



DÉPARTEMENT DU MAINE-ET-LOIRE

COMMUNE DE MAZÉ



RÉVISION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME

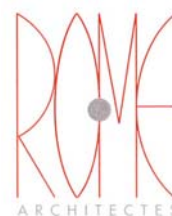
1

RAPPORT DE  
PRÉSENTATION

ARRÊT DE PROJET



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal en date du 10 janvier 2011



**S**  
**P**  
**1**  
**2**  
**3**  
**4**

# SOMMAIRE

Le présent rapport de présentation est construit conformément aux dispositions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme.

<b>PRÉAMBULE</b> .....	5
<b>VOLET 1 - DIAGNOSTIC STRUCTUREL</b> .....	25
<u>1.1- Situation géographique, historique et administrative</u> .....	27
<u>1.2- Analyse démographique</u> .....	37
<u>1.3- Situation du logement</u> .....	45
<u>1.4- Analyse socio-économique</u> .....	53
<u>1.5- Équipements et vie locale</u> .....	63
<b>VOLET 2 - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	81
<u>2.1- Environnement physique et biologique</u> .....	83
<u>2.2- Ressources naturelles et leur gestion</u> .....	91
<u>2.3- Pollution et nuisances</u> .....	95
<u>2.4- Risques majeurs</u> .....	99
<u>2.5- Transports et déplacements</u> .....	105
<u>2.6- Contexte paysager</u> .....	117
<u>2.7- Contexte architectural et urbain</u> .....	127
<u>2.8 Patrimoine architectural et archéologique</u> .....	139

**VOLET 3 - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU  
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT  
DURABLE ET DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES.....143**

3.1- Explications des choix retenus pour établir le Projet  
d'Aménagement et de Développement Durable.....147

3.2- Justifications de la délimitation des zones, des règles  
qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.....165

3.3- Exposé des motifs des changements apportés par  
rapport au Plan d'Occupation des Sols.....205

**VOLET 4 - ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS  
DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....223**

# PRÉAMBULE

## LE CONTEXTE NORMATIF SUPRA-COMMUNAL

### LES OBJECTIFS DE LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS »

#### LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS »...

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (dite loi SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème « Habiter, se déplacer...vivre la Ville » qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable.

La loi trouve sa source dans le fait que la ville d'aujourd'hui n'est plus celle d'il y a 50 ans. Elle cherche à prendre toute la mesure des enjeux de la ville actuelle : lutter contre la périurbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, inciter –voire contraindre parfois– à la mixité urbaine et sociale, mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable.

L'objectif de la loi SRU consiste à offrir aux décideurs publics un cadre juridique rénové ainsi que des alternatives permettant d'envisager un développement autre que celui proposé et mis en œuvre ces dernières années.

Il s'agit ainsi de rénover la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés.

#### ...AJUSTÉE PAR LA LOI « URBANISME ET HABITAT »...

Considérée comme représentant, en matière d'urbanisme, le texte le plus important depuis la loi de répartition de compétences du 7 janvier 1983, la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » connaît ses premiers ajustements deux ans et demi après sa promulgation.

Sans remettre en cause les principes fondateurs de la loi SRU, la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi « Urbanisme et Habitat » procède à des assouplissements ayant pour objectifs de corriger des effets bloquants ou d'éviter le développement de contentieux fondés sur le régime juridique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

**...COMPLÉTÉE PAR LES LOIS « GRENELLE 1 & 2 »**

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Grenelle 1 » a été adoptée le 3 août 2009.

Elle définit les grands objectifs nationaux de lutte contre le changement climatique et accorde aux collectivités locales un rôle primordial dans l'action nationale notamment au travers de leur politique en matière d'urbanisme et de transports.

Ces objectifs ont été concrétisés au travers de la loi « Engagement national pour l'environnement » du 12 juillet 2010 (dite loi « Grenelle 2 »), qui définit les actions et mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés en insistant sur l'utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine, une meilleure répartition des emplois, de l'habitat et des équipements, la réduction des émissions de GES et la préservation/restauration des continuités écologiques.

**LES GRANDS PRINCIPES RÉGISSANT L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Les principes d'aménagement énoncés par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme s'appliquent sur tout le territoire.

**LE PRINCIPE D'HARMONISATION DES PRÉVISIONS D'UTILISATION DE L'ESPACE**

A l'origine purement déclaratoire, l'article L. 110 a été rendu opposable aux plans locaux d'urbanisme par l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme.

