

VOLET N° 3

JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D
ET DES DOCUMENTS
RÈGLEMENTAIRES

- 3.1 - **J**USTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS
POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D. PAGE 147
- 3.2 - **E**XPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION
DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT PAGE 165
- 3.3 - **E**XPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS
APPORTÉS PAR RAPPORT AU P.O.S. PAGE 205

PRÉAMBULE

Article R. 123-2 Code de l'urbanisme :

" Le rapport de présentation : [...]

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2;

[...]

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés."

Les lois "Solidarité et Renouvellement Urbain" et "Urbanisme et Habitat" ont engagé la transformation des P.O.S. en P.L.U., document construit autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui présente le projet communal. Le PADD porte les ambitions des collectivités locales pour une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le P.L.U.

Définies au travers d'une démarche analytique et prospective du territoire, les orientations générales du PADD, bien que non opposables, constituent la "clef de voûte" du P.L.U. en ce que les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations particulières d'aménagement, documents graphiques, règlement) doivent être cohérentes avec elles.

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U., la présente partie expose, dans le cadre d'une démarche didactique :

- les justifications des choix retenus pour établir les orientations générales du PADD sur la base des conclusions du diagnostic communal,
- l'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement,
- l'exposé des motifs des changements apportés par rapport au Plan d'Occupation des Sols.

3.1 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

LA GENÈSE DU PROJET COMMUNAL

La délibération du Conseil Municipal de Mazé du 11 février 2008 prescrivant l'élaboration du P.L.U. et définissant les modalités de concertation de la population communale exprimait la volonté des élus d'associer pleinement la population communale au projet devant régir l'aménagement du territoire durant les 10 à 15 années à venir.

A cet effet, il était proposé l'organisation d'ateliers de réflexion thématiques ouverts à la société civile sur la base du volontariat. Ainsi, à partir d'un diagnostic élaboré sur le territoire communal et mettant en avant ses atouts et contraintes, 4 thématiques majeures à traiter dans le cadre du projet communal ont pu être définies conduisant à la création de 4 ateliers thématiques :

- ◆ **Habitat et formes urbaines**

A partir de l'état des lieux en matière d'urbanisme et d'habitat sur la commune, le groupe de travail devait débattre sur les modes d'habitat souhaitables sur la commune dans un souci de développement durable et de mixité urbaine.

- ◆ **Activités économiques et agriculture**

Compte tenu du dynamisme économique et agricole sur la commune, le groupe de travail devait définir les moyens et les conditions du développement agricole, artisanal, industriel et commercial de la commune dans les années à venir.

- ◆ **Equipements et services**

Le groupe de travail devait réfléchir aux besoins susceptibles de naître en matière d'équipements dans les années à venir et les conditions d'accès à ces équipements dans un souci de développement durable.

- ◆ **Mazé dans son contexte territorial**

Le groupe de travail devait situer et définir la commune de Mazé dans un contexte territorial élargi (Communauté de communes, Pays, Département).

Composé de 15 à 20 personnes volontaires, chaque groupe de travail animé par un technicien a été un espace de débat et d'échange sur la vie locale, sur les fonctionnements et dysfonctionnements observés sur le territoire mais également un lieu de réflexion et une force de proposition auprès des élus locaux.

Suite à cela, une synthèse des travaux et réflexions a été réalisée et a permis de faire ressortir les éléments suivants :

1- Retrouver et conserver l'identité de Mazé

Concernant l'identité de Mazé, lors des différents ateliers, plusieurs idées ont été évoquées :

- « *un bourg dans la vallée* » : la perception de « village » semble désormais révolue bien que les habitants n'aient pas l'impression d'être 4500 habitants.
- « *un pôle local* »
- « *un habitat désorganisé* » : l'évolution rapide de l'urbanisation a notamment fait disparaître l'identité des hameaux désormais reliés entre eux par des constructions récentes,
- « *un cadre et une qualité de vie* » : ceux-ci apparaissent souvent a posteriori de l'installation, celle-ci étant le plus souvent justifié par le rapport au lieu de travail, le prix du foncier ou l'origine mazéaise du nouvel habitant.

