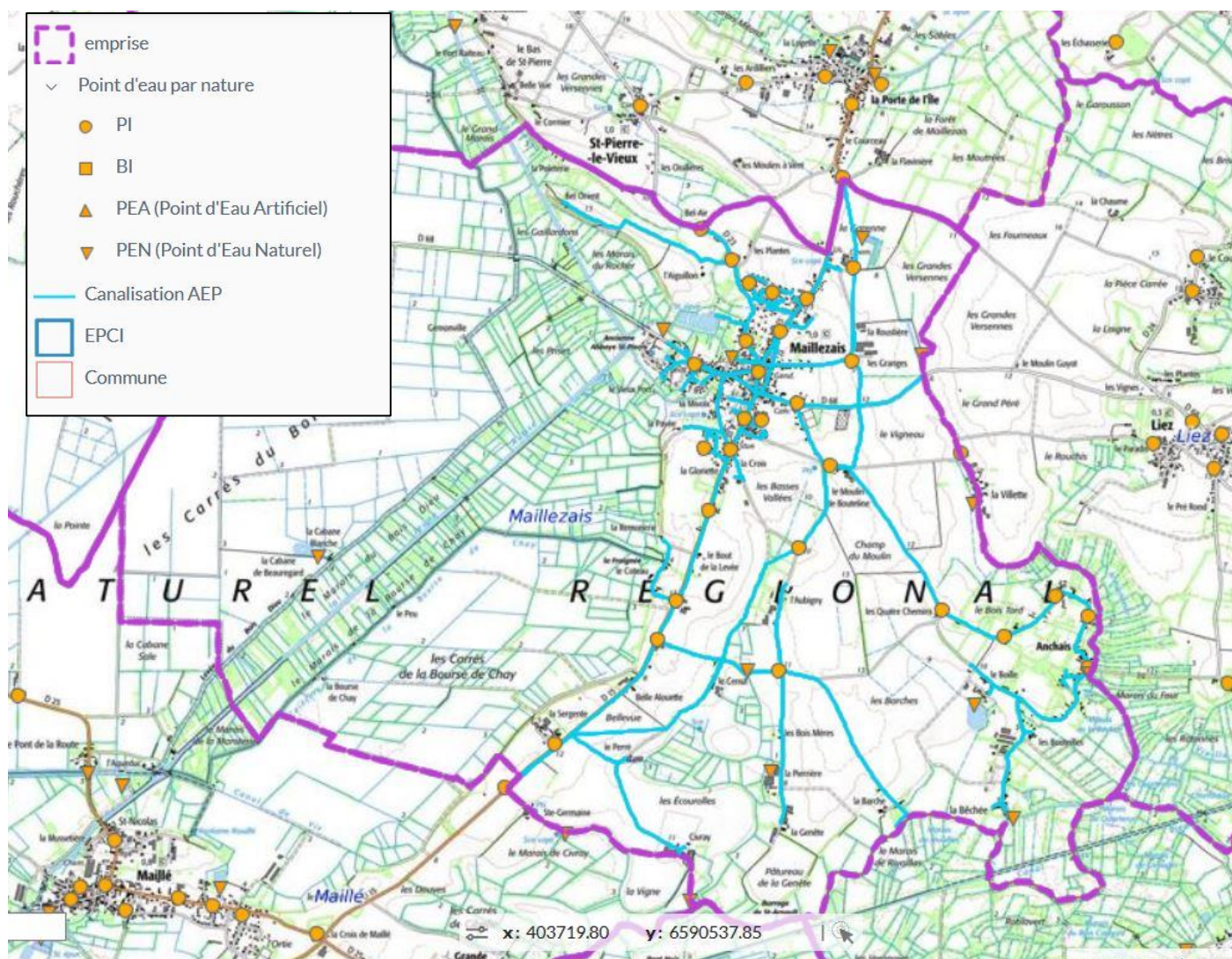
Les dispositions du **Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie** sont mentionnées en annexes du dossier de la Carte Communale et sont consultables sur le site de la Préfecture de Vendée.

L'ensemble des zones constructibles de la commune est desservi par une desserte incendie.

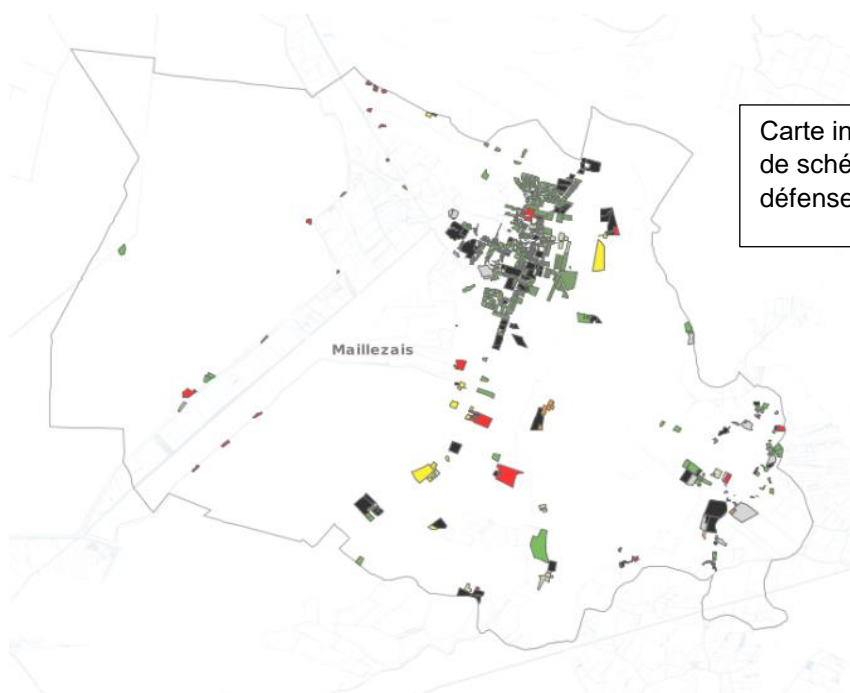
Le projet d'extension du bourg situé derrière l'église fera l'objet d'une instruction spécifique au titre de la défense incendie au moment du dépôt du permis d'aménager de l'opération.

La commune a l'avantage d'être entourée de marais, ce qui lui confère des possibilités accrues de desserte incendie.

Carte de la couverture incendie par type de prise d'eau



Carte de la couverture de défense extérieure contre l'incendie (DECI) pour le risque courant (concernant les habitations individuelles inférieures à 250m²)



Carte indicative en l'absence de schéma communal de défense incendie.

3.4. Autres réseaux ; télécommunications et réseau électrique

Le réseau électrique est géré par le SYDEV.

Il n'y a pas de ligne à haute tension sur la commune.

Il n'y a pas de projet éolien sur la commune.

La fibre est en cours de déploiement sur la commune.

3.5. La gestion des ordures ménagères

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

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

Le bourg compte 3 points d'apport volontaire pour le verre et le papier, et un point pour le textile.



> Nouvelle recherche

MAILLEZAIS

Vos outils pratiques
à télécharger

► [Memo tri](#)

► [Calendrier de collecte](#)

*Merci de sortir votre bac la veille au soir pour la collecte du matin
ou le matin pour la collecte de l'après-midi.*

Pour tous renseignements,
téléphonez au 02 51 50 75 35



**Ordures Ménagères
(bac gris)**

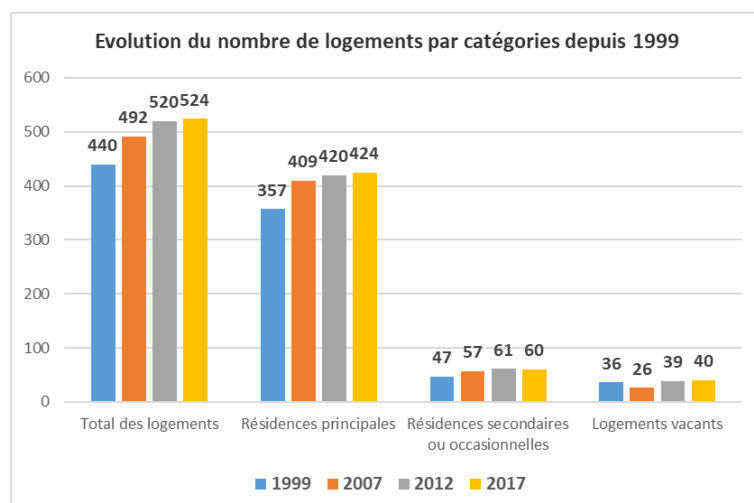
Mardi matin



**Emballages
(bac jaune)**

Mardi matin

4. LE PARC DE LOGEMENTS



Le parc de logement de la commune était composé de **524 logements en 2017** contre 492 en 2007 et 440 en 1999. La commune a donc connu une progression notable du nombre de logements, avec une croissance de 32 logements entre 2007 à 2017.

Sur ces 524 logements, 424 sont des résidences principales, représentant une très large proportion de 81 %.

En 2017, **60 résidences secondaires** étaient recensées, représentant une proportion assez faible de 11 % du parc de logements. Ce taux paraît relativement faible au regard de l'attractivité touristique de la commune.

En 2017, 40 logements vacants étaient recensés sur la commune, soit une valeur non négligeable. **Cette donnée statistique ne reflète pourtant absolument pas la situation observable sur la commune ; il n'y a en réalité quasiment pas de logements vacants sur la commune et notamment dans le bourg.** Un inventaire réalisé en 2020 n'a permis de relever aucune habitation non occupée. Cela se ressent également dans le bourg où aucune bâtisse ne paraît laissée à l'abandon. Cette sur-évaluation peut être dû à la méthode de comptage.

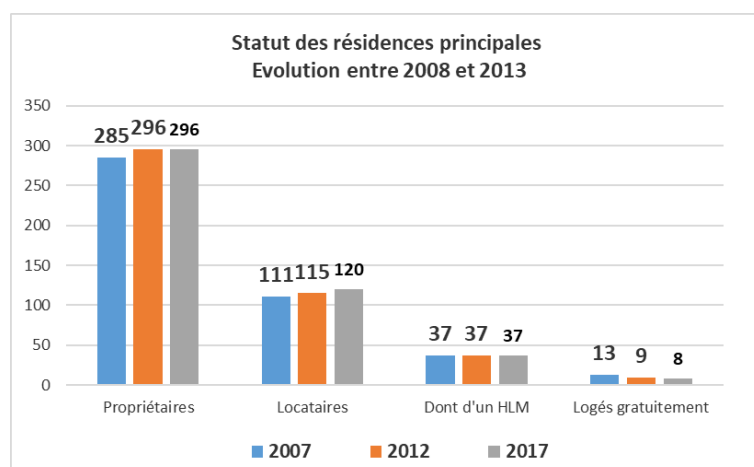
En 2017, sur les 524 résidences principales, 297 sont occupées par des propriétaires (70 %) et 120 par des locataires représentant un taux non négligeable de 28 %, qui a très légèrement augmenté depuis 2012 et 2007.

Cette bonne représentativité du nombre de logements locatifs est notamment liée au nombre important de logements sociaux que compte la commune, soit 40 logements. La commune compte également 2 logements communaux.

A noter également la présence de l'EHPAD qui compte 50 places.

La commune envisage la réalisation de nouveaux programmes de logements sociaux dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble réalisée en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de la Vendée.

34 % des résidences principales ont été édifiées avant 1919. A noter une forte période de constructions de logements recensée entre 1971 et 1990 avec un taux de 24,8 % du parc de logements. Cette période correspond à l'aménagement des principaux lotissements de la commune.



Résidences principales en 2017 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2015	415	100,0
<i>Avant 1919</i>	<i>141</i>	<i>34,0</i>
<i>De 1919 à 1945</i>	<i>40</i>	<i>9,6</i>
<i>De 1946 à 1970</i>	<i>32</i>	<i>7,7</i>
<i>De 1971 à 1990</i>	<i>103</i>	<i>24,8</i>
<i>De 1991 à 2005</i>	<i>60</i>	<i>14,5</i>
<i>De 2006 à 2014</i>	<i>39</i>	<i>9,4</i>

5. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENTS

La commune souhaite endiguer le déclin démographique qu'elle connaît depuis 2012, notamment lié au vieillissement de sa population et au manque de terrains à bâtir ou de logements à rénover.

L'accueil de nouveaux ménages et le maintien de sa population locale sont donc des enjeux prioritaires pour la commune, notamment afin de maintenir ses équipements publics (dont ses deux écoles dont les effectifs sont plutôt en baisse) et soutenir le développement et le maintien de ses nombreux commerces et services de proximité.

Un taux de croissance annuel moyen de 0,5 % est envisagé dans les prochaines années et serait une base réaliste afin de permettre ce renouvellement de population.

Afin d'estimer les besoins en logements de la commune, deux données chiffrées de production de logements sont à prendre en compte **pour les 5 prochaines années** (durée de la Carte Communale) :

1. **Le « point mort »**, qui correspond au nombre de logements à produire sur une période donnée, afin de permettre le renouvellement de la population sans tenir compte de la croissance démographique. Cet indicateur s'appuie sur le renouvellement du parc de logements, le desserrement des ménages (lié aux divorces, veuves...) et la variation des résidences secondaires et vacantes.
2. **Les besoins en logements liés à la croissance démographique, estimés avec un objectif local de 0,5 %** par an afin de permettre un renouvellement de la population, l'accueil de nouveaux habitants et un soutien aux équipements et commerces de la commune.