Cet article énumère les impératifs que les collectivités publiques compétentes doivent prendre en compte après avoir harmonisé leurs prévisions d'utilisation de l'espace.

Cet article a été complété par les lois « Grenelle » afin d'y inclure certains objectifs supplémentaires de lutte contre le changement climatique et de protection.

<b>Impératifs d'aménagement</b>	<b>Impératifs de protection</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Assurer l'habitat, l'emploi, les services et les transports aux populations actuelles et futures, sans discrimination et en tenant compte de la diversité des besoins et des ressources</li> <li>◆ Promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales</li> <li>◆ Rationaliser la demande de déplacement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Gérer le sol de façon économe</li> <li>◆ Réduire les émissions de gaz à effet de serre</li> <li>◆ Réduire la consommation d'énergie</li> <li>◆ Economiser les ressources fossiles</li> <li>◆ Protéger les milieux naturels et le paysage</li> <li>◆ Prendre en compte la salubrité et la sécurité</li> <li>◆ Protéger la biodiversité par la conservation de continuités écologiques</li> </ul>

## LE PRINCIPE D'ÉQUILIBRE

Un document d'urbanisme doit :

◆ **Assurer l'équilibre entre développement et protection**

De cet objectif découlent deux orientations :

- privilégier l'urbanisation organisée et éviter l'étalement urbain anarchique,
- organiser le développement de l'espace rural.

◆ **Permettre la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat**

Le diversité des fonctions urbaines implique la fin du caractère monofonctionnel de certains quartiers. Les différentes fonctions du bourg doivent être pensées à l'échelle de l'organisation générale de la commune, mais aussi au sein de chaque quartier pour garantir une qualité de vie homogène.

La mixité sociale dans l'habitat implique des règles permettant une offre diversifiée de logements. Il s'agit donc de répondre aux besoins sans discrimination : population étudiante, personnes âgées...

◆ **Prendre en compte l'environnement**

Cet objectif implique une utilisation économe de l'espace, une maîtrise de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air et de l'eau, la sauvegarde du patrimoine urbain, la prise en compte des risques et des nuisances.

L'action des communes en matière d'urbanisme doit par ailleurs contribuer à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation de ce changement.

**LES DOCUMENTS DE  
PORTÉE SUPÉRIEURE  
AU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme soumet le Plan Local d'Urbanisme à une obligation de compatibilité avec les orientations définies dans le cadre de documents de portée supérieure couvrant le territoire communal. La mise en compatibilité doit intervenir dans les 3 ans suivant l'entrée en application de ces documents.

Sur la commune de Mazé, ces documents de portée supérieure sont :

**LE SDAGE DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE**

La commune est soumise aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne dont la révision a été approuvée le 15 octobre 2009 pour couvrir la période 2010-2015.

Il constitue un instrument de cohérence dans le domaine de l'eau à l'échelle de l'ensemble du bassin de la Loire. Selon les prescriptions de la loi sur l'eau, le PLU doit tenir compte des dispositions de ce schéma.

Ce nouveau SDAGE Loire-Bretagne expriment de nouvelles orientations fondamentales:

- repenser les aménagements des cours d'eau,
- réduire la pollution par les nitrates,
- réduire la pollution organique,
- maîtriser la pollution par les pesticides,
- maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
- protéger la santé en protégeant l'environnement,
- maîtriser les prélèvements d'eau,
- préserver les zones humides et la biodiversité,
- rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
- préserver le littoral,
- préserver les têtes de bassin versant,
- crues et inondations,
- renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- mettre en place des outils règlementaires et financiers,
- informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Il a ainsi l'ambition de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques.

*Cf. page ci-contre pour carte du bassin versant Loire-Bretagne*



**Le bassin versant de l'Authion - Communes du SAGE**



La rivière Authion est un cours d'eau de plaine marqué par une très faible pente. Certains de ses affluents (le Changeon, le ruisseau des Loges etc.) présentent des écoulements beaucoup moins lents (biotope des eaux calmes).

Les principaux affluents de l'Authion sont :

- le Changeon
- le Lane
- le Lathan
- le Couason

Le linéaire total des cours d'eau principaux du bassin versant est d'environ 730 km.

**Caractéristiques socio-économiques**

Le bassin versant de l'Authion présente un caractère rural. En effet, d'après le dernier recensement général de la population (1999), sa population peut être estimée à un environ 141 000 habitants. D'après les zonages INSEE, 23 communes sont dites urbaines et 61 rurales.