Pour la majorité des participants, la principale crainte réside dans le risque d'une dénaturation supplémentaire de l'image de la commune et de son identité.

Cette crainte s'est notamment exprimée dans l'urbanisation où l'objectif doit être de lutter contre la banalisation et la déformation du paysage :

- en limitant les secteurs susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions à l'avenir,
- en étant vigilant et en encadrant les projets susceptibles d'être réalisés dans la commune. Il s'agit de réussir des greffes de l'habitat dans le tissu de Mazé et d'exclure les projets sans lien avec cette identité,
- en favorisant toutes les démarches qui permettent de retrouver dans l'habitat des éléments caractéristiques de l'identité de Mazé.

Pour la population, il s'agit également d'intégrer les spécificités de Mazé et d'affirmer son positionnement dans un contexte plus large notamment au niveau intercommunal où malgré le poids démographique communal, la commune de Beaufort en Vallée reste le principal pôle urbain et économique.

L'affirmation de la commune et de son identité peut également passer par une meilleure valorisation touristique, pour permettre de dépasser le simple tourisme de passage, qui caractérise

actuellement la commune et fixer plus longuement les touristes sur le territoire de la commune ou de la Communauté de communes.

A cet effet, de plus grandes capacités d'accueil touristique, une structure d'accueil intercommunale et des moyens de communication sur des éléments identitaires de la commune (jeux de boules de fort) sont indispensables.

Par ailleurs, si le château de Montgeoffroy constitue aujourd'hui l'élément emblématique de la commune au niveau touristique, celui-ci apparaît, pour la population, comme un « espace à part », déconnecté de la vie locale.

2- Retrouver, renforcer, créer une centralité pour Mazé

Cette volonté de centralité affirmée pour Mazé a été exprimée à différents niveaux :

◆ *en matière d'habitat*

La question de l'objectif démographique à atteindre à l'issue de la mise en œuvre du P.L.U. n'a pas donné lieu à un choix chiffré mais a plutôt conduit la population à exprimer la volonté d'un développement raisonnable susceptible de permettre une gestion plus équilibrée de la commune (notamment en comparaison de la période passée) et notamment de ses équipements.

En matière de développement à vocation d'habitat, les souhaits exprimés portent sur :

- la création de réserves foncières communales permettant une meilleure maîtrise du développement urbain,
- la recherche d'une densité cohérente suivant la localisation du secteur,
- la mise en place de schémas d'aménagement sur les secteurs à construire pour disposer de moyens de garantir une urbanisation respectueuse de l'identité de la commune, de son fonctionnement et de son cadre de vie (par le maintien d'espaces verts et d'espaces de vie dans le bourg),
- l'intégration de la dimension écologique de l'habitat tant au niveau de son implantation que de son architecture et ses matériaux,
- la gestion du stationnement dans les nouvelles opérations, la densité de parcelles ne permettant pas toujours de répondre aux besoins et attentes de la population.

◆ *en matière de commerces et services*

Pour la population, Mazé est sous l'influence de plusieurs aires géographiques plus ou moins étendues suivant les pratiques :

- pour les besoins quotidiens (services de santé, commerces de proximité, services administratifs...), le territoire communal. Le niveau de services de la commune est souvent une agréable surprise pour les nouveaux arrivants,
- pour les besoins complémentaires, l'aire géographique est étendue à Beaufort en Vallée qui complète le niveau de services local,
- pour le travail et pour des services et achats plus spécifiques, Angers et Saumur dans une moindre mesure (spécialistes médicaux, achats particuliers...).

Si certains manques ont été exprimés au niveau commercial, les principales attentes portent sur les services médicaux. La mise à disposition de locaux temporaires pourrait être un moyen d'inciter à l'installation.