CALCUL DU POINT MORT SUR UNE BASE STATISTIQUE :

CALCUL DU POINT MORT SUR BASE STATISTIQUE :	
1. RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS	
Parc 2017	524
Parc 2007	520
Variation du parc entre 2007 et 2017	4
Logements produits ou commencés entre 2011 et 2020 (base PC déposés)	19
Logements nouveaux affectés au remplacement des logements disparus :	15
Renouvellement annuel moyen	2
2. DESSERREMENT DES MENAGES	
Population 2017	939
Résidences principales 2017	424
Taux d'occupation en 2017	2,10
Population 2007	967
Taux d'occupation en 2017	2,10
Nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation de 2017 avait été atteint dès 2007	460
Résidences principales en 2007	409
Logements compensant la variation de la taille des ménages :	51
Desserrement annuel moyen	5
3. VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES ET VACANTES (FLUIDITE)	
Résidences secondaires 2007	60
Résidences secondaires 2017	57
Variation du parc de résidences secondaires entre 2007 et 2017	-3
Logements vacants 2007	26
Logements vacants 2017	40
Variation du parc de logements vacants entre 2007 et 2017	14
Logements devenus vacants ou résidences secondaires entre 2007 et 2017 :	11
Nombre de logements nécessaires à la fluidité du parc en moyenne par an	1
Point mort annuel en nombre de logements (1 + 2 + 3)	8

Point mort tenant compte d'une variation du nombre de logements vacants nulle :	
1. RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS	
Parc 2017	524
Parc 2007	520
Variation du parc entre 2007 et 2017	4
Logements produits ou commencés entre 2011 et 2020 (base PC déposés)	19
Logements nouveaux affectés au remplacement des logements disparus :	15
Renouvellement annuel moyen	2
2. DESSERREMENT DES MENAGES	
Population 2017	939
Résidences principales 2017	424
Taux d'occupation en 2017	2,10
Population 2007	967
Taux d'occupation en 2017	2,10
Nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation de 2017 avait été atteint dès 2007	460
Résidences principales en 2007	409
Logements compensant la variation de la taille des ménages :	51
Desserrement annuel moyen	5
3. VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES ET VACANTES (FLUIDITE)	
Résidences secondaires 2007	60
Résidences secondaires 2017	57
Variation du parc de résidences secondaires entre 2007 et 2017	-3
Variation nulle du parc de logements vacants	0
Logements devenus vacants ou résidences secondaires entre 2007 et 2017 :	-3
Nombre de logements nécessaires à la fluidité du parc en moyenne par an	0
Point mort annuel en nombre de logements (1 + 2 + 3)	6

Formule de calcul du « point mort » (période 1999-2009) :

Renouvellement (R) :

R = Total construction neuve (1999 -2009) - variation du nombre de logements (2009-1999)

Desserrement (D) :

D = (population des ménages en 1999 / taille moyenne des ménages 2009) - nombre de résidences principales de 2009

Variation résidences secondaires et logements vacants (RSLV) :

RSLV = Variation du nombre de résidences secondaires 2009-1999 + variation du nombre de logements vacants 2009-1999

Point Mort = R + D + RSLV

Le calcul théorique du point mort sur base statistique existante donne des données nettement sur-évaluées qui ne sont pas représentatives de la réalité.

Le tableau de gauche présente un point mort s'appuyant sur les données INSEE faisant apparaître une variation du nombre de logements vacants de 14 logements entre 2007 et 2017, aboutissant à un point mort annuel de 8 logements, soit 40 logements sur 5 ans, ce qui est très élevé et non représentatif de la réalité.

Le tableau de droite présente le même calcul avec une vacance nulle, qui correspond à la réalité sur la commune en 2021. Le point mort est également très élevé à 6 logements par an, soit 30 logements sur 5 ans.

Ces calculs théoriques sont donc non représentatifs et surévalués.

CALCUL DU POINT MORT SUR UNE BASE OBJECTIVE :

Afin d'évaluer le point mort sur une base plus réaliste, il est proposé de retenir la base de calcul suivante :

- Il est observé que la population de Maillezais n'a quasiment pas évoluée entre 1999 et 2017 avec une population respective de 934 habitants en 1999 et 939 habitants en 2017. Cette période peut donc être considérée comme une base de référence au calcul du point mort.
- Sur cette même période de 18 ans, 84 logements ont été produits (440 logements en 1999 à 524 en 2017).
- Cette production de logements (tous types confondus) correspond donc à une moyenne de 4,66, soit environ 4 logements produits par an sur une période démographique stable.

On peut donc retenir comme chiffre de point mort ; 4 logements par an, soit 20 logements sur 5 ans.

BESOINS EN LOGEMENTS LIES A LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE :

Population communale en 2026 sur la base d'un taux de croissance annuelle de 0,5 %	982
Nombres d'habitants supplémentaires en 2026 par rapport à 2021 :	24
Correspondance en nombre de logements sur la base de 2,1 habitants par ménage :	12

Sur la base d'un taux de croissance annuelle moyen de 0,5 % par an, la population communale pourrait atteindre 982 habitants en 2026 (soit la durée prévisionnelle de la Carte Communale), représentant 24 habitants supplémentaires par rapport à 2021.

Sur la base d'un nombre de 2,1 habitants par ménages, cela représente un besoin de 12 logements sur les 5 prochaines années.

Le besoin lié à la croissance démographique est donc de 12 logements (sur 5 ans).

BILAN DES BESOINS EN LOGEMENTS SUR LES 5 PROCHAINES ANNEES :

Les besoins en logements de la commune s'élèvent donc à :

- 20 logements afin de tenir compte du « point mort »
- 12 logements afin de tenir compte de la croissance démographique prévisionnelle
- **Soit un total de 32 logements sur 5 ans.**

PREVISIONS DES BESOINS AU REGARD DES ORIENTATIONS DU SCOT EN MATIERE DE LOGEMENT ET DE DENSITE :

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

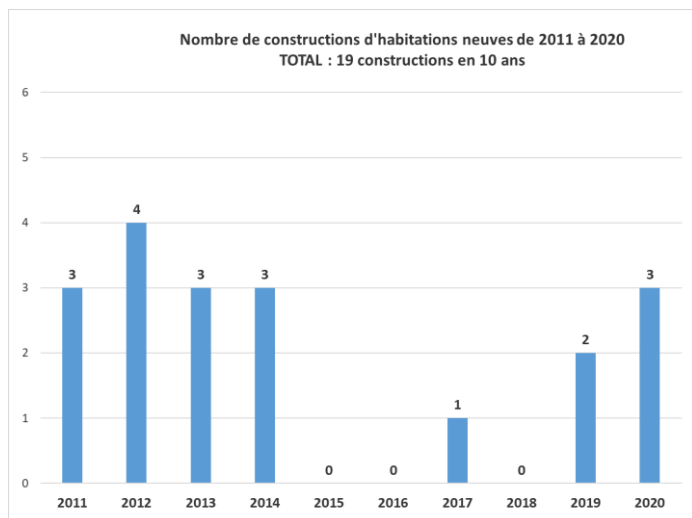
Le SCOT n'apporte pas de prévision de croissance démographique spécifique à la commune, ni de prévision en termes de production de logements (privés ou publics).

Prescriptions du SCOT en matière de densité :

- **Au moins 35 % des nouveaux logements sont à réaliser dans l'enveloppe urbaine (par le comblement des dents creuses), ce qui correspond donc à un maximum de 65 % de logements à réaliser en extension (par exemple sous forme de lotissements).**
- **La densité minimale moyenne des logements à réaliser sur les terrains en extension est de 15 logements par ha.**

6. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

6.1. Etude de la consommation foncière dans les 10 dernières années



Nombre de constructions d'habitations neuves individuelles réalisées entre 2011 et 2020 : **19**

Moyenne de 2 par an.

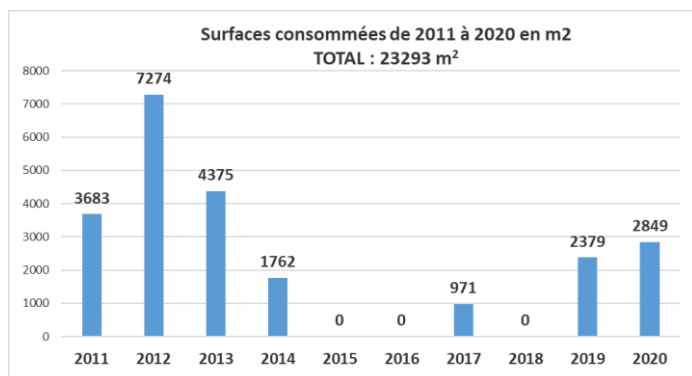
Surfaces consommées entre 2011 et 2020 : **2,32 ha**

Surfaces comprises entre **685 m² et 3800 m²**

Surface moyenne : **1225 m²**

Localisation : Bourg de Maillezais en quasi-totalité (dont 78 % en lotissement) / tous les PC sauf une habitation agricole.

Origine des pétitionnaires : commune (47 %) et communes proches principalement (38 %).



Entre 2011 et 2020, la commune a enregistré **19 permis de construire pour des constructions d'habitations neuves privées** représentant un rythme moyen de 2 PC par an.

Aucune construction neuve n'a été enregistrée en 2015, 2016 et 2018. 4 habitations ont été construites en 2012.

Sur les 3 PC enregistrés en 2020, 2 correspondent à des CU (données de fin novembre 2020).

Ces 19 habitations ont consommé un foncier de 2,32 ha en dix ans soit une moyenne de 1225 m² par an.

La surface des terrains est comprise entre **685 m² et 3800 m²**. La moyenne des terrains est de **1225 m²**.

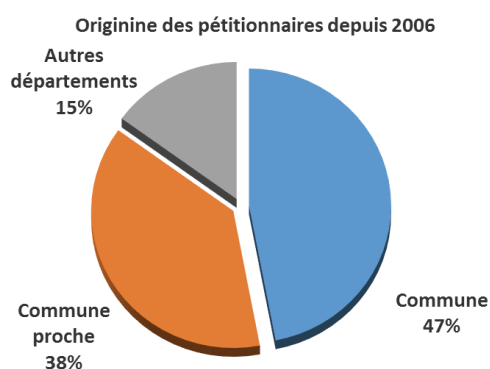
La quasi-totalité de ces constructions se situent dans l'agglomération de Maillezais et en grande majorité (à 78 %) dans les deux lotissements communaux situés au Nord et au Sud du bourg qui sont entièrement remplis en 2020.

Dans le lotissement privé de 7 lots en cours de commercialisation rue de Mélusine, trois lots ont été vendus à la date de fin 2020.

Les opérations foncières sont donc très porteuses en termes de dynamique constructive. Il ne reste quasiment aucun terrain libre dans le tissu bâti du bourg.

Le prix du m² en lotissement varie autour de 30 à 45 € le m².

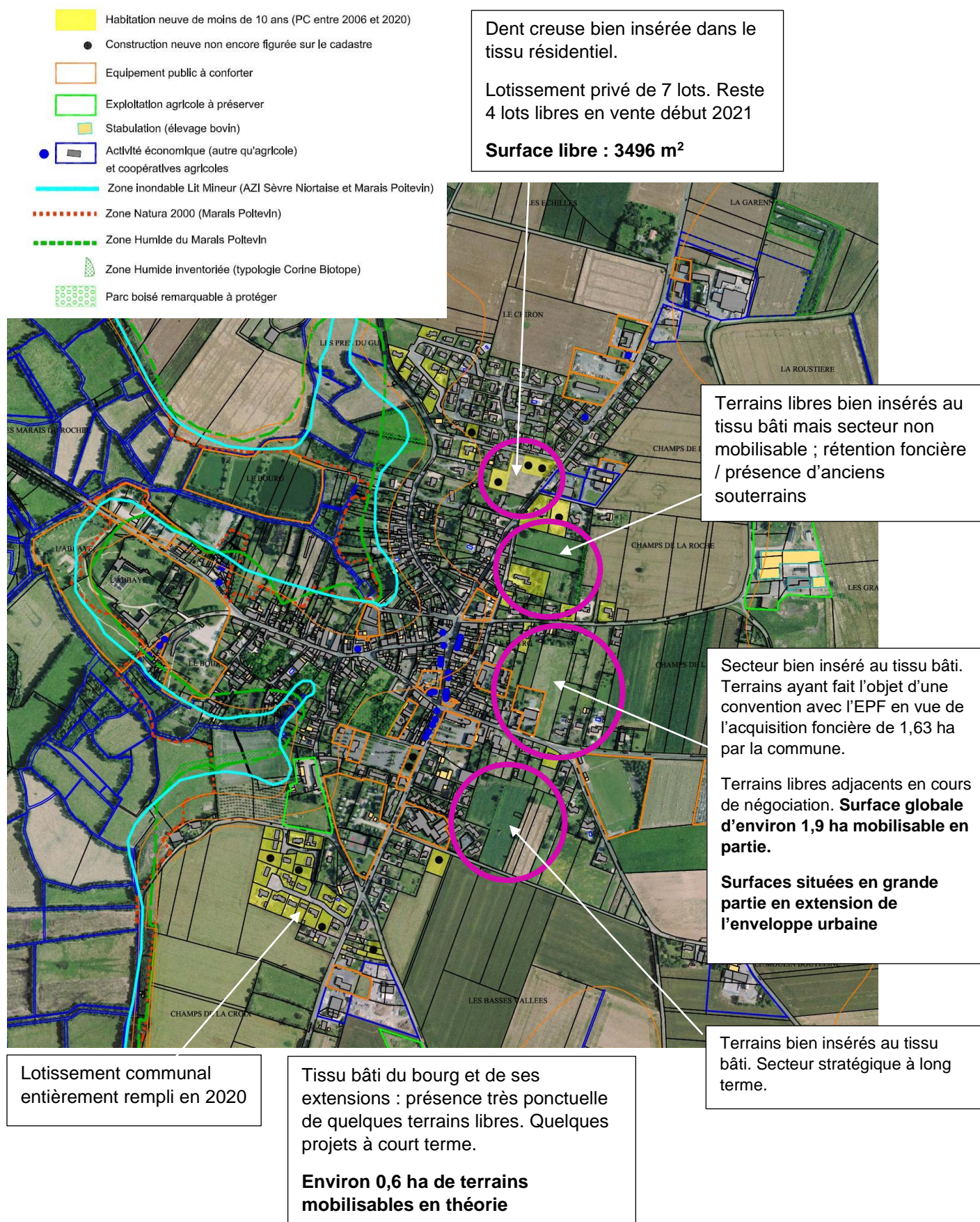
Les pétitionnaires de ces PC viennent principalement de la commune elle-même (47 %) ou d'une commune proche (38 %) et plus ponctuellement d'un autre département (15 %).



Localisation des constructions d'habitations neuves de 2011 à 2020		
Bourg :	18	%
<i>Dont lotissement</i>	<i>14</i>	
Sous total	18	95
Villages isolés :	1	
La Sergente (construction agricole)	1	
Sous total	1	5
TOTAL :	19	100

6.2. Localisation de la consommation foncière et étude du potentiel de densification des espaces bâtis

Dents creuses uniquement (hors zones d'intérêt en tant qu'opération d'aménagement d'ensemble) :



Bilan des surfaces libres des dents creuses :

Le bilan des dents creuses libres du bourg de Maillezais réalisé en 2021 fait apparaître une potentialité de 0,98 ha correspondant à une potentialité réelle de 8 logements (compte tenu de la configuration des terrains).