La densité moyenne de population est d'environ 96 hab./Km<sup>2</sup> mais est très hétérogène sur le bassin (densité supérieur à 300 hab./Km<sup>2</sup> au niveau de la zone périphérique d'Angers alors que la majeure partie du bassin présente une densité de population d'environ 50 hab./Km<sup>2</sup>).

L'agriculture tient une place significative dans le paysage du bassin versant : 68 % de l'occupation du sol correspond à des

zones agricoles. L'agriculture, en particulier dans la zone appelée communément "Val d'Authion" correspondant à la partie sud du bassin versant, s'est orientée dans des cultures spécialisées (horticulture, maïs semence, maraîchage etc.). L'arboriculture ainsi que la viticulture (zone AOC Bourgueil - Saint-Nicolas-de-Bourgueil) tiennent également un rôle important.

Les zones forestières font également partie du paysage du bassin versant (26% de l'occupation du sol) mais sont localisées majoritairement dans la partie orientale du bassin versant.

#### ***État d'avancement de l'élaboration du SAGE***

Suite à l'arrêté du périmètre et à la formation de la Commission Locale de l'Eau, la première étude consiste à établir un état des lieux de la ressource en eau, des milieux aquatiques et des usages à l'échelle du périmètre du SAGE.

Cet état des lieux a été validé le 15 janvier 2009.

Il permettra de poser les bases de la réflexion sur les enjeux en matière d'eau à l'échelle du bassin versant de l'Authion et d'orienter la discussion pour la définition d'orientations.

Le diagnostic du SAGE de l'Authion a été validé par la Commission Locale de l'Eau le 19 mai 2010.

## **LE SCOT DU PAYS DES VALLÉES D'ANJOU**

Créé par la loi SRU, le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) est un document d'urbanisme qui fixe, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, les orientations fondamentales de l'organisation du territoire et de l'évolution des zones urbaines, afin de préserver notamment un équilibre entre zones urbaines, zones économiques, secteurs à vocation touristique, à vocation agricole et milieux naturels.

La commune de Mazé est intégrée au SCOT du Pays des Vallées d'Anjou dont le périmètre a été défini par arrêté préfectoral en date du 16 octobre 2006.

Le périmètre de ce SCOT intègre 59 communes et 6 communautés de communes :

- Communauté de communes de Beaufort-en-Anjou,
- Communauté de communes du canton de Baugé,
- Communauté de communes du canton de Noyant,
- Communauté de communes de Loir-et-Sarthe,
- Communauté de communes Loire Longué,
- Communauté de communes des Portes de l'Anjou.

Périmètre du SCOT du Pays des Vallées d'Anjou



Source : site internet « Communauté de communes du canton de Baugé »

En l'état actuel de la procédure, une présentation du diagnostic réalisé sur l'ensemble du Pays a été effectuée fin juin 2008.

Il a permis de dessiner les grands enjeux du territoire et d'imaginer le développement du territoire pour les prochaines années, lequel a été exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable validé le Conseil Syndical le 22 juin 2010.

Il se construit autour de 3 axes majeurs :

◆ **Axe 1 : Renforcer et organiser le fonctionnement multipolaire du Pays**

Au sein de ce réseau de polarité, la commune de Mazé associée à la commune de Beaufort en Vallée est identifiée comme « pôle d'équilibre » dont le PADD prévoit le renforcement du rôle et du poids (notamment urbain) : les pôles d'équilibre sont amenés à accueillir 60% de la production neuve de logements d'ici 2025. A l'échelle du pôle d'équilibre Beaufort-Mazé, ce sont ainsi 67 logements neufs annuels qui sont envisagés.

En matière de production neuve, le P.A.D.D. met l'accent sur la recherche d'une mixité tant sociale (12% de logements sociaux par Communauté de communes) qu'urbaine et d'une densité accrue de constructions (20 logements/ha minimum dans la Communauté de communes de Beaufort en Anjou).

En matière de déplacements, le PADD met l'accent sur une structuration équilibrée entre urbanisme et modes de déplacements (développer les modes d'accès aux gares, modes doux de déplacements).

◆ **Axe 2 : Organiser l'économie dans une gestion globale du territoire**

Réaffirmant la compétence économique des structures intercommunales, le PADD préconise de favoriser les zones intercommunales d'activités pour dynamiser l'économie.