Par ailleurs, le maintien de la dynamique commerciale passe pour les membres de groupes de travail par :

- la nécessité d'un maintien du supermarché dans le bourg même si la question de son déplacement sur le secteur de la Macheferrière reste plus controversée. Ce déplacement présenterait l'avantage d'insérer le supermarché dans le réseau de proximité et de permettre le développement de cette activité économique (plus gros pourvoyeur d'emplois de la commune). Il génère cependant des craintes quant aux déplacements automobiles induits (livraisons) et les nuisances.
- un travail sur la qualité des vitrines et la maîtrise des phénomènes de transformation de commerce en habitation,
- un aménagement du centre-bourg permettant les déplacements piétons entre les différents commerces,
- l'aménagement de petites « poches » de stationnement à proximité du réseau de commerces.

◆ *en matière d'équipements*

D'une manière générale, le niveau d'équipement actuel de la commune est jugé satisfaisant tant au niveau de la diversité que de la localisation de ces équipements.

Les équipements culturels sont en pleine mutation mais les équipements sportifs sont en revanche utilisés à 100%. La création de nouveaux équipements importants si elle devenait indispensable pourrait être pensée à un niveau intercommunal pour mutualiser les coûts.

Le pôle scolaire et sportif est à conserver et éventuellement à renforcer. Pour en faciliter l'accès, il est toutefois primordial de réfléchir aux déplacements piétons et cycles vers ce site.

Il convient enfin de prendre en compte le fait que les équipements de Mazé sont également utilisés par des

résidents de communes rurales proches (30 à 40% des usagers).

La gestion d'une véritable centralité sur le bourg de Mazé doit permettre parallèlement une meilleure gestion et rationalisation des déplacements automobiles au profit des déplacements « doux ».

Les principales difficultés de déplacements sont liées à la circulation automobile notamment au sein du centre-bourg. La question d'une voie de délestage pour les secteurs au nord de l'agglomération est posée.

Les habitudes de déplacements montrent toujours une prédominance de l'automobile car les voiries permettant d'accéder au bourg (équipements, commerces...) ne sont pas toujours aménagées pour le déplacement aisé des piétons et cyclistes.

Pour les déplacements extérieurs, les discussions montrent :

- que la RD 347 reste l'axe prédominant dans la desserte vers l'extérieur générant des conditions de circulation difficiles (notamment vers Angers aux heures de pointe),
- que l'A85 constitue un axe de déplacement marginal dans les habitudes de déplacements des habitants,
- que les transports ferroviaire et les transports en commun sont peu utilisés compte tenu du peu de flexibilité des horaires.

Des propositions et demandes sont exprimées pour améliorer les déplacements :

- mise en place de mesures incitatives pour le report des voitures sur d'autres axes et notamment l'A85 (gratuité à certains horaires ou pour le covoiturage),
- gratuité des transports en commun en-dehors des heures de pointe,
- desserte en transports en commun vers les gares de Saint-Mathurin ou de la Ménitrie.

3- Maintenir l'attractivité de la commune de Mazé

En matière d'accueil de nouveaux habitants, l'offre doit être adapté à la demande :

- ◆ l'accession suscite toujours une demande même si celle-ci semble avoir diminué compte tenu de la conjoncture,
- ◆ la demande locative reste forte sur la commune malgré le parc locatif communal du fait d'une très faible rotation au sein de ce parc et notamment au sein du parc locatif social,
- ◆ la création d'un projet de logements adaptés pour les personnes âgées qui doivent permettre :
 - de maintenir sur la commune les personnes âgées non dépendantes et de constituer une alternative à la

maison de retraite,
- offrir un logement indépendant avec un petit espace de jardin en connexion avec d'autres logements pour personnes âgées et en gardant une proximité avec les équipements, commerces et services médicaux.

La population a également exprimé le souhait de maintenir l'attractivité économique de la commune en vue de développer l'emploi sur la commune.

En matière agricole, les principales difficultés sont liées à la grande proximité entre habitat et activités agricoles et à l'urbanisation linéaire qui a pu conduire à enclaver certains espaces résiduels dont la vocation agricole n'est plus affirmée.