Sur ces 8 logements, on peut considérer de manière réaliste qu'environ la moitié pourrait être urbanisée dans les 5 prochaines années :

- Les 4 lots du lotissement privé devraient rapidement trouver preneurs,
- Sur les 4 autres terrains, un seul est prévu à court terme, et les 3 autres sont de fait constructibles depuis des années mais ne semblent pas faire l'objet de projets de vente ou de constructions.

On peut donc retenir que seuls 5 logements vont être construits théoriquement dans les 5 prochaines années.

Ces 5 logements ne répondent donc pas aux besoins de la commune estimés à 32 logements pour les 5 prochaines années.

Les besoins complémentaires sont donc à rechercher sur des espaces en extension de l'enveloppe urbaine.

Troisième partie

Le projet de Carte Communale ; choix retenus et évaluation environnementale

1. Méthodologie de l'évaluation environnementale	p. 70
1.1. Rappel des dispositions du CU en matière d'évaluation environnementale	p. 70
1.2. La méthodologie appliquée à la Carte Communale	p. 70
2. Exposé de la délimitation des zones et analyse des incidences environnementales	p. 71
2.1. Synthèse des grandes orientations de la Carte Communale	p. 71
2.2. Le confortement du bourg de Maillezais (la zone Zc)	p. 74
2.3. Bilan des capacités des surfaces constructibles de la zone Zc au regard des besoins de la commune et des prescriptions du SCOT	p. 79
2.4. Les zones d'activités économiques (les zones Zce)	p. 80
2.4.1. Les zones constructibles à vocation économique (Zce) dans la continuité du bourg	p. 80
2.4.2. Les zones constructibles à vocation économique (Zce) isolées	p. 85
2.5. Les zones non constructibles	p. 86
3. La protection des murets et des éléments boisés du bourg au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme	p. 87
4. L'articulation de la Carte Communale avec les documents supra communaux	p. 90
5. Le suivi environnemental et ses indicateurs	p. 91
6. Résumé non technique et bilan de l'évaluation environnementale	p. 95

1. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

Article R. 161-3

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

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

- 1° Expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique et décrit l'articulation de la carte avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels elle doit être compatible ou qu'elle doit prendre en considération ;
- 2° Analyse les perspectives de l'évolution de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre de la carte ;
- 3° Analyse les incidences notables probables de la mise en oeuvre de la carte sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption de la carte sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° Expose les motifs de la délimitation des secteurs, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique de la carte ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre de la carte sur l'environnement ;
- 6° Rappelle que la carte fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation ou de sa révision. Il définit des critères, indicateurs et modalités qui devront être retenus pour suivre les effets de la carte sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. Le rapport de présentation est proportionné à l'importance de la carte communale, aux effets de sa mise en oeuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. En cas de révision de la carte communale, le rapport de présentation est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés. Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

1.2. La méthodologie appliquée à la Carte Communale

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

- **L'état initial des terrains constructibles libres** ; leur localisation, leur caractère agricole, naturel ou péri-urbain, la surface libre constructible (qui est rappelée ultérieurement dans un tableau de synthèse sur le bilan des zones constructibles), l'exposé de leur cohérence urbaine ou paysagère. Une photo aérienne et / ou une photo illustre cette description.
- Les projets et orientations d'aménagement éventuellement envisagés et la justification du classement.
- L'évaluation environnementale de ces secteurs : impacts sur les paysages ou les milieux naturels environnants **et notamment les impacts potentiels sur la zone Natura 2000 du Marais Poitevin.**
- **Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre de la carte sur l'environnement.** La Carte Communale offrant de fait peu d'outils réglementaires visant à réduire des impacts potentiels, un ensemble de recommandations est donné à titre indicatif.
- Un extrait du plan de zonage faisant figurer les terrains libres constructibles ainsi que les exploitations agricoles, équipements publics, activités économiques, ainsi que la zone Natura 2000 pour les secteurs constructibles situés à proximité.

2. EXPOSE DE LA DELIMITATION DES ZONES ET ANALYSE DES INDICENCES ENVIRONNEMENTALES

2.1. Synthèse des grandes orientations de la Carte Communale

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

- **L'accueil et le renouvellement de population** afin de soutenir les équipements, commerces et services de la commune avec un objectif **de création d'environ 32 logements dans les 5 prochaines années** (voir chapitre sur l'expression des besoins de la commune page 64). L'accueil de nouveaux habitants a comme objectif d'endiguer le ralentissement démographique de la commune.
- **Le confortement du bourg de Maillezais** en comblant en priorité les quelques terrains libres disponibles tout en préservant les beaux parcs de propriétés remarquables (et qui sont protégés en application de l'article L.111-22 du Code de l'Urbanisme).
La définition de la zone constructible Zc située autour du bourg de Maillezais englobe le bâti existant en excluant les franges du marais (Site classé du Marais Poitevin), les zones humides, les terrains soumis à un risque d'inondation et tout l'ensemble patrimonial situé autour de l'Abbaye.
Les murets en pierre sèches sont également protégés en application de l'article L.111-22 du Code de l'Urbanisme.
- La Carte Communale a également comme objectif **la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble située derrière l'église dans la continuité du bourg** ; un ensemble de terrains (dont la majorité est propriété de la commune) est intégré à la zone constructible en partie Est du bourg dans un secteur bien intégré au paysage et bien inséré au tissu bâti existant. Cette opération devrait à terme permettre la construction d'une trentaine d'habitations.
- Le document d'urbanisme identifie **deux zones constructibles à vocation économique (Zce) dans la continuité du bourg de Maillezais** ; la zone Nord correspond à un secteur d'activités abritant principalement la coopérative laitière ULVV et la société Lacticare (production de laits en poudre) ainsi que des activités artisanales. La zone Zce permet aux deux établissements liés à l'activité laitière de réaliser de futures extensions en partie Nord et Est du site.
La zone Zce située au Sud du bourg de Maillezais englobe des activités existantes tels qu'une entreprise de paysage, le SDIS et un garage automobile. Ce secteur ne permet pas de nouvelles extensions au-delà des parties actuellement utilisées par les entreprises et équipements existants.
- **La Carte Communale préserve l'intégralité des hameaux isolés** en ne définissant aucune zone constructible isolée à vocation d'habitat. Les zones non constructibles (Znc) permettent néanmoins les travaux de réhabilitations, extensions, changements de destination des constructions existantes, ainsi que l'édification de constructions annexes à proximité des bâtiments existants, conformément aux dispositions de l'article L. 161-4 du Code de l'Urbanisme.
- La Carte Communale **préserve donc les exploitations agricoles pérennes** en évitant toute constructions nouvelles à leurs abords et en **préservant les terres agricoles** par un classement en zone non constructible.
- Le document d'urbanisme identifie **deux secteurs constructibles isolés à vocation d'activités économiques (Zce) correspondant à des activités de négoce liés au secteur agricole** ; il s'agit de la coopérative agricole CAVAC située en partie Sud de la commune en bordure de la RD 15, et d'un négoce de céréales situé au lieu-dit « Moulin Bouteline » en partie Est de la commune. Le classement en zone constructible a comme objectif de permettre le maintien de ces activités qui ne sont pas considérées comme des activités agricoles car étant liées à une activité de négoce et non de production agricole.
- **L'ensemble des zones naturelles et humides de la commune est préservé et classé en zone non constructible ; zone Natura 2000 du Marais Poitevin, Site Classé, zones humides inventoriées, zones à risque d'inondation.** L'ensemble des réservoirs majeurs de biodiversité identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire et dans le SCOT Sud-Est Vendée est préservé par la Carte Communale par un classement en zone non constructible.
L'ensemble du Site Classé du Marais Poitevin est classé en zone non constructible.

Avertissement sur les légendes des cartes :

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

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

Légende opposable des plans de zonage de la Carte Communale :

LEGENDE



Zone constructible



Zone constructible réservée à des activités économiques



Zone où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de celles définies par l'article L. 161-4 du Code de l'Urbanisme

Article L161-4 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 39

La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;

2° Des constructions et installations nécessaires ;

a) A des équipements collectifs ;

b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;

c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;

d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

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

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



Construction récente ou en cours non figurée sur le cadastre

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



Parcs boisés ou haies identifiés comme éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique en application de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme.



Murs d'enceintes remarquables ou murets identifiés comme éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique en application de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme.

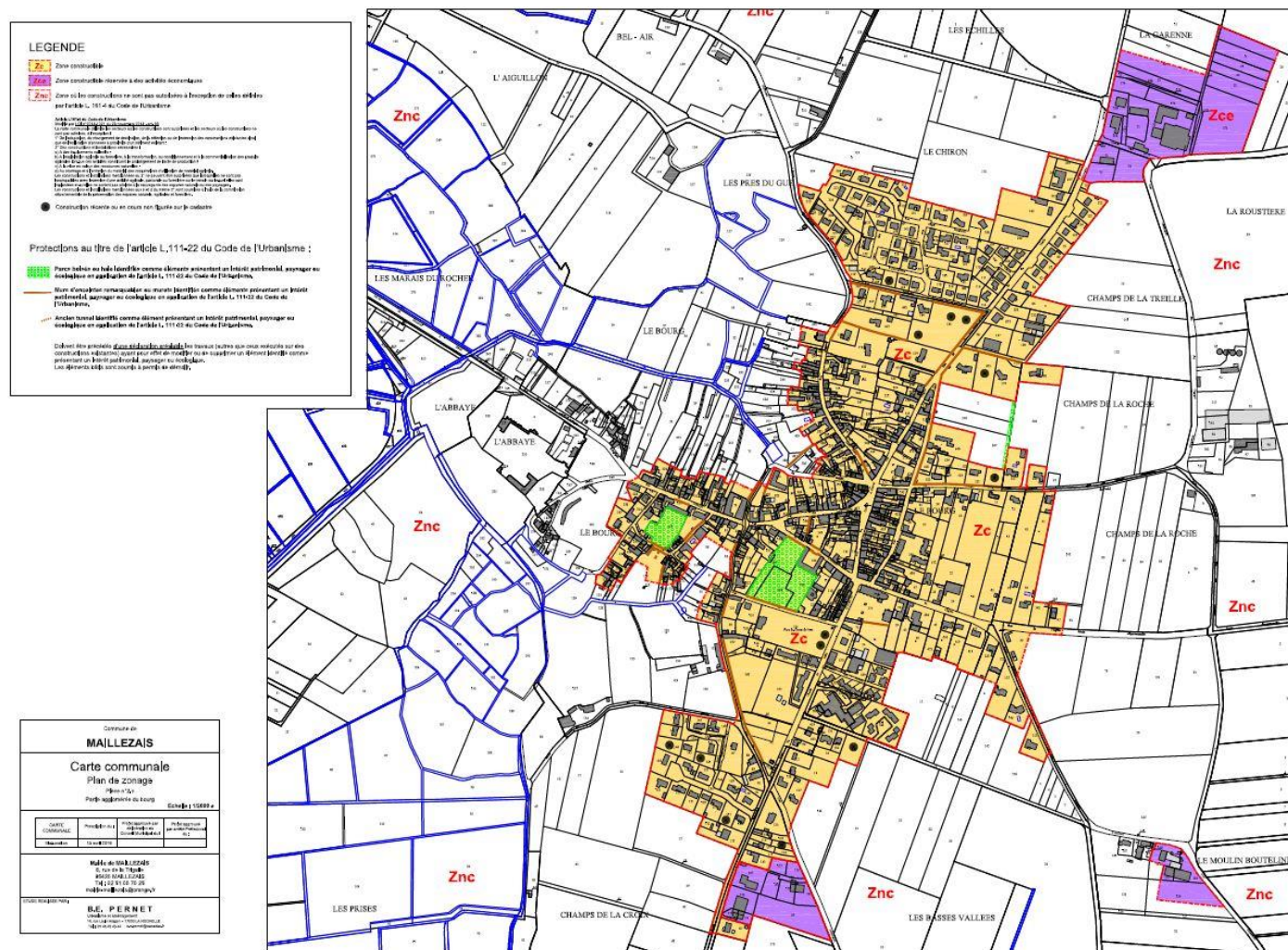


AnCIen tunnel identifié comme élément présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique en application de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme.




Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux (autres que ceux exécutés sur des constructions existantes) ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique.

Les éléments bâtis sont soumis à permis de démolir.

Extrait du plan de zonage opposable sur la partie agglomérée du bourg de Maillezais :



LEGENDE

- | | |
|---|---|
|  | Zone constructible |
|  | Zone constructible réservée à des activités économiques |
|  | Zone où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de celles définies par l'article L. 161-4 du Code de l'Urbanisme |

Article L161-4 du Code de l'Urbanisme

Article L161-4 du Code de l'Urbanisme
Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 39

La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

a) A des équipements collectifs ;

b) À l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;

c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;

d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les constructions et installations mentionnées au
incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole

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

Construction récente ou en cours non figurée sur le cadastre

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










- Parcs boisés ou haie identifiés comme éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique en application de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme.
- Murs d'enceintes remarquables ou murets identifiés comme éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique en application de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme.
- Ancien tunnel identifié comme élément présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique en application de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux (autres que ceux exécutés sur des constructions existantes) ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique.
Les éléments bâtis sont soumis à permis de démolir.