Il prévoit également la consolidation de l'offre de proximité tant au niveau artisanale que commerciale au niveau notamment des pôles d'équilibre et notamment en confortant les commerces de centre-ville. Il est par ailleurs préconisé que les nouvelles zones artisanales soient réalisés dans la continuité des espaces urbanisés de la commune ou dans la continuité des zones artisanales existantes.

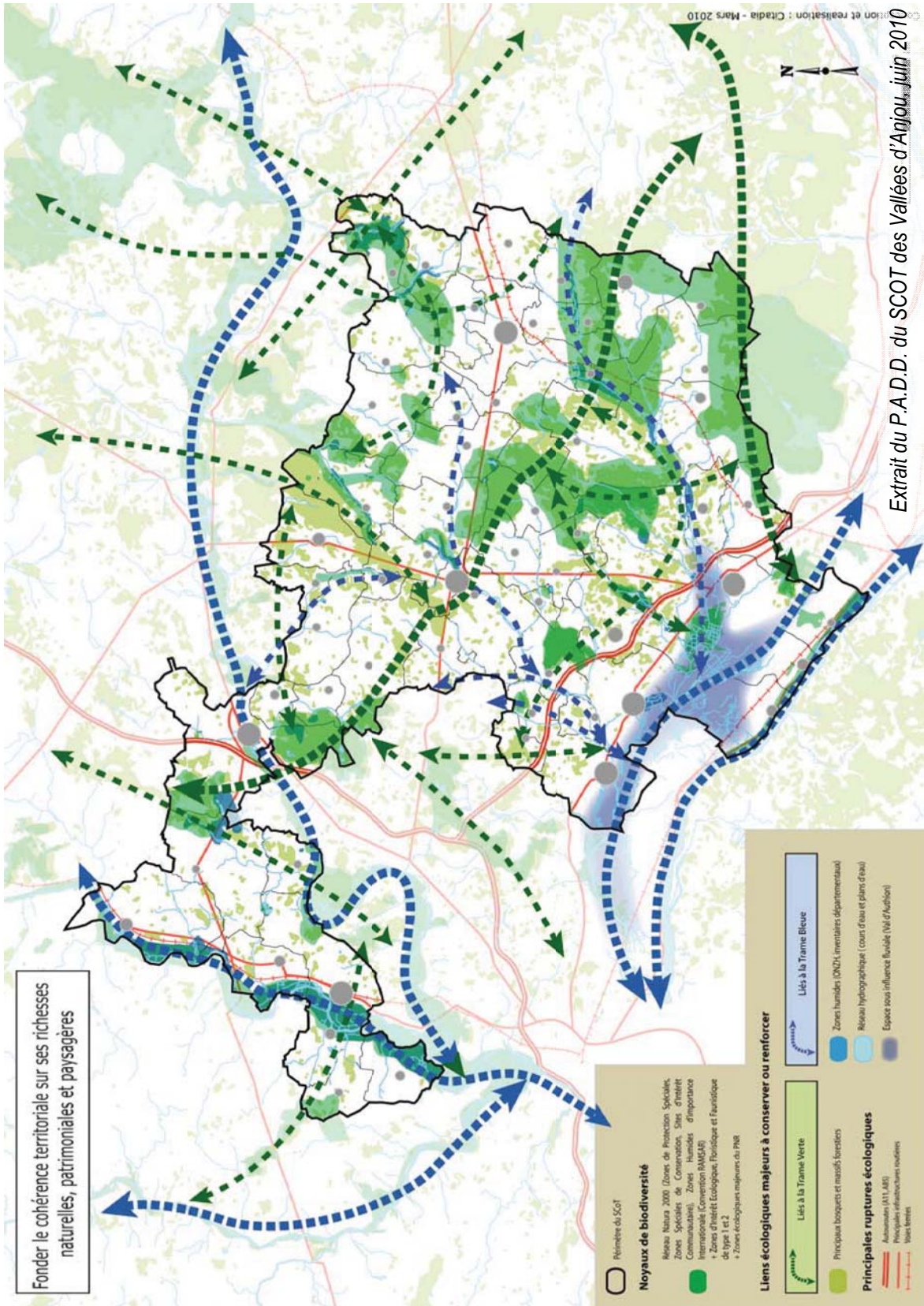
Au niveau agricole, il propose le développement du potentiel économique agricole dans sa diversité en mettant notamment en avant les spécificités des activités du végétal spécialisé.