Il semble important de profiter de la localisation de Mazé dans le pôle du Végétal pour renforcer le dynamisme horticole. La mise en place de serre-relais pourra inciter à l'installation sur le territoire communal.

En matière artisanal, la population estime que la commune n'a pas vocation à accueillir de grosses activités industrielles mais plutôt de s'orienter vers l'accueil d'activités artisanales répondant aux besoins locaux en renforçant la communication de ces entreprises pour améliorer la perception du tissu artisanal communal.

Par ailleurs, une enquête menée auprès de l'ensemble des artisans de la commune a montré que ceux-ci avaient relativement peu d'attente quant à l'installation au sein d'une zone d'activités économiques. Cela induit de devoir gérer les multiples activités artisanales dispersées sur le territoire communal et notamment la gestion des nuisances dans les secteurs habités et leur intégration paysagère.

Conclusion

Les éléments de synthèse des travaux des ateliers ont efficacement permis de compléter le diagnostic de la commune et ont pu servir de base pour la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable dont l'élaboration s'est appuyée sur :

- les atouts et contraintes mis en avant dans le cadre du diagnostic,
- les travaux des ateliers thématiques ouverts à la population,
- les servitudes et les orientations des documents de portée supérieure s'imposant au P.L.U.,
- les souhaits et choix politiques du Conseil Municipal.

LES JUSTIFICATIONS DU PROJET COMMUNAL

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune a été rédigé sous la forme de fiches thématiques traitant des sujets suivants :

- habitat,
- activités économiques,
- équipements,
- déplacements
- patrimoine.

HABITAT

Comme l'a montré le diagnostic, depuis plusieurs décennies, la commune de Mazé profite d'une situation privilégiée entre Angers et Saumur pour renforcer son parc de logements et parallèlement son poids démographique (+850 résidences principales depuis 1968; +2035 habitants durant la même période).

Ce renforcement n'a toutefois pas permis de diversifier suffisamment l'offre en logements sur la commune, faisant de la maison individuelle en accession libre à la propriété le modèle dominant d'occupation de la commune au détriment du logement locatif (notamment social : 6% du parc en 2007) et du logement collectif (2% du parc en 2007).

Ce renforcement a par ailleurs dû intégrer les effets démographiques liés aux évolutions sociales de la population et notamment le phénomène de desserrement familial dont l'impact s'est accru sur la commune et génère des besoins de plus en plus importants en logements pour stabiliser la population communale (113 logements entre 1999 et 2007).

Ces premières observations ont conduit les élus à envisager la mise en œuvre d'une politique d'habitat intégrant les objectifs suivants :

- **permettre un renouvellement régulier de la population en fixant un objectif minimal de 12 logements par an.**

Calculé de manière prospective, le point-mort (seuil minimal de logements à réaliser pour stabiliser la population communale) a été évalué à environ 120 logements durant les 10 prochaines années soit 12 logements par an. Ce chiffre doit servir de base minimale pour conduire la politique de développement de l'habitat sur la commune dans les années à venir.

Pour autant, l'identification de Mazé (avec la commune voisine de Beaufort en Vallée) comme « pôle d'équilibre » du Pays des Vallées d'Anjou dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale peut permettre aux élus d'envisager un effort de construction plus important évalué à 67 logements par an pour

les 2 communes dont 30 logements par an pour Mazé.
Cet objectif est également repris au sein du projet communal.

- atteindre une densité moyenne de 25 logements par hectare sans altérer la qualité du cadre de vie.

Ce choix politique est la déclinaison à l'échelle communale des objectifs de densité exprimés au niveau du Schéma de Cohérence Territoriale (20 logements/ha minimum sur le territoire de la Communauté de communes de Beaufort en Anjou) et du Schéma de secteur communautaire (22 logements/ha minimum sur le territoire de la Communauté de communes de Beaufort en Anjou), objectifs que les élus relaient et renforcent sur la commune de Mazé à 25 logements par hectare pour tenir compte du caractère urbain du territoire comparativement aux autres communes rurales de la Communauté de communes.