2.2. Le confortement du bourg de Maillezais (la zone Zc)

Indications complémentaires :

Légende

-  Résiduel constructible / Foncier potentiellement mobilisable
-  Equipement public
-  Exploitation agricole
-  Stabulation (élevage bovin)
-  Activité économique (autre qu'agricole)
et coopératives agricoles
-  Zone inondable Lit Mineur (AZI Sèvre Niortaise et Marais Poitevin)
-  Zone Natura 2000 (Marais Poitevin)
-  Zone Humide du Marais Poitevin
-  Zone Humide inventoriée (typologie Corine Biotope)

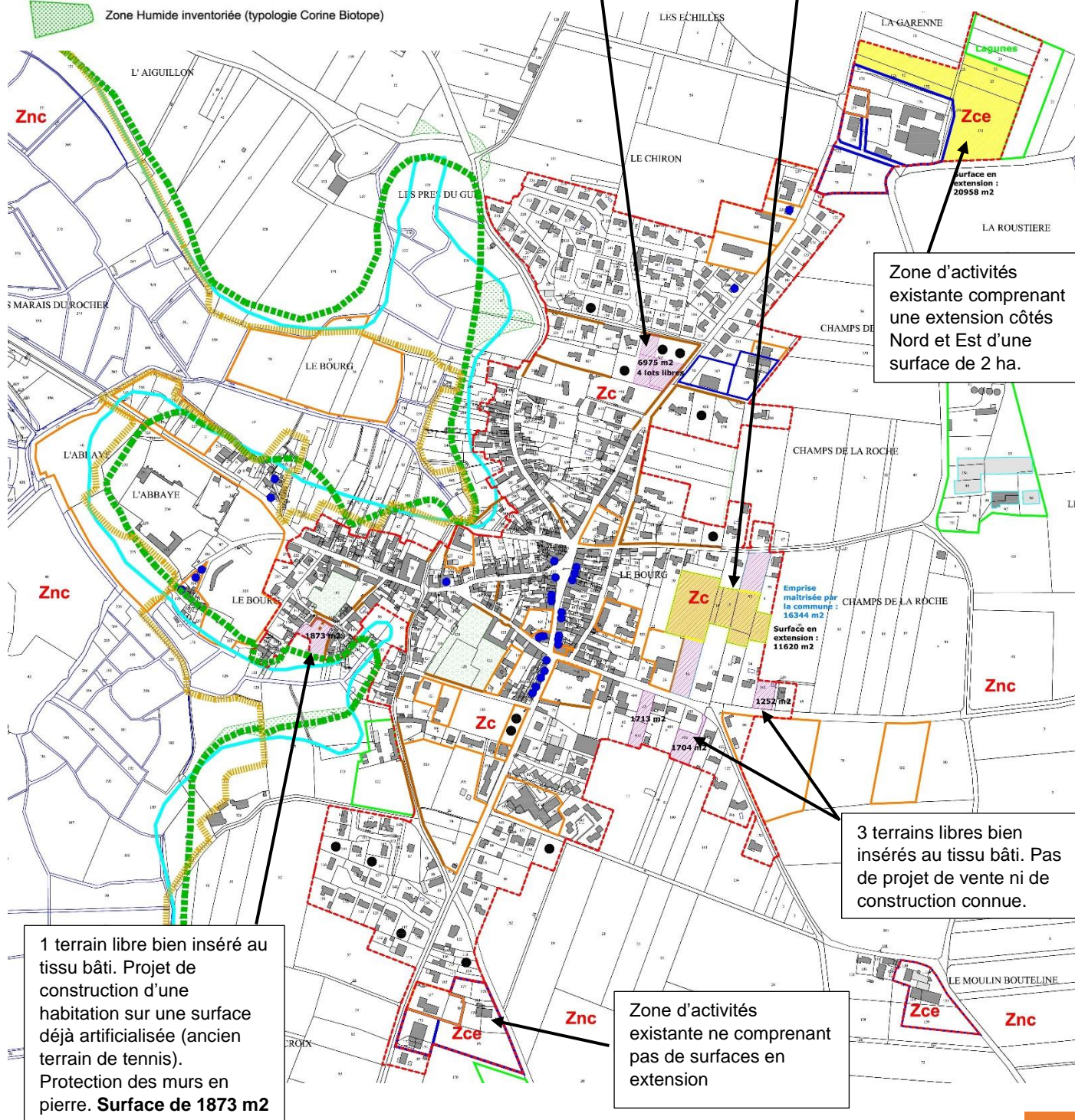
Lotissement privé de 7 lots. Reste 4 lots libres en vente début 2021

Surface libre : 3496 m²

Projet d'aménagement d'ensemble
projeté sur des terrains situés à l'arrière
de la rue de l'Eglise.

Surface globale d'environ 1,93 ha en partie mobilisables : terrains ayant fait l'objet d'une convention avec l'EPF en vue de l'acquisition foncière de 1,63 ha par la commune. Terrains libres adjacents en cours de négociation (fonds de jardins).

Surfaces situées en grande partie en extension de l'enveloppe urbaine (environ 1,16 ha en extension).



Les parties exclues de la zone constructible du bourg :

La zone constructible Zc définie autour du bourg et de l'agglomération de Maillezais englobe l'ensemble de leurs parties actuellement urbanisées **en excluant les espaces naturels et bâtis remarquables et notamment :**

- **L'ensemble du site patrimonial et touristique de l'Abbaye de Maillezais,**
- **Le site classé du Marais Poitvenin**
- **Les franges du marais ;** les parties basses des jardins privés attenants aux marais susceptibles de constituer des zones humides et ayant un caractère inondable ont été exclues de la zone constructible afin de prendre en compte l'aspect risque naturel, la préservation d'espaces sensibles et d'éviter toute artificialisation de franges bâties aujourd'hui bien préservées. Par exemple, les quelques terrains libres situés aux abords du petit port des halles ont été exclus de la zone constructible afin de tenir compte du caractère inondable des terrains et de la grande qualité du site.
- **L'exploitation agricole** située rue de l'Ecu a également été exclue de la zone constructible compte tenu de la vocation agricole du site.

Les terrains libres individuels bien insérés dans le tissu bâti du bourg :

La zone constructible ZC inclue quelques **dents creuses libres** (repérées en rose sur la carte ci-dessus) que sont :

- Les 4 lots libres du lotissement privé réalisé rue de Mélusine au Nord du bourg. Les parcelles à vendre devraient être urbanisées à court terme. Ces 4 lots représentent une surface de 3496 m².
- 3 terrains libres situés rue de l'Eglise qui n'ont jusqu'ici fait l'objet d'aucune dynamique foncière. Ces terrains, inclus en zone urbaine de l'ancien POS et situés dans les parties actuellement urbanisées du bourg n'ont jamais fait l'objet de projets concrets. On peut donc considérer que la dynamique sera la même dans les cinq prochaines années. Ces terrains représentent une surface de 4669 m².
- 1 terrain libre situé en frange du marais rue du Coin Foireu dans un ancien parc bordé de hauts murs en pierre. Un projet de construction à court terme est envisagé sur la partie haute du terrain en lieu et place d'un ancien tennis, soit une surface déjà artificialisée. La partie constructible représente environ 1873 m². La frange Nord du terrain n'est pas urbanisable car elle compte un tunnel souterrain qui reliait la belle propriété située plus au Nord. On aperçoit le tracé du souterrain sur la photo aérienne ci-contre. Les murs d'enceintes, très hauts, ainsi que le tunnel sont identifiés et protégés en application de l'article L.111-22 du Code de l'Urbanisme.



- Au total, les dents creuses libres représentent donc un potentiel de 1 ha, **soit 8 habitations compte tenu de la configuration de ces 8 terrains.**
- **Seuls 5 terrains sont susceptibles d'accueillir des projets de construction dans les 5 prochaines années en théorie.**

Le projet d'aménagement d'ensemble situé rue de l'église :

La commune de Maillezais a engagé depuis de nombreuses années une politique de maîtrise foncière sur des terrains stratégiques bien situés afin de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble permettant l'accueil et le renouvellement de population.

La commune s'est faite assister par l'Etablissement Public Foncier de Vendée afin de réaliser des acquisitions complémentaires sur un ensemble de terrains situé au lieu-dit Champs de la Roche entre les rues de l'Eglise au Sud et des Granges Bourriches au Nord, sur des terrains relativement enclavés en arrière front bâti.

La commune disposait déjà de trois parcelles qui ont été complétées suite à l'intervention de l'EPF. **L'ensemble disponible à court terme représente une surface d'environ 1,63 ha destinés à la réalisation d'un lotissement communal d'environ 25 logements**, conformément aux prescriptions de densité du SCOT (soit 15 logements / ha).

Un ensemble de fonds de jardins adjacents n'a pas pu faire l'objet d'acquisitions (rétention foncière). L'opération d'aménagement prévoit cependant la desserte future de ces espaces.

L'ensemble des terrains libres (mobilisables à court terme ou non) représente **une surface de 1,93 ha, soit un potentiel d'une trentaine de logements (15 logements / ha).**

Sur ces 1,93 ha, **environ 1,33 ha sont considérés comme étant en « extension »** par rapport au tissu bâti existant (surface en jaune sur la carte ci-contre).

Les terrains qui ne constituent pas de fonds de jardins privés correspondent à une prairie pâturée par des ânes. **Ces terrains n'ont donc pas de valeur agricole.** De plus, leur situation enclavée au sein de terrains bâtis, n'en font pas des surfaces à enjeux agricoles.

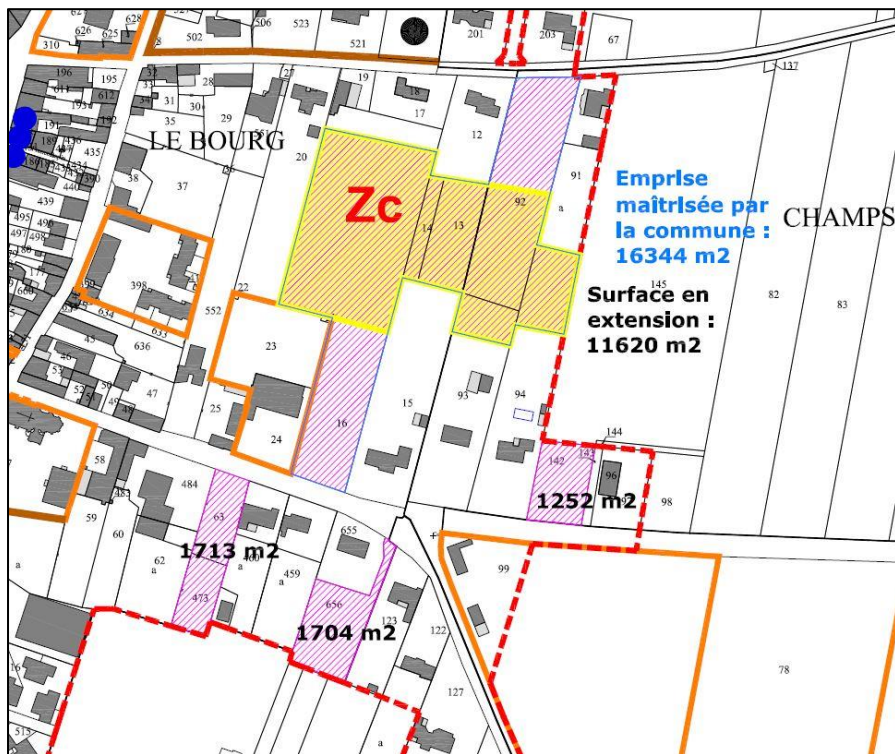
Les terrains sont peu boisés ; les boisements épars correspondent aux haies de clôture et aux arbres situés dans les jardins.

Seule la partie Nord de la parcelle 16 est boisée. Cette partie sera exclue de l'opération d'aménagement.

Le terrain compte deux accès assez étroits ; L'accès Sud, rue de l'Eglise, longe la salle communale bordée d'un haut mur en pierre. L'accès Nord, rue des Granges Bourriches, est situé entre deux habitations récentes.

La situation enclavée des terrains leur garantit une bonne insertion paysagère. La plantation d'une haie bocagère en limite des terres agricoles permettrait d'assurer une meilleure transition entre les deux espaces.

Les terrains sont situés dans la zone collective d'assainissement.



Une borne incendie est située aux abords directs de l'opération.
Le projet n'impact aucune zone naturelle, ni aucune zone humide.
Il est situé à bonne distance des marais et est parfaitement inséré au tissu bâti du bourg.

Vue sur les terrains
depuis la rue de
l'Eglise en bordure de
la salle communale
(ancienne école)



L'EPF a fait réaliser une étude pré-opérationnelle en 2019 afin de définir un programme et des principes d'aménagement.
Plusieurs scénarii ont été réalisés dont celui figurant ci-dessous qui présente une densité de 18 logements / ha avec 28 lots :

SCENARIO 2 : (diapo rajoutée suite à réunion)



Autre proposition réalisée dans le cadre de la Carte Communale :

- 19 lots individuels de 360 à 550 m² (en vert)
 - 6 logements locatifs publics réalisés sur un îlot (en gris)
- Soit 25 logements sur la partie maîtrisée par la commune (15 logements / ha)

+ 7 à 8 lots à réaliser sur les fonds de jardins à plus long terme en cas d'évolution de la situation foncière (en jaune).

Parking d'entrée commun à la salle communale en entrée Sud.

Espace vert commun ombragé accueillant des jeux pour enfants et stationnement aux pourtours.

Voirie simple partagée (piéton et véhicules), accotements enherbés et fleuris, noues paysagères, petits îlots paysagers.

Bâti orienté au Sud implanté sur au moins une limite.

Haie bocagère à planter sur les limites agricoles de l'opération.



2.3. Bilan des capacités des surfaces constructibles de la zone Zc au regard des besoins de la commune et des prescriptions du SCOT

Localisation	Parcelles	Surfaces constructibles libres en m ²	Indications	Equivalent en nombre d'habitations	Densité prévue des terrains urbanisables en extension	Surface en extension de l'enveloppe urbaine au sens du SCOT	Equivalent en nombre d'habitations sur les surfaces en extension
Le Bourg							
PARTIE NORD : Rue de la Mélusine - Lotissement privé	684	1242	Lot libre. Urbanisation à court terme	1			
	685	687	Lot libre. Urbanisation à court terme	1			
	686	805	Lot libre. Urbanisation à court terme	1			
	689	762	Lot libre. Urbanisation à court terme	1			
CHAMPS DE LA ROCHE - NORD	16p, 14, 13, 92, 93p, 94p	16344	Emprise libre et disponible composée de parcelles communales bien insérées dans le tissu bâti du bourg en partie Est. Projet d'aménagement d'ensemble envisagé à court terme sous forme de lotissement communal.	25	15	11620	17
Rue de l'église	63, 473	1713	Dent creuse. Terrain ne faisant pas l'objet d'une dynamique foncière	1			
Rue de l'église	656	1704	Dent creuse. Terrain ne faisant pas l'objet d'une dynamique foncière	1			
Rue de l'église	142	1252	Dent creuse. Terrain ne faisant pas l'objet d'une dynamique foncière	1			
Rue du Coin Foireu	118p	1873	Projet de maison. Urbanisation à court terme sur la partie artificialisée (terrain de tennis)	1			
TOTAL		26382		33	15	11620	17
					Pourcentage réalisé en extension :		53,60
					Pourcentage réalisé dans l'enveloppe urbaine :		46,40

Rappel des besoins en logements de la commune :

- Besoin de 20 logements afin de tenir compte du « point mort »
- Besoin de 12 logements afin de tenir compte de la croissance démographique prévisionnelle
- **Soit un total de 32 logements sur 5 ans.**

Rappel des prescriptions du SCOT en matière de densité :

- Au moins 35 % des nouveaux logements sont à réaliser dans l'enveloppe urbaine (par le comblement des dents creuses), ce qui correspond donc à un maximum de 65 % de logements à réaliser en extension (par exemple sous forme de lotissements).
- La densité minimale moyenne des logements à réaliser sur les terrains en extension est de 15 logements par ha.