◆ **Axe 3 : Fonder la cohérence territoriale sur les richesses, naturelles, patrimoniales et paysagères**

Axé autour des trames bleue et vertes, le SCOT impose la protection des milieux naturels structurants du territoire (zones humides, bois...) (*cf. cartographie de la page suivante*).

Il propose également de :

- favoriser un développement respectueux de l'identité et de la diversité des paysages (entre Val d'Authion et contreforts du Baugeois pour la commune de Mazé),
- améliorer la qualité de vie au quotidien et limiter les risques et nuisances,
- veiller à l'utilisation économe des ressources,



## LA CHARTE DU PNR LOIRE ANJOU TOURAINE

Source principale : Résumé - charte 2008-2020

Créé en 1996, le Parc Naturel Régional (PNR) Loire-Anjou-Touraine est un territoire à dominante rurale dont le patrimoine naturel et culturel, particulièrement riche et fragile, est cohérent et porteur d'une identité forte. Il s'organise autour d'un projet concerté de développement durable dans un objectif de protection et de valorisation de l'ensemble de son patrimoine –milieux, paysage, culture, histoire, architecture... Composé de 136 communes réparties sur les départements d'Indre-et-Loire et du Maine-et-Loire, le Parc est aussi un lieu de dialogue et d'échange entre toutes les forces vives du territoire soucieuses de les mettre en valeur.

### Périmètre du PNR Loire-Anjou-Touraine



Source : site Internet « PNR Loire-Anjou-Touraine »

La Charte du Parc, c'est le contrat écrit symbolisant le projet de protection et de développement durable élaboré pour le territoire. Elle est approuvée par les collectivités locales, et par les partenaires socioprofessionnels et associatifs.

Il s'agit d'un engagement à gérer de manière cohérente toutes les actions destinées à valoriser les ressources locales dans le respect des milieux naturels et des paysages

D'une validité de douze ans (2008-2020), les orientations de la Charte se décomposent en trois axes, clefs de voûte de toutes les actions qui y seront menées :

#### ◆ Des patrimoines pour les générations futures

Dans le cadre de sa nouvelle charte, le Parc a pour objectif de poursuivre et de renforcer ses missions et actions liées à la connaissance et à la préservation des patrimoines et des

ressources tout en tenant compte de l'évolution des attentes sociales.

Par ailleurs, le Parc a pour volonté d'intégrer de nouvelles politiques complémentaires à celles déjà portées, permettant d'avoir des approches thématiques et spatiales plus pertinentes et synergétiques.

Pour ce faire, une place importante est accordée à la reconquête de la nature ordinaire, par exemple par la préservation des corridors écologiques. Le Parc s'implique plus fortement dans la maîtrise des ressources naturelles et la lutte contre les diverses pollutions tout en souhaitant développer une nouvelle politique énergétique sur son territoire.

En fin la préservation des paysages et la maîtrise de l'extension urbaine seront particulièrement recherchées par une implication plus forte dans les politiques d'urbanisme tant de planification qu'opérationnel.

◆ **Un développement économique respectueux des équilibres écologiques et humains**

Il s'agit de répondre aux attentes légitimes en matière de création et de développement d'activités et donc d'emplois sans pour autant compromettre les ressources naturelles et la qualité du cadre de vie sur le territoire.

Au contraire l'objectif est de renforcer son attractivité et sa compétitivité par un engagement fort de chaque acteur, public ou privé. Pour cela, le Parc appuiera les pratiques agricoles respectueuses des paysages et des ressources; il favorisera la sensibilisation et l'implication des entreprises de tous secteurs dans des démarches de qualité environnementale; il accompagnera des activités mettant en valeur les savoir-faire et patrimoines locaux; enfin il contribuera à un tourisme de découverte de nature respectueux des sites et des milieux et mettra en œuvre la charte européenne du tourisme durable.

Le Parc se fixe également de nouveaux objectifs dans le domaine de la forêt et du soutien à des filières économiques liées à l'éco-construction ainsi que dans le domaine social avec une ouverture vers l'économie solidaire.

◆ **Un territoire responsable et dynamique ouvert à la coopération**

Cet axe poursuit trois ambitions majeurs :

- changer les comportements des citoyens et faire s'approprier les patrimoines et le concept de développement durable par la culture et l'éducation,
- favoriser les échanges avec les habitants, ainsi que la connaissance mutuelle et les partenariats avec les communes et leurs groupements, qui par leur politique publique, ont un impact sur le développement du territoire,

- s'ouvrir à d'autres territoires pour échanger et mutualiser les expériences contribuant au développement durable
- On assiste à une réelle montée en puissance des politiques culturelles et éducatives du Parc avec une contribution forte de la communication, tant par l'information de la population que par la promotion du territoire, ainsi qu'à une création d'un nouvel objectif : la coopération tant locale que nationale voire mondiale.

## LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Premier Plan départemental de l'Habitat approuvé en France depuis leur création par la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement, le PDH du Maine-et-Loire est un document destiné à assurer, au niveau du département, la cohérence entre les politiques locales de l'habitat conduites sur, d'une part, des territoires couverts par un Programme Local de l'Habitat et, d'autre part, sur le reste du territoire départemental et de permettre ainsi de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales.

Adopté le 17 décembre 2007 par le Conseil Général du Maine-et-Loire, ce Plan se base sur 4 objectifs à court, moyen et long termes :

- produire de nouveaux logements (offre foncière, logements sociaux, accession à la propriété) pour répondre à la demande,
- requalifier le parc existant,
- encourager le développement durable dans l'habitat,
- accompagner les personnes défavorisées et les jeunes.

A partir d'un diagnostic réalisé sur l'ensemble du département, le Plan scinde le département en 9 secteurs pour lesquels il définit des objectifs et des orientations précises.

La commune de Mazé appartient au **secteur 5** défini comme « secteur rural » (réunissant les Communautés de communes du canton de Baugé, du canton de Noyant, de Beaufort en Anjou, de Loire Longué, du Gennois et de la Région de Doué-la-Fontaine) dont les enjeux prioritaires sont :

- ◆ la requalification et l'adaptation du parc privé,
- ◆ la croissance, la diversification et le renouvellement du parc social.

### Orientation n°1 : diversifier les formes urbaines dans l'objectif d'une gestion économe des sols

Il s'agit d'œuvrer vers un rééquilibrage du parc en faveur des logements collectifs dont la part doit globalement s'accroître sur le secteur

Parallèlement, la part du logement individuel doit diminuer et celle du logement individuel groupé doit rester stable.

**Sectorisation du département du Maine-et-Loire en 9 secteurs**



**Les enjeux prioritaires pour chaque secteur**

Secteur	Segment du marché de l'habitat		
	Organiser et Développer l'accession	Requalifier et adapter le parc privé	Accroître, Diversifier et renouveler le parc social
Secteur 1 : Angers Loire Métropole	X		X
Secteur 2 : Communauté d'Agglomération Choletaise	X		
Secteur 3 : Saumur Loire Développement		X	X
Secteur 4 : Influence nantaise	X		
Secteur 5 : Secteur rural		X	X
Secteur 6 : Zone intermédiaire	X		X
Secteur 7 : Pôles ruraux connectés	X	X	
Secteur 8 : Couronne périurbaine d'Angers	X		X
Secteur 9 : Pôle rural du nord-		X	X

Synthèse des objectifs en matière de formes urbaines pour le secteur 5			
	Formes urbaines (en%)		
	Logement individuel	Logement individuel groupé	Logement collectif
Proportions actuelles	79,2	16,2	4,6
Proportions à atteindre	77	16,2	6,8

Orientation n°2 : développer une gamme de logements plus large pour s'inscrire dans la dynamique souhaitées des marches de l'habitat

Il s'agit de diversifier les statuts d'occupation notamment par formes urbaines.

Le diagnostic a en effet montré que, pour le secteur 5, comme pour la majorité des autres secteurs, les logements individuels étaient principalement occupés par leur propriétaire et les logements collectifs par des locataires.

Synthèse des objectifs en matière de diversification du statut d'occupation pour le secteur 5								
	Statut d'occupation (en%)							
	Logement individuel		Logement individuel groupé		Logement collectif & semi-collectif		Total	
	Loc.	Prop.	Loc.	Prop.	Loc.	Prop.	Loc.	Prop.
Proportions actuelles	9,5	90,5	92,1	7,9	97,8	2,2	27	73
Proportions à atteindre	9,5	90,5	87	13	92,7	7,3	-	-

Loc. : locataire Prop. : propriétaire

Orientation n°3 : favoriser le renouvellement du parc locatif social

Afin de poursuivre en faveur du logement social et de garantir une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire du département, un **objectif de 10 à 15% de logements locatifs sociaux** est défini pour le secteur 5.

Un effort plus important peut être envisagé pour les communes les plus importantes du secteur notamment les chefs-lieux de canton.