Cette densité doit également permettre d'appréhender et de limiter les besoins de la commune en termes d'espaces et de réduire ainsi sa consommation dans les années à venir.

- garantir un rééquilibrage de l'offre en logements sur la commune tant en matière de modes d'occupation qu'en matière de types de logements

Cet objectif doit permettre de garantir la diversité de l'offre en logements sur le territoire de la commune et d'adapter le parc pour permettre l'accueil de populations aux besoins et moyens financiers divers dans un souci de mixité urbaine et sociale.

Durant la dernière décennie, les opérations d'urbanisme menées sur la commune ont en effet contribué à accroître la part de la maison individuelle en accession libre à la propriété, une offre qui ne permet pas toujours de répondre aux besoins de logements d'une population extérieure susceptible de s'installer sur le territoire de la commune.

Sur la base de ces objectifs, les élus ont ensuite défini les conditions indispensables à un développement cohérent et harmonieux du parc de logements :

◆ **la mise en conformité des installations d'assainissement**

Qu'il s'agisse des équipements d'assainissement collectif de Montevroult (desservant les secteurs urbanisés à l'ouest de la commune) ou des Arches (desservant le bourg de Mazé), le diagnostic a mis en avant le niveau de saturation de ces deux structures, qui ne peuvent désormais plus répondre aux exigences et besoins de développement de la commune.

Si la solution d'un assainissement non collectif reste toujours envisageable, elle a été cependant écartée sur la commune de Mazé compte tenu des objectifs de densité

d'habitat exprimé dans le P.A.D.D.

La mise en conformité des installations d'assainissement est donc la condition indispensable à la mise en œuvre de la politique d'habitat communale dans les années à venir. Pour y satisfaire, des discussions sont d'ores et déjà engagées avec la Communauté de communes de Beaufort en Anjou, compétente en matière d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif.

◆ **la limitation du développement des secteurs urbanisés extérieurs au bourg de Mazé au profit d'un développement de l'agglomération**

La commune de Mazé présente une typologie urbaine atypique constituée d'un bourg (accueillant environ la moitié de la population), de vastes espaces d'urbanisation linéaire le long des axes de circulation (accueillant environ un tiers de la population) et de plusieurs hameaux et écarts ruraux.

Cette typologie est le résultat de l'entrée en vigueur tardive d'un document d'urbanisme (P.O.S. approuvé en 2001) et d'un droit des sols relativement permissif du document d'urbanisme actuel qui rendait constructible tous les secteurs urbanisés de la commune (dans et hors agglomération).

Cette application a conduit à un renforcement important des linéaires d'urbanisation sur tout le territoire (16 km de voies urbanisées de part et d'autre sans épaisseur), à une dénaturation du paysage, une perte de lisibilité de la structure bâtie et à un accroissement très important des besoins de déplacements automobiles pour relier les différents secteurs urbanisés aux principaux pôles d'emploi, de commerces ou d'équipements.

Prenant acte de ces caractéristiques urbaines et de ses inconvénients, les élus de Mazé souhaitent désormais pouvoir mieux maîtriser l'urbanisation de la commune et encadrer les possibilités de développement hors du bourg.

Ceci devrait permettre de limiter ou de stabiliser les conséquences néfastes sur le paysage mazéiais et sur les déplacements.

◆ **l'intégration des économies d'énergie et du développement durable dans l'habitat**

Dans la continuité de l'adoption des lois « Grenelle 1 & 2 » et l'application prochaine de nouvelles réglementations thermiques (RT 2012 et RT 2020), les élus ont souhaité inscrire leur volonté de voir réaliser sur la commune des projets d'habitat durable intégrant les problématiques actuelles sur l'économie des ressources fossiles, les économies d'énergie, la gestion des eaux...

Cette volonté pourrait s'accompagner de mesures incitatives développées par la commune dans le cadre de la mise en

œuvre du P.L.U.