Rappel sur le bilan des surfaces libres des dents creuses :

Le bilan des dents creuses libres du bourg de Maillezais réalisé en 2021 fait apparaître une potentialité de 0,98 ha correspondant à une potentialité réelle de 8 logements (compte tenu de la configuration des terrains).

Sur ces 8 logements, on peut considérer de manière réaliste qu'environ la moitié pourrait être urbanisé dans les 5 prochaines années :

- Les 4 lots du lotissement privé devraient rapidement trouver preneurs,
- Sur les 4 autres terrains, un seul est prévu à court terme, et les 3 autres sont de fait constructibles depuis des années mais ne semblent pas faire l'objet de projets de vente ou de constructions.

On peut donc retenir que **seuls 5 logements** vont être construits théoriquement dans les 5 prochaines années.

Bilan des surfaces constructibles libres et équivalent en logements :

La zone constructible ZC du bourg englobe un total d'environ **2,63 ha de terrains libres constructibles représentant 33 logements.**

Sur ces 33 logements, seuls :

- **25 logements** devraient réalisés (ou viabilisés) dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble réalisée par la mairie au lieu-dit Champs de la Roche. Les terrains adjacents correspondent à des jardins privés qui ne devraient pas être urbanisés dans les 5 prochaines années (pas de volonté de vente des propriétaires fonciers) et qui n'ont donc pas été comptabilisées dans le potentiel foncier.
- **5 logements** devraient être réalisés dans le tissu bâti existant du bourg comme rappelé ci-dessus (4 lots du lotissement privé rue de Mélusine et projet de construction dans le sud-ouest du bourg).
- **Soit un total de 30 logements potentiellement réalisables dans les 5 prochaines années.**

Il est fort probable que la mairie ne vendra pas l'intégralité des lots à bâtir du lotissement dans les 5 prochaines années (en général, une forte dynamique est créée lorsque le lotissement est viabilisé, puis les derniers lots se vendent plus lentement).

- **Ces 30 logements correspondent aux besoins exprimés par la commune comme rappelé ci-dessus.**

Bilan de la proportion des surfaces réalisées en extension par rapport au tissu bâti existant du bourg :

Sur les 2,63 ha de terrains libres, **1,16 ha ont été comptabilisés comme étant situés en extension** par rapport au tissu bâti existant du bourg. Cette surface représente une capacité d'environ 17 logements (sur la base de 15 logements / ha), représentant un pourcentage de **53,60 %**, **soit une valeur respectant les dispositions du SCOT** (65 % des logements à réaliser au maximum en extension).

- **46,40 % des logements sont donc réalisés dans l'enveloppe urbaine existante**, respectant ainsi les dispositions du SCOT (au moins 35 % des logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine).

2.4. Les zones d'activités économiques (les zones Zce)

2.4.1. Les zones constructibles à vocation économique (Zce) dans la continuité du bourg de Maillezais

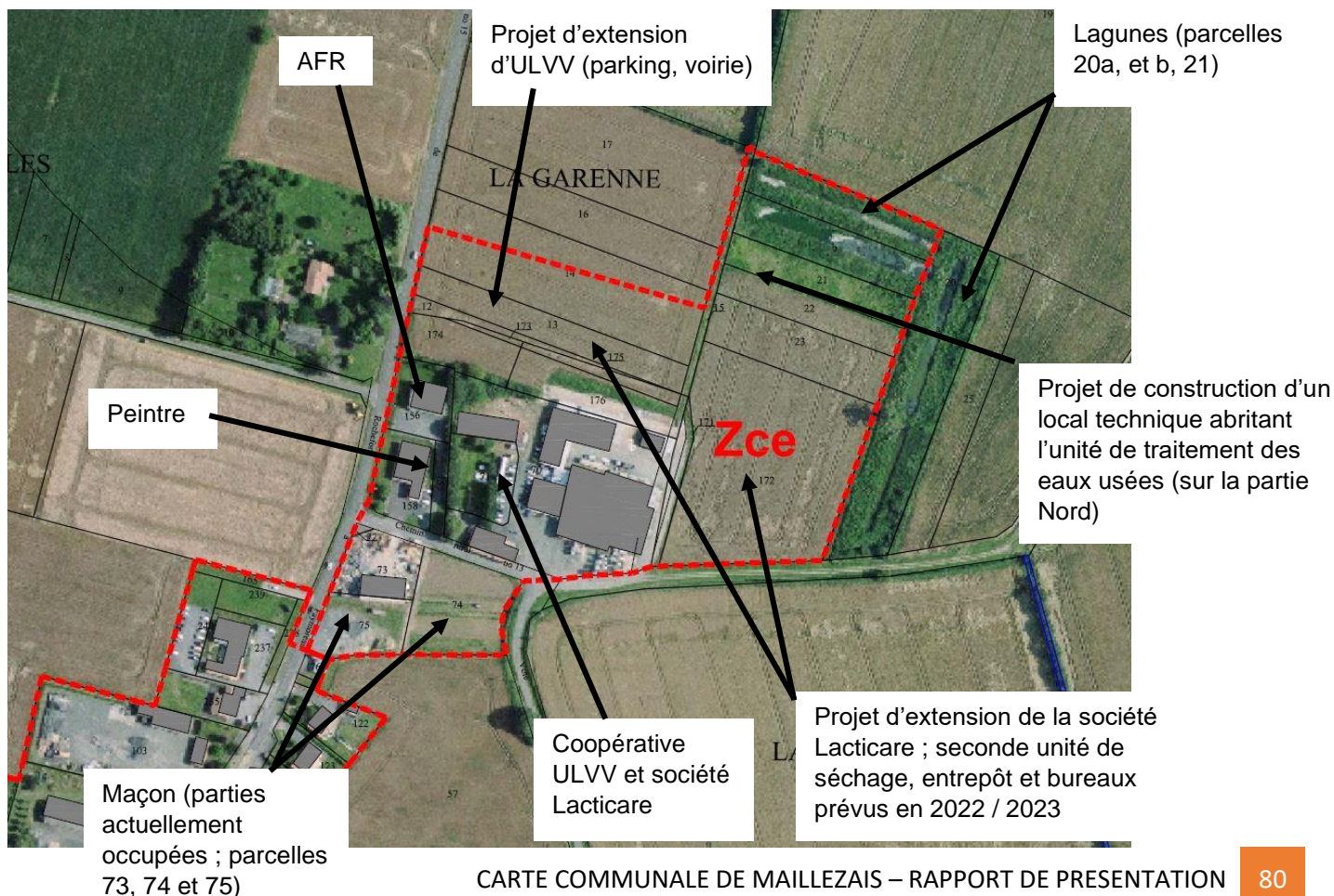
Le document d'urbanisme identifie **deux zones constructibles à vocation économique (Zce) dans la continuité du bourg de Maillezais** ;

A. La zone ZCE située au Nord de l'agglomération

La zone Nord correspond à un secteur d'activité abritant principalement la laiterie coopérative ULVV et la société Lacticare ainsi que des activités artisanales (maçon, peintre) et l'atelier de l'AFR (Atelier Famille Rurale).

Le maçon implanté au sud de la zone occupe la parcelle 74 (à l'Est du bâtiment). Des terrassements ont été réalisés récemment en vue d'occuper le terrain.

La zone Zce intègre une extension de 2 ha permettant à la Coopérative et à la société Lacticare de réaliser des projets d'aménagement présentés ci-après.



Les projets de développement de la Coopérative laitière ULVV et de la société Lacticare :

Le site d'activité est actuellement partagé entre deux structures économiques : la coopérative ULVV (Union Laitière de la Venise Verte) qui produit des fromages, et la société Lacticare, pour la production de poudres de lait.



Les projets de développement de la Coopérative ULVV :

Dans le but de garantir une meilleure valorisation du lait, la coopérative laitière a un projet de création d'un **atelier de transformation fromagère au lait cru dans un délai de 3 ans**.

Pour des questions sanitaires, la coopérative souhaite installer un **deuxième bâtiment** de production dédié qui sera équipé d'une réception du lait avec tank de stockage et d'un atelier de production comprenant des caves d'affinages et des chambres froides. Cette installation, complémentaire à la production actuelle au lait pasteurisé, permettra de recruter une équipe de **6 à 10 personnes**.

Ainsi, il sera nécessaire de déplacer **le parking des salariés et d'agrandir la zone de retournement des camions** (qui sera commune à celle de la société Lacticare).

- Ces projets sont prévus dans la continuité des équipements existants en partie Ouest du site. Les parkings se situeront en partie Nord.

Les projets de développement de la société Lacticare :

La Société Lacticare, fabricante de poudre de lait sur le site de Maillezais ambitionne d'augmenter sa production en créant une **nouvelle unité de production de poudre de lait infantile**.

Compte tenu des capacités industrielles actuelles et des besoins en modernisation du site, le cabinet d'ingénierie EDEIS a réalisé en 2018 et 2019 une pré-étude esquisse de plan directeur pour l'extension de l'usine en intégrant les contraintes de l'existant et les règles d'hygiène de la filière.

Ce projet et son implantation permettront à la Société Lacticare de développer son activité sur le site de Maillezais.

Dans un premier, il est envisagé **de créer une unité de stockage supplémentaire**, afin de faire face à l'accroissement des approvisionnements et ventes. Ceci dans un espace-temps assez court d'environ 12 à 18 mois (à compter de mai 2021).

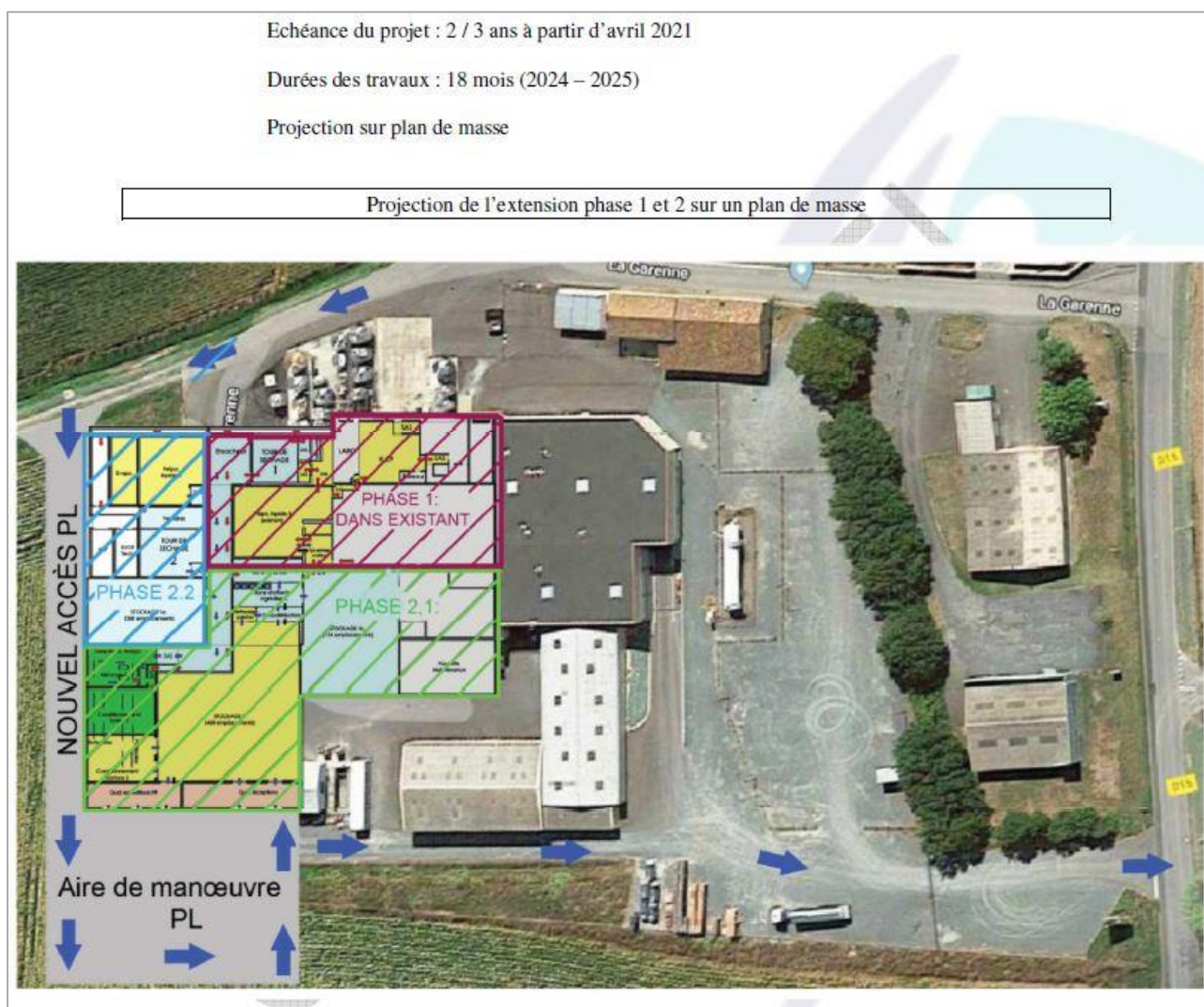
Dans un deuxième temps, la société envisage d'implanter **une seconde tour de séchage** ainsi qu'une **ligne d'emboitage** en vue d'augmenter les capacités de traitement, passant ainsi **de 1000 à 5000 tonnes de potentiel de production**.

A terme, **cela se traduira par le doublement du nombre de salariés sur le site de Lacticare** (effectif actuel en 2021 : 23 personnes) et un accroissement des possibilités d'utilisation des ressources laitières locales.