Orientation n°4 : requalifier et adapter le parc privé

Quatre volets d'intervention en faveur de la requalification et de l'adaptation du parc privé sont inscrits dans le Plan :

- amélioration de logements de propriétaires occupants,
- résorption de l'habitat indigne notamment sur le secteur 5 où un taux d'inconfort important a été observé,
- production de logements locatifs à loyer maîtrisé,
- remise sur le marché locatif de logements vacants avec des objectifs importants pour le secteur 5.

Orientation n°5 : développer une offre de logements pour tous

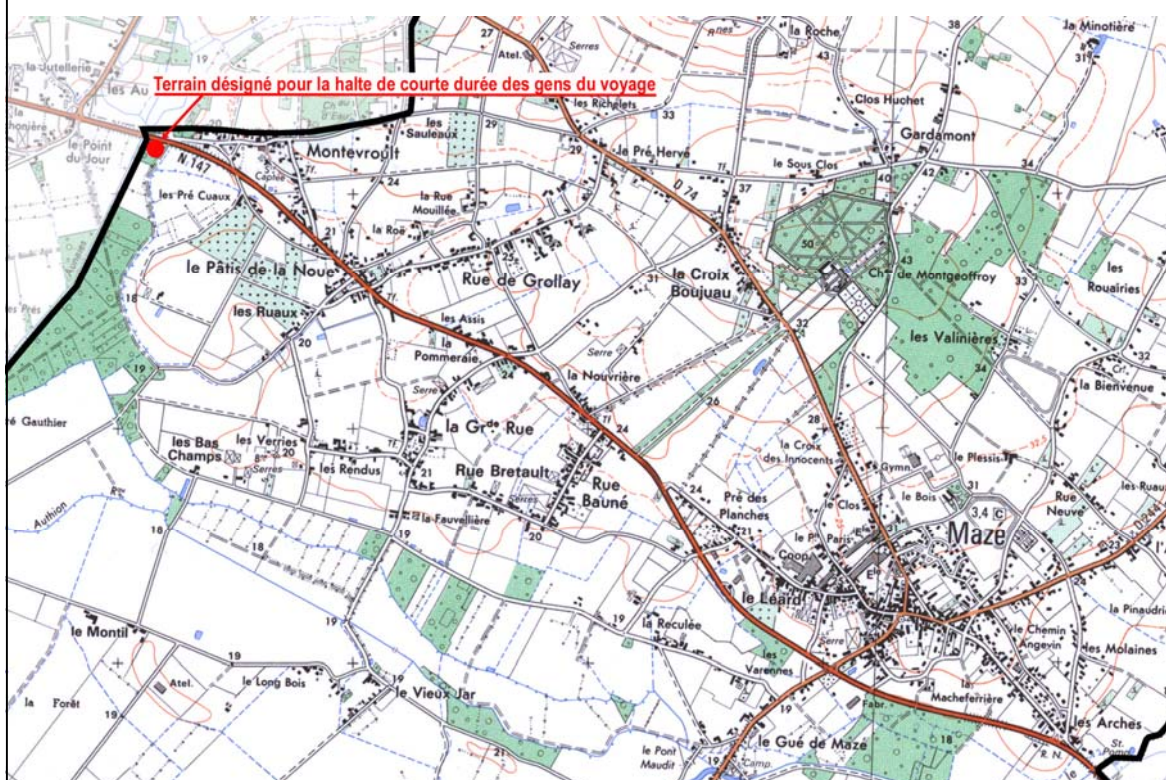
Cette orientation s'articule autour de la mise en place de 3 documents :

- le nouveau Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées,
- le schéma gérontologique,
- le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (25 places en aire d'accueil à créer sur la Communauté de communes de Beaufort en Anjou).

En matière d'accueil des gens du voyage, le Schéma départemental préconise également la désignation d'un terrain sur chaque commune permettant la halte de courte durée.

Sur le territoire de Mazé, ce terrain désigné est localisé sur le secteur de Montevroult à proximité des équipements de la station d'épuration.

**Carte de localisation du terrain désigné pour la halte des gens du voyage**



## LE CONTEXTE NORMATIF COMMUNAL

### PRÉSENTATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) ET DU PROJET COMMUNAL

Jusqu'en 2001, la commune de Mazé était régie par le Règlement National d'Urbanisme.

En 2001, l'élaboration du P.O.S. était l'occasion pour les élus de doter la commune d'un véritable projet urbain régissant le développement de la commune.