- ◆ **l'insertion de chaque projet d'urbanisation (global ou ponctuel) dans une réflexion générale d'intégration de la nouvelle zone construite dans la trame bâtie du bourg.**

La mise en œuvre du Plan d'Occupation des Sols a pu conduire dans certaines situations à la création d'opérations d'urbanisme juxtaposées les unes aux autres sans lien entre elles et avec le bourg et les pôles d'attractivité du territoire communal (urbanisation « en drapeau »...)

Si ces opérations ont pu conduire à une densification de la trame du bourg limitant ainsi le développement en extension de l'agglomération, elles ont cependant parfois généré d'autres conséquences négatives sur la sécurité des usagers des voies, le paysage urbain, les déplacements piétons...

En conséquence, les élus ont souhaité que l'ensemble du potentiel constructible défini par le P.L.U. fasse l'objet d'une réflexion générale étudiée à l'échelle de l'ensemble du bourg tant au niveau de la cohérence bâtie (quelles formes urbaines mettre en œuvre pour conserver ou améliorer la lisibilité du bourg.) que des déplacements (quelles connexions piétonnes créer pour garantir la continuité des liaisons et inciter ainsi aux déplacements doux?)

Sur la base de ces objectifs et conditions, la commune a ensuite pu identifier sur le territoire les secteurs prioritaires du développement de l'habitat et les secteurs sur lesquels un développement devra s'envisager à plus long terme ou être encadré.

- ◆ **l'accent mis sur la densification et le renouvellement urbain au sein du bourg de Mazé.**

Le bourg de Mazé et notamment son centre-bourg concentre l'essentiel des commerces, équipements, services, etc. que recense la commune.

En conséquence, dans un souci de maintien de sa vitalité commerciale mais également d'incitation aux déplacements doux du fait de la proximité conservée avec les pôles d'équipements et de commerces, l'accent doit être mis sur la densification harmonieuse et le renouvellement urbain du bourg.

Pour cela, la définition de l'entité du bourg de Mazé a constitué la première étape du travail de réflexion des élus.

Comme le montre la cartographie du P.A.D.D., l'unité urbaine du bourg est délimitée sur ces lisières ouest, est et sud par des contraintes naturelles ou patrimoniales fortes :

- au sud, la RD n°347 et les zones inondables telles

que définies par le PPRI de l'Authion,

- à l'est, par les zones inondables du PPRI de l'Authion (secteurs inondables du Couason et du Tarry),

- à l'ouest, par le patrimoine remarquable de Montgeoffroy et les liaisons visuelles qui existent toujours entre le château et le bourg.

Au nord, l'urbanisation s'est largement étirée le long de la RD n°244 (route de Fayet) et des voies communales laissant apparaître un vaste espace vierge de construction (secteur des Ruaux). Cette urbanisation linéaire sans lien avec l'urbanisation du bourg ne peut donc être intégrée dans l'entité urbaine. La limite nord de l'agglomération est donc définie par l'urbanisation de part et d'autre de la Rue Neuve.

Sur la base de cette définition du bourg, un travail approfondi a été réalisé pour localiser les différents secteurs insérés dans la trame bâtie et susceptibles de faire l'objet de densification ou de renouvellement urbain. Il peut s'agir de secteurs de jardins enclavés en cœur d'îlot, de secteurs horticoles (serres)...

Le potentiel ainsi identifié représente plus de 8 hectares sur lesquels les élus veulent mettre la priorité pour le développement de l'habitat sur la commune, comme l'exprime le P.A.D.D.

Cependant conformément aux besoins de la collectivité mais également à la demande exprimée par la population dans le cadre des ateliers de travail, certains espaces conserveront leur caractère non bâti :

- soit pour la réalisation de « poches » de stationnement,
- soit pour la création de liaisons douces,
- soit pour la créations d'aménagements paysagers susceptibles de constituer des aérations dans la trame bâtie.