Il en résulte que le projet d'extension se réalisera en **plusieurs étapes de travaux** :

- **Réaménagement de l'existant et amélioration des flux matières** (travaux réalisés en 2019 et 2020)
- **Extension ; phase 1 : capacité de stockage et nouveau conditionnement**
(Avec une option sur l'agrandissement du hangar 3 existant)
 - Surface à construire Usine (base pré -étude ESQ 17/01/19) : 1600 m²
 - Surface à construire au niveau stockage : 1500 m², atelier de maintenance de 600 m², voirie et parkings.
- **Extension ; phase 2 : nouvel atelier de préparation liquide et nouvelle tour de séchage avec nouveaux vestiaires**
Surface à construire (base pré -étude ESQ 17/01/19) : 1400 m²

➤ **Ces projets sont prévus sur les parties Est et Nord-Est du site.**



La mise aux normes de l'assainissement du site :

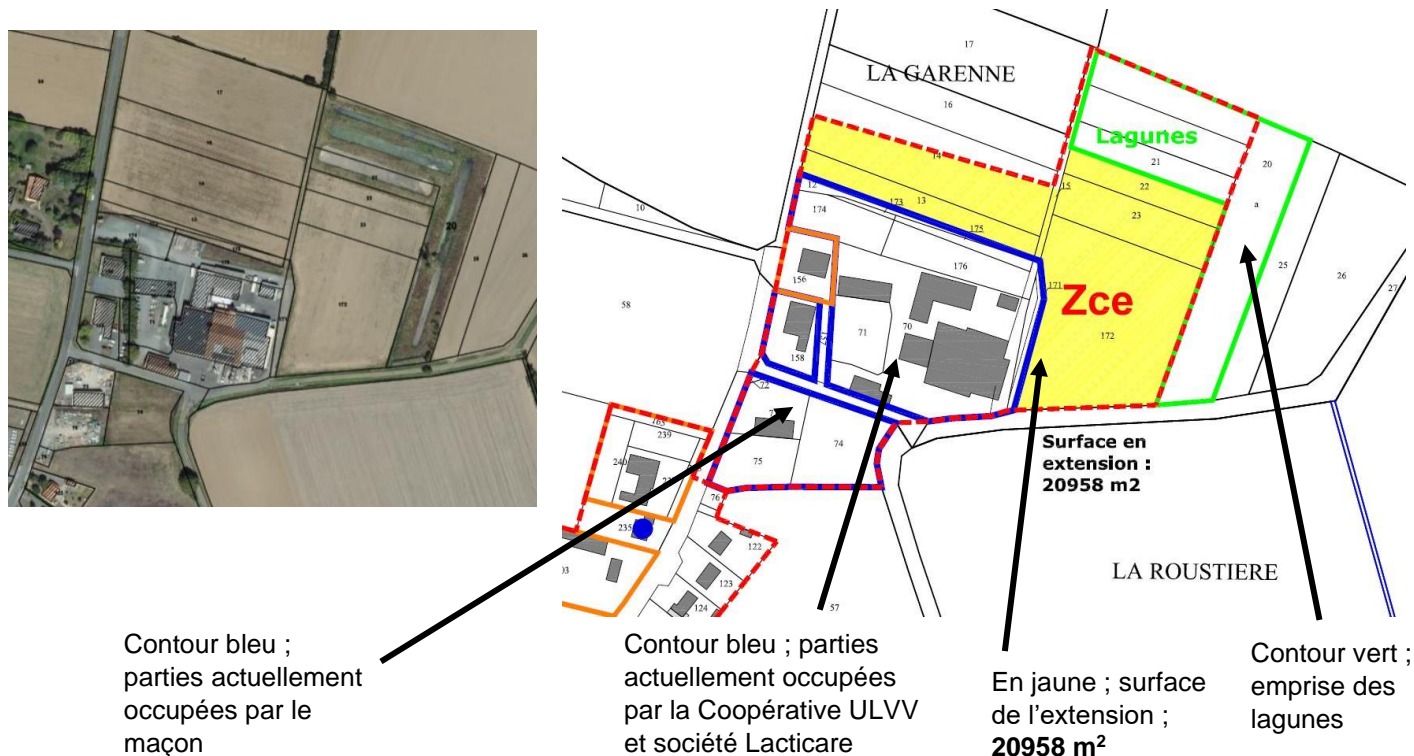
Parallèlement, le lagunage, commun aux deux structures, doit faire l'objet d'une mise aux normes. Les lagunes sont situées en partie Est du site de production sur les parcelles 20a et 20b. Une technique d'assainissement innovante est actuellement expérimentée ; il s'agit d'une technique de filtration par disques de céramique micro-perforés. Les eaux en sortie ont une très bonne qualité comparable à l'eau potable. Les boues sont destinées à être méthanisées localement sur la commune de Benet. L'expérimentation s'effectue sur une année test. Une tente barnum abrite actuellement cette unité de traitement des eaux usées en partie Nord du site de production. Une fois les tests validés, **un local technique sera édifié à proximité des lagunes.**

➤ **Ce projet de construction nécessite donc d'englober la partie Nord des lagunes dans la zone constructible. Aucun autre bâtiment n'y est envisagé.**

Le foncier :

Les parcelles sont en cours de transaction et appartiennent déjà au président de la coopérative qui dispose de terrains aux abords du site de production (le propriétaire est également exploitant de la parcelle). Le projet d'extension ne porte donc atteinte à aucune exploitation agricole indépendante des porteurs de projets eux même.

L'extension des activités sur ce site avaient donc déjà été anticipée d'où la localisation des lagunes qui engloberont à terme les parties bâties des activités, créant un ensemble cohérent.



Parcelle 74 actuellement utilisée par l'entreprise de maçonnerie



Vue sur la partie Est de la laiterie et sur le site d'extension



Vue sur la parcelle 172 site de la future extension.

Evaluation environnementale :

Le site de production répond à une réglementation spécifique (Installation classée pour la protection de l'environnement) qui prend en compte l'ensemble des mesures de protection environnementale et de prise en compte des risques. La mise aux normes du dispositif d'assainissement permettra une gestion optimisée des rejets des eaux traitées dans le milieu naturel.

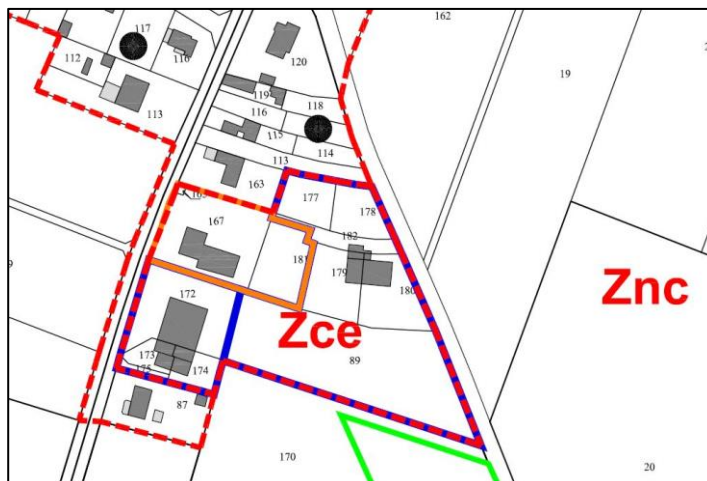
Afin de limiter les impacts paysagers des constructions actuelles et futures, ainsi que de leurs abords, la plantation de haies bocagères pourrait être envisagée sur les pourtours du site en bordure des terres agricoles. Cette recommandation est également valable pour les abords de l'entreprise de maçonnerie.

Résumé les prescriptions :

- La plantation de haies bocagères sur les limites agricoles de ces espaces permettrait une meilleure intégration paysagère de ces sites d'activités qui prennent place dans un paysage très ouvert.

B. La zone ZCE située au Sud de l'agglomération

La zone ZCE située au Sud du bourg de Maillezais englobe des activités existantes tels que qu'une entreprise de paysage, le SDIS et un garage automobile. Ce secteur ne permet pas de nouvelles extensions au-delà des parties actuellement utilisées par les entreprises et équipements existants.

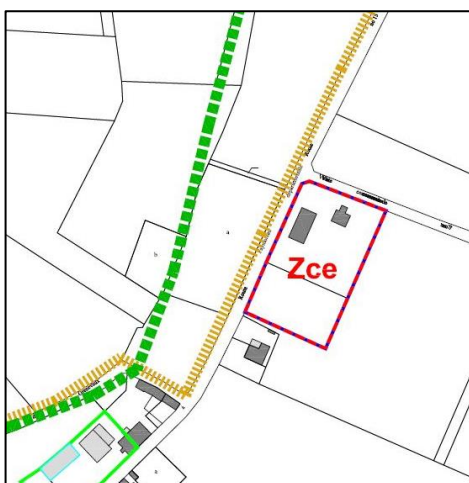
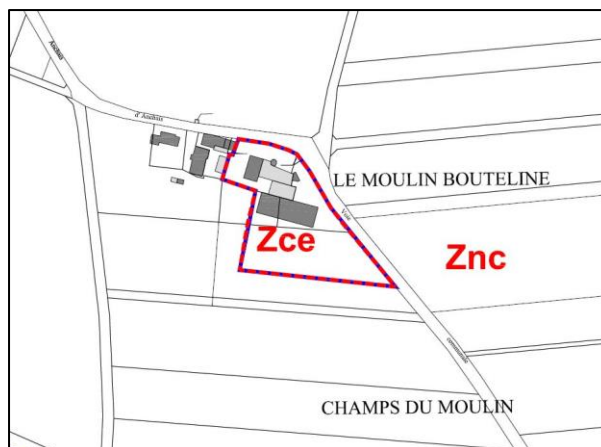


2.4.2. Les zones constructibles à vocation économique (Zce) isolées

Le document d'urbanisme identifie **deux secteurs constructibles isolés à vocation d'activités économiques (Zce) correspondant à des activités de négoce liés au secteur agricole** ; il s'agit de la **coopérative agricole CAVAC** située en partie Sud de la commune en bordure de la RD 15, et d'un **négoce de céréales situé au lieu-dit « Moulin Bouteline »** en partie Est de la commune.

Le classement en zone constructible a comme objectif de permettre le maintien de ces activités qui ne sont pas considérées comme des activités agricoles car étant liés à une activité de négoce et non de production agricole.

La zone constructible Zce identifiée au lieu-dit « Moulin Bouteline » identifie uniquement les parties actuellement utilisées par l'entreprise.



La zone constructible Zce identifiée autour de la coopérative de la CAVAC identifie les bâtiments existants ainsi que la parcelle 50, propriété de l'entreprise qui abrite les déblais réalisés lors de l'aménagement de l'activité.

2.5. Les zones non constructibles (Znc)

Les zones non constructibles de la Carte Communale englobe donc :

- **L'intégralité des hameaux isolés à vocation d'habitat. Aucune zone constructible n'est définie sur les parties isolées et agricoles de la commune.**
 - **L'ensemble des exploitations agricoles et des terres cultivées de la commune.**
 - **Le site patrimonial et touristique de l'Abbaye.**
 - **Le Site Classé du Marais Poitevin.**
 - **Les marais et zones humides de la commune.**
 - **Les terrains identifiés comme étant à risque d'inondation par l'Atlas des zones inondables de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin.**
- **L'ensemble des zones naturelles et humides de la commune est préservé et classé en zone non constructible ; zone Natura 2000 du Marais Poitevin, zones humides inventoriées, zones à risque d'inondation.** L'ensemble des réservoirs majeurs de biodiversité identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire et dans le SCOT Sud-Est Vendée est préservé par la Carte Communale par un classement en zone non constructible.
- L'ensemble du Site Classé du Marais Poitevin est classé en zone non constructible.

Les zones non constructibles sont donc régies par l'article L. 161-4 du Code de l'Urbanisme qui prévoit les dispositions suivantes :

« La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

a) A des équipements collectifs ;

b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;

c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;

d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

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

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

3. LA PROTECTION DES MURETS ET DES ELEMENTS BOISES DU BOURG AU TITRE DE L'ARTICLE L. 111-22 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel du cadre législatif :

Article L. 111-22 :

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

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

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

Article R. 421-28 :

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

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

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

Une déclaration préalable est exigée pour tous travaux (autres que ceux exécutés sur des constructions existantes) ayant pour effet **de les modifier ou de les supprimer.**

Article R. 421-23 :

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

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

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

Rappel de la légende identifiant les éléments protégés :

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



Parcs boisés ou haie identifiés comme éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique en application de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme.



Murs d'enceintes remarquables ou murets identifiés comme éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique en application de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme.



Anclen tunnel identifié comme élément présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique en application de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux (autres que ceux exécutés sur des constructions existantes) ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique.
Les éléments bâtis sont soumis à permis de démolir.

Parallèlement à l'élaboration de la Carte Communale, la mairie de Maillezaïs lance une procédure d'identification d'éléments de patrimoine et de paysage à préserver en application de l'article L.111-22 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments concernent :

- **Les murs en pierre d'enceinte remarquables des maisons de maître du bourg.** Ces murs sont généralement très haut, encerclant des parcs boisés eux même identifiés, et pourvu de beaux portails.
- **Les murs ou murets en pierre de hauteur moins importante** que l'on trouve de manière traditionnelle dans le bourg de Maillezaïs et également dans les espaces résidentiels plus récents où ces murs bordaient des terres cultivées (murs de clos). Ces murs ont plus au moins été préservés. Dans les espaces résidentiels contemporains, ils sont ponctuellement détruits au niveau des accès aux habitations.
- **Les deux parcs boisés** liés à des ensembles bâtis remarquables situés en partie Ouest du bourg.
- **La haie bocagère bordant une prairie au lieu-dit Champ de la Roche** pour son rôle d'intégration d'espaces résidentiels aux abords du bourg.
- **L'ancien tunnel qui traverse la rue du Coin Foireu** et qui relie la demeure remarquable au Nord et la parcelle 118 bordée de hauts murs. Un projet de construction étant à l'étude sur cette parcelle, l'identification du tunnel permet d'informer les services instructeurs de sa présence.

Cette protection s'inscrit dans la continuité des éléments de patrimoine qui étaient repérés de façon similaire dans l'ancien POS. Ces éléments sont tous préservés de fait par la servitude AC1 de protection des monuments historiques qui protège l'ensemble du bourg.

Cette identification a plus une valeur informative sur la présence de murs ou murets en pierre qu'il s'agit de bien prendre en compte dans les projets de rénovation ou de construction.



Les objectifs de protection sont les suivants :

- **Concernant les hauts murs d'enceinte** : préservation et rénovation selon les dispositions d'origine dans la mesure du possible. Ces murs et portails ont une valeur patrimoniale de grande importance.



Hauts murs d'enceinte de la maison de maîtrise située rue de l'Abbaye entourant le parc et la maison côté Nord et l'autre partie de l'ancienne propriété côté Sud. On aperçoit le tunnel qui traverse la rue du Coin Foireu.

- **Concernant les murs moins hauts du bourg et les murets des espaces résidentiels plus récents** : préservation et rénovation selon les dispositions d'origine en s'adaptant à l'état du mur si ce dernier est trop détérioré. La création d'un accès par logement est possible mais doit rester limité en termes d'emprise afin de préserver au mieux les murs existants.