Ce projet s'articulait autour de plusieurs axes centraux :

- **mettre un terme au mitage du territoire** avec la volonté de recentrer de manière exclusive l'urbanisation future sur le bourg tout en envisageant la possibilité d'urbaniser les « dents creuses » dans les pôles épars densément urbanisés (rues Grollay, Bretault, de Bauné...),
- **favoriser la croissance radioconcentrique du bourg par une gestion précise des espaces naturels enclavés** au cœur de la trame urbaine,
- **maîtriser spatialement et temporellement l'expansion urbaine** par la mise en place d'un projet envisagé de manière globale afin d'éviter la mise en place de modules urbains juxtaposés, sans cohérence ni échange et afin de faire évoluer l'urbanisation dans un court et moyen terme,
- **planifier une expansion urbaine** pour atteindre 4400-4500 habitants à l'horizon 2010,
- **favoriser la reconstitution du centre-bourg et les échanges interquartiers** notamment vers les centres d'intérêts du bourg (centre commercial, plateau sportif, équipements scolaires...),
- **identifier des franges urbaines à ne pas dépasser** dans le respect de certains sites (château de Montgeoffroy), de l'espace agricole...
- **anticiper les besoins en matière d'équipements** consécutifs au développement de l'urbanisation,

En matière d'expansion économique, le P.O.S. de Mazé s'articulait autour des principaux objectifs suivants :

- **favoriser le maintien et le développement de l'activité agricole** par le maintien d'un territoire réservé à ce secteur d'activités,
- **développer le pôle commercial du centre-bourg et renforcer la centralité,**
- **préserver les sites d'activités existants et planifier l'expansion économique dans le moyen et long terme** par la création notamment d'un secteur d'activités éloigné des portions du territoire soumises au risque d'inondation,

Enfin le P.O.S. devait permettre de répondre aux enjeux paysagers et environnementaux de la commune :

- **protéger les grands massifs boisés,**

- **préserv**er l'**identité paysagère de la commune** qui s'appuie sur l'existence de plusieurs séquences paysagères distinctes,
- **préserv**er le **patrimoine bâti** en identifiant des ensembles bâtis homogènes pour mieux prendre en considération leurs particularismes,
- **intégrer au mieux l'ensemble des équipements pouvant avoir un impact négatif sur le paysage** (bâtiments agricoles, artisanaux, zones d'activités...),
- **respecter au mieux les dispositions du PPR** afin de se prémunir le mieux possible des risques d'inondations.

Le diagnostic présenté dans les pages ci-après aura pour objectif de mettre en avant les points positifs et négatifs résultant :

- de la traduction du projet communal dans les documents réglementaires,
- de l'application du P.O.S. depuis son approbation.

Ces conclusions, présentées à la fin du diagnostic, mettront directement en avant les principaux enjeux auxquels devra répondre le nouveau document d'urbanisme communal.

Depuis son approbation, le P.O.S. a d'ores et déjà fait l'objet de quatre procédures de modifications dont les objets étaient :

- **modification n°1** : réduction de l'emprise d'un emplacement réservé et adaptations réglementaires dans un souci de clarification, de cohérence avec les règles du PPRI ou d'amélioration de la réglementation notamment en matière d'intégration paysagère et d'aspect des constructions,
- **modification n°2** : augmentation de l'emprise d'un emplacement réservé, création d'orientations d'aménagement destinées à encadrer l'urbanisation des zones 1NA du P.O.S. dans un souci d'optimisation de l'espace et d'amélioration de la cohérence inter-quartiers,
- **modification n°3** : légères adaptations réglementaires,
- **modification n°4** : ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2NA du P.O.S. pour lui conférer une vocation commerciale (secteur de la Macheferrière).

**LES OBJECTIFS ET  
LES MODALITÉS DE  
LA RÉVISION DU  
DOCUMENT  
D'URBANISME**

Par délibération en date du 11 février 2008, le Conseil municipal de Mazé a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Cette révision était motivée par la volonté des élus de corriger certaines erreurs graphiques et de repenser différemment le développement de la commune dans les années à venir.

La délibération du 11 février 2008 précise les modalités de concertation de la population dans le cadre de la procédure d'élaboration :

- réunions - débats tout au long de l'élaboration du projet,
- information suivie dans les comptes-rendus du conseil municipal,
- information dans le bulletin communal,
- mise à disposition d'un registre qui permettra à chacun de communiquer ses remarques.

**S**  
**P**  
**1**  
**2**  
**3**  
**4**