Murs de clos des deux côtés de la rue de l'Écu (camping à droite et exploitation agricole à gauche)



Murs de clos rue des Grandes Bourriches



Venelle bordée de murs dans le bourg près du Port des Halles



Murets rue Mélusine et Rue de la Treille encerclant le lotissement privé / murs à rebâtir par les acquéreurs de lots.

- **Concernant les parcs boisés** : préservation des éléments de patrimoine (murs, dépendances, tunnel...) situés dans les parcs et des boisements et compositions paysagères remarquables. Les éventuels projets d'extension ou d'aménagement de jardin doivent préserver au mieux l'identité d'origine et l'ambiance paysagère de ces parcs. Les essences à remplacer pour des raisons sanitaires doivent être réalisées avec des essences similaires.
- **Concernant le tunnel passant sous la rue du Coin Foireu** : préservation du tunnel qui ne doit pas être impacté par le projet de construction neuve prévu sur la parcelle 118.

- **Concernant la haie bocagère bordant une prairie au lieu-dit Champ de la Roche** : préservation de la haie pour son rôle d'intégration d'espaces résidentiels aux abords du bourg. Les haies bocagères sont rares sur les franges Est du bourg ouvertes sur la plaine agricole.

4. L'ARTICULATION DE LA CARTE COMMUNALE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

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

- **Schéma de cohérence territoriale (SCOT) Sud Est Vendée** approuvé le 21 avril 2021.
- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire Bretagne** pour la période 2015-2021.
- **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la « Sèvre Niortaise et Marais Poitevin »**
- **Schéma régional de cohérence écologique des Pays de la Loire (SRCE)** adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015.
- **Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) / Atlas des Zones Inondables (AZI) des fleuves côtiers vendéens ; Sèvre Niortaise et Marais Poitevin.**
- **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET),** porté par la Région Pays de La Loire et en cours de finalisation.

La Carte Communale est un document simple qui ne dispose pas de nombreux outils réglementaires. Les outils de protection des espaces naturels et agricoles résident seulement dans leur classement en zone non constructible (Znc).

Rappelons que la commune est protégée à plusieurs titres notamment par les servitudes AC1 (3 monuments historiques protégeant entièrement le bourg) et AC2 (Site classé du Marais Poitevin protégeant l'intégralité du marais, des zones humides et des espaces agraires bordant le marais). Les trois-quarts du territoire communal sont protégés par ces deux servitudes (voir plan des servitudes en annexe).

Document supra-communal	Prise en compte par la Carte Communale
SCOT Sud-Est Vendée et SRADDET	<ul style="list-style-type: none"> - Respect de la densité de 15 logements / ha sur les zones constructibles situées en « extension » par rapport au tissu bâti existant. - Respect de la proportion des logements à réaliser en densification (au moins 35 % imposé par le SCOT) ; 46,40 % des futurs logements réalisés en densification dans le projet prévu par la Carte Communale. - Préservation des réservoirs de biodiversité identifiés par le SCOT correspondant aux marais, zones humides et à la zone Natura 2000 ; classement de ces espaces en zone non constructible. - Préservation du patrimoine bâti par un renforcement des servitudes AC1 par l'identification d'éléments de patrimoine et de paysage au titre de l'article L.111-22 du Code de l'Urbanisme (murs et parcs). - Préservation de l'activité agricole par un classement de l'ensemble des exploitations et terres arables en zone non constructible.
SDAGE ET SAGE	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation des zones humides inventoriées sur la commune par un classement en zone non constructible. - Gestion et contrôle des assainissements autonomes par le SPANC / Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise (CCVSA). - Révision du zonage d'assainissement conjointement à l'élaboration de la Carte Communale afin de mettre en conformité les deux documents.
AZI Sèvre Niortaise et Marais Poitevin	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte du risque inondation en excluant toute zone à risque de la zone constructible du bourg.

5. LE SUIVI ENVIRONNEMENTAL ET SES INDICATEURS

La carte fera l'objet d'une analyse des résultats de l'application de la mise en œuvre de la Carte Communale, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation ou de sa révision.

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

Indicateurs	Définition / précisions sur l'état initial	Indicateur de référence / document source / fréquence	Personne ou organisme ressource	Nature Etat ou réponse
Thème : PRISES EN COMPTE DES RISQUES				
Risque inondation ; Atlas des zones inondables de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin	<p>Nombre d'évènements survenus en faisant apparaître les impacts sur les espaces bâtis et naturels.</p> <p>La Carte Communale prend en compte le risque inondation en excluant toute zone à risque de la zone constructible du bourg.</p> <p>Les zones inondables identifiées dans l'AZI ne comprennent aucune habitation. Seules les parties basses des jardins des habitations situées en bordure du marais sont concernés par ce risque.</p> <p><i>Cet indicateur est indépendant de la Carte Communale (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme)</i></p>	<p>Arrêtés de catastrophes naturelles</p> <p>Fréquence : durée de la Carte Communale</p>	<p>Préfecture</p> <p>Site : prim.net</p>	Réponse
Risque lié au transport de marchandises sur les RD 15, RD 23 et RD 68	<p>Nombre et type d'accidents impactant les milieux naturels</p> <p><i>Cet indicateur est indépendant de la Carte Communale (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme)</i></p>	<p>Fréquence : durée de la Carte Communale</p>	Commune - SDIS	Réponse
Risque lié au gonflement des sols argileux	<p>Prise en compte du risque lié au gonflement des sols argileux.</p> <p>La commune est concernée en grande majorité par un risque en aléa moyen qui concerne notamment l'ensemble du bourg.</p> <p><i>Cet indicateur est indépendant de la Carte Communale (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme)</i></p>	<p>Respect des dispositions légales en matière de fondations...</p> <p>Fréquence : durée de la Carte Communale</p>	<p>Commune / service instructeur</p> <p>Permis de construire des constructions concernées.</p>	Réponse
Défense incendie	<p>Etat de la couverture incendie de la commune.</p> <p>La commune ne dispose pas de schéma communal de DECI (Défense Extérieure Contre l'Incendie).</p>	<p>Programme éventuel d'équipements</p>	Commune - SDIS	Réponse

	<p>L'ensemble des zones constructibles de la commune est desservi par une desserte incendie.</p> <p>Le projet d'extension du bourg situé derrière l'église fera l'objet d'une instruction spécifique au titre de la défense incendie au moment du dépôt du permis d'aménager de l'opération.</p> <p>La commune a l'avantage d'être entourée de marais, ce qui lui confère des possibilités accrues de desserte incendie.</p> <p>Concernant les habitations isolées, la Carte Communale n'a pas d'incidence sur la couverture incendie puisqu'elle ne contribue pas à accroître le nombre d'habitations dans les secteurs diffus.</p>	<p>spécifiques ou de renforcement du réseau d'eau potable.</p> <p>Fréquence : durée de la Carte Communale</p>		
Risque industriel (ICPE)	<p>Prise en compte des mesures environnementales et préventives, ainsi que des règles de distance vis-à-vis des riverains des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ; exploitations agricoles, laiterie, stockage de produits agricoles.</p> <p><i>Cet indicateur est indépendant de la Carte Communale (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme)</i></p> <p>Aucune grosse exploitation d'élevage n'est située à proximité du bourg.</p> <p>Aucune zone constructible en extension n'est identifiée à proximité d'une activité classée ou susceptible d'être classée en ICPE (comme la laiterie).</p> <p>La laiterie dispose de son système d'assainissement autonome (lagunage). L'extension de cette activité n'impacte pas d'espace naturel.</p>	<p>Dossiers d'autorisation des ICPE en régime de déclaration ou d'autorisation</p> <p>Fréquence : durée de la Carte Communale</p>	Préfecture	Réponse
Thème : RESEAUX D'EAU POTABLE ET D'ASSAINISSEMENT				
Qualité de l'eau potable	<p>Suivi de la qualité de l'eau potable distribuée.</p> <p>Fréquence selon contrôles disponibles par le gestionnaire</p> <p><i>Cet indicateur est indépendant de la Carte Communale (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme)</i></p>	Comptes rendus d'analyse de l'eau (rapport annuel de Vendée Eau et si besoins analyses régulières du LEAV)	Vendée Eau SAUR LEAV - Laboratoire de l'Environnement et de l'Alimentation de la Vendée	Etat
Assainissement des eaux usées	<p><u>Assainissement collectif :</u></p> <p>L'assainissement collectif est géré par un lagunage implanté au Nord-Ouest du bourg dans les Marais Mouillé du Rocher.</p>		Communauté de Communes Vendée Sèvre	Réponse

	<p>La station d'assainissement a une capacité de 1300 Equivalent Habitant pour une charge actuelle de 918 EH. La STEP a donc une capacité suffisante pour gérer le développement urbain à court et moyen terme.</p> <p><u>Zonage d'assainissement :</u></p> <p>Une révision du schéma d'assainissement est engagée conjointement à l'élaboration de la Carte Communale.</p> <p>La zone collective est calée sur les zones constructibles définies par le document d'urbanisme.</p> <p><u>Contrôle des assainissements autonomes :</u></p> <p>Le contrôle des assainissements autonomes est géré par la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise (CCVSA) dans le cadre du SPANC. La CDC contrôle l'ensemble des dispositifs (environs 130 installations) dans le cadre des CBF tous les 6 ans (sauf ceux situés dans le zonage collectif).</p> <p>La dernière salve de contrôles sur la Commune de Maillezais a eu lieu en grande partie en 2015.</p> <p><i>Cet indicateur est indépendant de la Carte Communale (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme)</i></p>		Autise (CCVSA)	
			<p>CONCLUSION DU SCHEMA D'ASSAINISSEMENT REVISE EN 2021 :</p> <p>La charge moyenne est de 43 kg de DBO5 soit 55% de la capacité organique nominale de la STEP.</p> <p>L'évaluation des charges futures tient compte des charges organiques maximales.</p> <p>Les rapports de visite ont mis en avant des surcharges hydrauliques des ouvrages de traitement.</p> <p>Il est nécessaire d'améliorer la qualité de collecte des eaux usées en :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Luttant contre les Eaux Parasites d'Infiltration par réhabilitation et étanchement des réseaux d'eaux usées ; • Luttant contre les Eaux Claires Météoriques. <p>La collectivité engage des démarches pour réduire l'impact des eaux claires parasites sur la station d'épuration.</p> <p>La station est en capacité pour intégrer les quarante habitations supplémentaires définies dans la carte communale.</p> <p>La collectivité décide d'intégrer dans le périmètre collectif la zone constructible de la carte communale à l'exception de la zone d'activités située au nord du village.</p> <p>Les secteurs Rue du Stade, et la Bêchée sont exclus du zonage collectif car :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pas de contraintes vis-à-vis de l'assainissement non collectif • Projets de raccordement au collectif disproportionnés par rapport au maintien de l'assainissement non collectif. <p>Une fois le zonage d'assainissement collectif approuvé, un diagnostic des installations non collectif sera à prévoir sur les différentes habitations pas encore recensées. Ce diagnostic permettra de définir la conformité des équipements et l'éligibilité des installations aux aides Agence de l'Eau.</p> <p>Le programme d'aide de l'Agence de l'Eau se poursuit jusqu'en 2018.</p>	
Assainissement des eaux pluviales	Il n'y a pas de problème recensé sur la commune en matière de gestion pluviale.		Commune	Etat (du réseau) Réponse
Thème : PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DES CORRIDORS ECOLOGIQUES				
Gestion des espaces naturels	<p>Nombre de mises aux normes des exploitations agricoles ; respect des mesures visant à limiter l'épandage de produits polluants aux abords des cours d'eau et des fossés.</p> <p><i>Cet indicateur est indépendant de la Carte Communale (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme).</i></p>	Si indicateurs de suivis existants	Chambre d'Agriculture	Réponse

Protection des zones humides et du Marais Poitevin	Etat des zones humides recensées si évaluation du suivi de la qualité de ces zones. Aucune zone constructible n'impacte une zone humide inventoriée. Le projet d'aménagement de lotissement communal n'impacte aucune zone humide. <i>Cet indicateur est indépendant de la Carte Communale (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme).</i> Mesures de gestion du Marais Poitevin : évaluation des politiques de gestion écologique du Marais Poitevin. Aucune zone constructible n'est identifiée dans la zone Natura 2000 du Marais Poitevin. <i>Cet indicateur est indépendant de la Carte Communale (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme).</i>	Si indicateurs de suivis existants	Préfecture, DREAL, comité de bassin...	Etat
		Si indicateurs de suivis existants	Parc Régional du Marais Poitevin	Etat
Boisements et haies de la plaine agricole	Evolution du linéaire de haies bocagères (linéaires détruits et plantés). La plaine agricole compte très peu de haies bocagères. La plantation de haies aux abords des espaces bâtis permettrait de mieux intégrer les habitations et activités du côté de la plaine et favoriserait une meilleure protection des habitations contre le vent, les intrants chimiques... Une haie bocagère est identifiée au titre de l'article L.111-22 du Code de l'Urbanisme aux abords d'un espace résidentiel	Si indicateurs de suivis existants	Chambre d'Agriculture Commune	Réponse
Thème : URBANISATION ET PROJETS D'AMENAGEMENT				
Démographie	Population accueillie depuis l'approbation de la Carte Communale	Données INSEE		
Consommation de surfaces urbanisées	Surfaces urbanisées depuis l'approbation de la Carte Communale Référence : tableau des surfaces urbanisables libres	Permis de construire des constructions concernées.	Commune Service instructeur	Réponse
Densité urbaine des espaces en extension (projet de lotissement communal)	Nombre de logements par ha dans la zone destinée à l'aménagement du lotissement communal envisagé.	Permis d'Aménager du lotissement prévu	Commune Service instructeur	Réponse

Impact paysager des opérations d'aménagement réalisées en extension	Respect des recommandations en matière de plantations de haies bocagères à minima sur les limites donnant sur l'espace agricole des zones urbanisées que ce soit sur des espaces à vocation d'habitat (lotissement) ou d'activité (laiterie, maçon...) en vue de favoriser une meilleure intégration de ces constructions dans le paysage agricole ouvert.	Permis d'Aménager et permis de construire des constructions concernées (habitations neuves, activités économiques). Constat visuel après aménagement	Commune Service instructeur	Etat
---	--	---	------------------------------------	------

6. RESUME NON TECHNIQUE ET BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Rappel les objectifs et des besoins de la commune en matière de planification et de logements :

Le projet d'élaboration de la Carte Communale de Maillezais met en œuvre un projet de développement urbain et démographique cohérent et mesuré défini pour les **cinq prochaines années dans l'attente de l'élaboration d'un PLU**.

La commune ne disposant plus de document d'urbanisme, il était urgent pour elle de disposer d'un document de transition lui permettant notamment **de limiter toute construction aux abords du marais** (afin de limiter tout risque et de préserver la grande qualité architecturale et paysagères des franges historiques du bourg). La Carte Communale a également comme objectif de permettre à la commune de **réaliser une opération d'habitations** lui **permettant d'accueillir de nouveaux habitants** et de répondre à une demande de logements en vue **d'endiguer le déclin démographique qu'elle connaît depuis 2012**. La commune ne compte quasiment aucun logement vacant susceptible de répondre à cette demande de logements.

L'accueil de nouveaux ménages et le maintien de sa population locale sont donc des enjeux prioritaires pour la commune, notamment afin de maintenir ses équipements publics (dont ses deux écoles dont les effectifs sont plutôt en baisse) et soutenir le développement et le maintien de ses nombreux commerces et services de proximité.

Un taux de croissance annuel moyen de 0,5 % est envisagé dans les prochaines années et serait une base réaliste afin de permettre ce renouvellement de population.

Les besoins en logements de la commune dans les cinq prochaines années ont été estimés à :

- 20 logements afin de tenir compte du « point mort »
- 12 logements afin de tenir compte de la croissance démographique prévisionnelle
- **Soit un total de 32 logements sur 5 ans.**

Le bilan des terrains libres disponibles dans le tissu bâti existant du bourg fait apparaître (en 2021) une potentialité de réalisé d'environ 5 logements (dont les 4 lots libres du lotissement privé) dans les 5 prochaines années, ce qui est très limité par rapport aux besoins exprimés, d'où la nécessité pour la commune de réaliser une opération de logements.

L'impact des zones constructibles à vocation d'habitat sur l'environnement :

Le projet de la Carte Communale a comme objectif de conforter le bourg de Maillezais en comblant en priorité les quelques terrains libres disponibles tout en préservant les beaux parcs de propriétés remarquables ainsi que les murs en pierre qui font partis de son identité. Ces éléments sont identifiés et protégés en application de l'article L.111-22 du Code de l'Urbanisme en renforcement de la Carte Communale.

La définition de la zone constructible Zc située autour du bourg de Maillezais englobe le bâti existant **en excluant les franges du marais, les zones humides, les terrains soumis à un risque d'inondation, le site classé et tout l'ensemble patrimonial situé autour de l'Abbaye**.

- Les terrains libres constructibles ne présentent pas d'impact sur l'environnement ni sur la zone Natura 2000 et sont tous inclus dans la zone d'assainissement collectif. Seul un terrain libre est situé en frange du marais en partie Sud-Ouest du bourg. Un projet de maison est prévu en lieu et place d'un ancien terrain de tennis sur une partie déjà artificialisée. Le terrain abrite de magnifiques murs d'enceinte qui sont à préserver ainsi qu'un ancien tunnel identifié également comme élément à préserver en application de l'article L.111-22 du CU.

La Carte Communale permet donc **la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble située derrière l'église dans la continuité du bourg** ; un ensemble de terrains (dont la majorité est propriété de la commune) est intégré à la zone constructible en partie Est du bourg dans un secteur bien intégré au paysage et bien inséré au tissu bâti existant. Cette opération devrait à terme permettre la construction d'une trentaine d'habitations. Un projet de lotissement communal d'environ 25 logements est prévu à court terme, respectant ainsi les dispositions du SCOT qui impose une densité de 15 logements par ha sur les espaces en « extension ».

- Ce projet d'aménagement ne présente pas d'impact sur l'environnement ; il est très bien inséré au tissu bâti du bourg et se situe du côté de la plaine agricole. Les terrains sont situés dans la zone d'assainissement collectif. Le projet n'a pas d'impact agricole car il correspond à une ancienne prairie pâturée par des ânes. Le terrain est dépourvu de végétation à l'exception des clôtures végétales des riverains qui ne présentent pas d'intérêt particulier. Le terrain n'abrite pas d'essences végétales d'intérêt spécifique. Aucune zone humide n'a été recensée dans ce secteur.

Il est cependant nettement recommandé de planter une haie bocagère sur les limites agricoles du projet afin de favoriser une meilleure transition entre les espaces résidentiels et agricoles (protection contre le vent et les traitements agricoles, insertion paysagère des futures habitations...).

Le bilan des surfaces constructibles et de leur équivalent en nombre de logements :

La zone constructible ZC du bourg englobe un total d'environ **2,63 ha de terrains libres constructibles représentant 33 logements**.

Sur ces 33 logements, seuls :

- **25 logements** devraient réalisés (ou viabilisés) dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble réalisée par la mairie au lieu-dit Champs de la Roche. Les terrains adjacents correspondent à des jardins privés qui ne devraient pas être urbanisés dans les 5 prochaines années (pas de volonté de vente des propriétaires fonciers) et qui n'ont donc pas été comptabilisées dans le potentiel foncier.
- **5 logements** devraient être réalisés dans le tissu bâti existant du bourg comme rappelé ci-dessus (4 lots du lotissement privé rue de Mélusine et projet de construction dans le sud-ouest du bourg).
- **Soit un total de 30 logements potentiellement réalisables dans les 5 prochaines années.** Il est fort probable que la mairie ne vendra pas l'intégralité des lots à bâtir du lotissement dans les 5 prochaines années (en général, une forte dynamique est créée lorsque le lotissement est viabilisé, puis les derniers lots se vendent plus lentement).
- **Ces 30 logements correspondent aux besoins exprimés par la commune.**

L'impact des zones constructibles à vocation d'activité sur l'environnement :

La Carte Communale identifie **deux zones constructibles à vocation économique (Zce) dans la continuité du bourg de Maillezais**.

La zone Nord correspond à un secteur d'activité abritant principalement la coopérative laitière ULVV et la société Lacticare (production de poudre de lait) ainsi que des activités artisanales.

- La zone Zce permet aux deux activités laitières de réaliser **de futures extensions en parties Nord et Est du site**. Les terrains situés en extension représentent une surface de 2 ha et correspondent à des terres cultivées dépourvues de plantations. Aucune zone humide n'a été recensée dans ce secteur. Ces terrains appartiennent déjà aux exploitants qui les avaient spécifiquement réservés à des projets d'extension. Les deux établissements disposent de leur propre installation d'assainissement qui est en cours de modernisation. Les structures sont soumises au régime des ICPE et doivent donc répondre à un ensemble de normes environnementales et de sécurité. Une bouche incendie est située aux abords même du site de protection. Les projets d'extension de l'activité ne présentent pas d'impact sur la zone Natura 2000.

La zone Zce située au Sud du bourg de Maillezais englobe des activités existantes tels qu'une entreprise de paysage, le SDIS et un garage automobile.

- Ce secteur ne permet pas de nouvelles extensions au-delà des parties actuellement utilisées par les entreprises et équipements existants.

La Carte Communale identifie **deux secteurs constructibles isolés à vocation d'activités économiques (Zce) correspondant à des activités de négoce liés au secteur agricole** ; il s'agit de la coopérative agricole CAVAC située en partie Sud de la commune en bordure de la RD 15, et d'un négoce de céréales situé au lieu-dit « Moulin Bouteline » en partie Est de la commune.

- Le classement en zone constructible a comme objectif de permettre le maintien de ces activités qui ne sont pas considérées comme des activités agricoles car étant liés à une activité de négoce et non de production agricole. La Carte Communale ne permet l'accueil d'activités indépendante des activités déjà implantées. Le zonage est défini sur les parties actuellement utilisées.
- **De manière générale, il est fortement conseillé de planter des haies bocagères sur les limites agricoles des zones d'activités afin d'en assurer leur insertion paysagère.**

La préservation des zones agricoles et naturelles par la Carte Communale :

- **L'ensemble des zones naturelles et humides de la commune est préservé et classé en zone non constructible ; zone Natura 2000 du Marais Poitevin, zones humides inventoriées, zones à risque d'inondation.** L'ensemble des réservoirs majeurs de biodiversité identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire et dans le SCOT Sud-Est Vendée est préservé par la Carte Communale par un classement en zone non constructible. L'ensemble du Site Classé du Marais Poitevin est classé en zone non constructible.
- **La Carte Communale préserve l'intégralité des hameaux isolés** en ne définissant aucune zone constructible isolée à vocation d'habitat. Les zones non constructibles (Znc) permettent néanmoins les travaux de réhabilitations, extensions, changements de destination des constructions existantes, ainsi que l'édification de constructions annexes à proximité des bâtiments existants, conformément aux dispositions de l'article L. 161-4 du Code de l'Urbanisme.
- La Carte Communale **préserve donc les exploitations agricoles pérennes** en évitant toute constructions nouvelles à leurs abords et en **préservant les terres agricoles** par un classement en zone non constructible.

Conclusions de l'évaluation environnementale :

Le projet de Carte Communale de Maillezais ne présente pas d'impact spécifique sur l'environnement ni sur la zone Natura 2000 du Marais Poitevin.



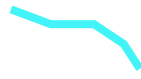

Aucune zone construction ne porte atteinte à un espace naturel.

Les zones constructibles sont bien insérées au tissu bâti du bourg et ne présentent pas d'impact paysager.

Il est cependant fortement recommandé de planter des haies bocagères sur les limites agricoles des zones constructibles (et notamment concernant le projet de lotissement communal et les zones d'activités).

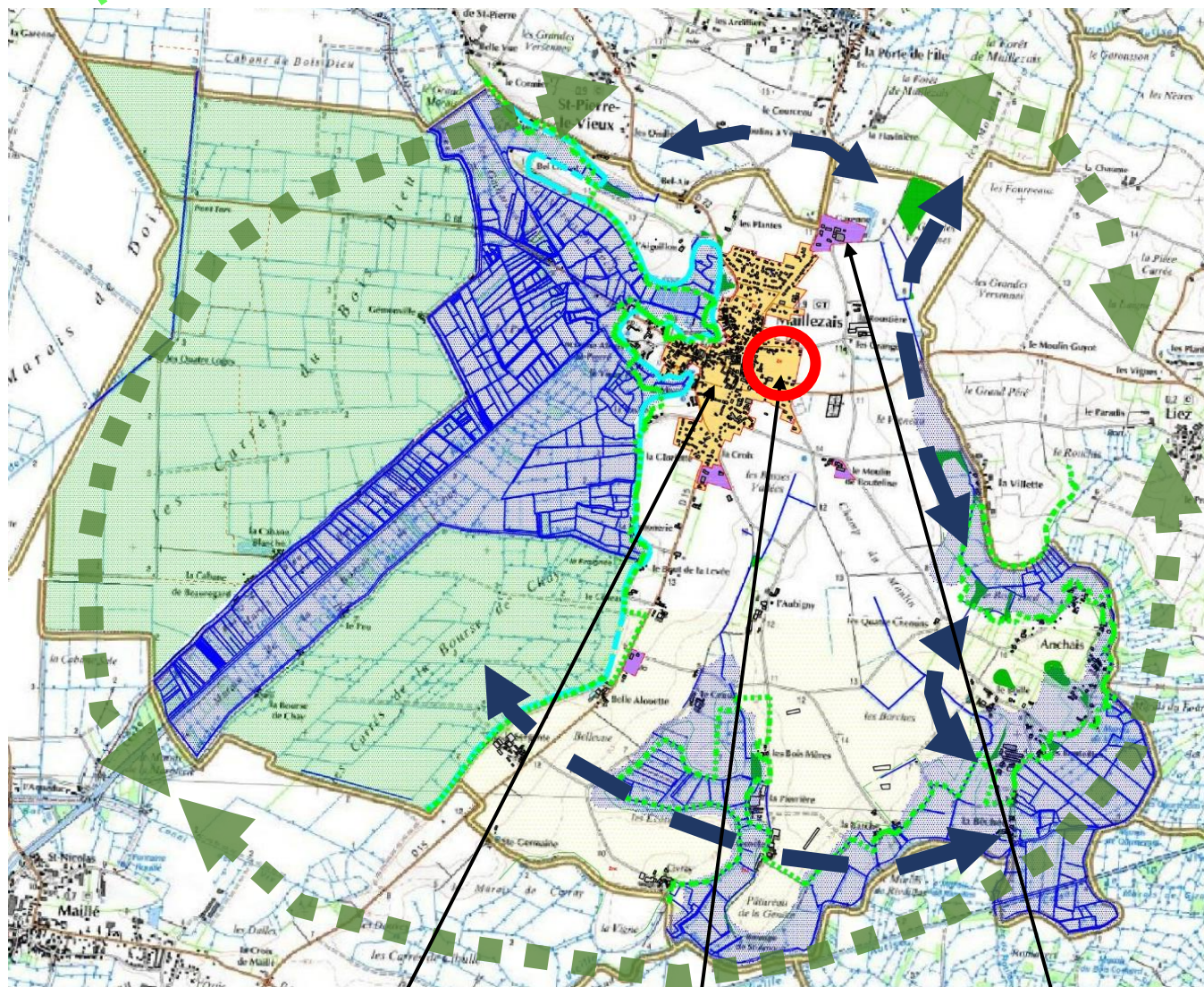
Illustration de la synthèse de l'évaluation environnementale :

Les enjeux écologiques :

-  Réservoir de biodiversité / marais desséché / bocage peu dense / Zone Natura 2000
-  Réservoir de biodiversité / marais mouillé / bocage dense / Zone Natura 2000
-  Limite de la zone humide du Marais Poitevin (SAGE Sèvre Niortaise Marais poitevin)
-  Limite de la zone Natura 2000 du Marais Poitevin

Corridor écologique majeur lié au réservoir de biodiversité du Marais Poitevin (zone humide). Corridor encerclant la plaine calcaire de Maillezaïs.

Corridors écologiques locaux pour la faune sauvage : connexions entre des vallons humides et les grands espaces de marais mouillés ou asséchés. Franchissements de courte distance dans la plaine agricole en dehors d'espaces urbanisés.



Le projet de Carte Communale au regard des enjeux environnementaux :

Zone constructible du bourg excluant les zones naturelles et humides ainsi que les franges non bâties donnant sur les marais.

Projet de lotissement communal situé en « extension » par rapport au tissu bâti du bourg ; absence d'impact sur les zones naturelles de la commune.
Recommandation de plantation d'une haie bocagère sur la limite agricole.

Zone constructible à vocation d'activité englobant le projet d'extension de la laiterie.
Recommandation de plantation d'une haie bocagère sur la limite agricole.