Les choix stratégiques pour chaque secteur ont été établi en fonction de leurs caractéristiques actuelles et de leur situation (proximité de commerces ou services, proximité d'équipements...).

Le secteur de la Grefferie a fait l'objet d'une réflexion particulière. En effet, du fait de sa situation stratégique en entrée du bourg de Mazé, à proximité immédiate du centre-bourg et de ces équipements structurants, celui-ci présentait un intérêt de développement intéressant, intérêt gelé par la classification de ce secteur en zone inondable du PPRI de l'Authion (zone rouge) le rendant inconstructible.

Cependant cette localisation en lien avec la réflexion menée par la collectivité concernant l'amélioration des conditions de déplacements sur la commune a conduit celle-ci à

privilégier, entre autres, sur cet espace la réalisation d'un espace multi-modale et de covoiturage. Dans le respect des caractéristiques du site, cet espace devra être conçu conformément aux prescriptions d'aménagement du PPRI et en cohérence avec son caractère naturel. Il pourra ainsi constituer une continuité logique du secteur de la Grenouillerie, secteur humide ayant fait l'objet d'une valorisation publique destinée à permettre sa découverte et le maintien de ces caractéristiques biologiques.

Pour les autres « vides urbains » identifiés, la priorité sera donnée à la création d'opérations urbaines à vocation d'habitat.

◆ **l'identification d'un potentiel de développement à long voire très long terme en périphérie immédiate du bourg**

Compte tenu de l'objectif de constructions défini dans le P.A.D.D. en lien avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Vallées d'Anjou (30 logements annuels), le potentiel de densification et de renouvellement urbain évalué à 7,4 hectares ne paraît pas suffisant (185 logements sur la base de 25 logements/hectare) et nécessite de réfléchir à l'identification de secteurs constructibles en extension de l'agglomération.

Ce potentiel doit permettre à la collectivité de projeter son développement pour les 10 à 15 années à venir voir d'anticiper un développement à très long terme (au-delà de la durée de vie de ce P.L.U.).

Compte tenu des contraintes naturelles et patrimoniales évoquées précédemment et rappelés dans le P.A.D.D., ce développement est envisagé vers le nord sur le secteur du Plessis.

Le choix de ce secteur se justifie :

- du fait de sa situation en continuité immédiate des espaces récemment urbanisés du bourg et permettant un développement concentrique du bourg,
- du fait de sa proximité avec le pôle sportif et scolaire, l'un des principaux pôles d'équipements de la commune, cette proximité pouvant inciter aux déplacements doux. L'éloignement vis-à-vis des autres pôles commerciaux et d'équipements du centre-bourg nécessitera en revanche de réfléchir aux axes de déplacements doux à développer depuis ce secteur,
- du fait de l'intérêt que peut représenter l'aménagement de cette zone, pour laquelle le P.A.D.D. programme la création d'une liaison verte entre le bourg et le bois des Valinières, espace boisé à usage récréatif pour la population communale.

Toutefois, pour permettre la création de cette liaison

douce, il est nécessaire d'éviter la réalisation de toute construction susceptible de faire obstacle au développement à très long terme vers le nord. Dans un souci de maîtriser à court comme à long terme l'urbanisation au nord, ce dispositif est d'ailleurs étendu à l'ensemble des secteurs localisés au nord du bourg.

◆ **La limitation de l'urbanisation des secteurs agglomérés hors bourg**

Comme cela a été expliqué auparavant, ce choix politique doit permettre de stabiliser voire réduire les besoins de déplacements automobiles de la population communale et notamment de celle installée parfois à plus de 4 kms des pôles commerciaux et d'équipements du bourg.

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Forte d'une activité agricole et horticole intégrée dans le pôle du Végétal, d'un tissu artisanal et commercial recensant près de 140 entreprises, la commune de Mazé constitue le deuxième bassin d'emploi de la Communauté de communes de Beaufort en Anjou. Consciente de ce que le développement économique peut constituer un facteur d'attractivité, elle souhaite encourager d'une manière générale le développement de l'activité sur son territoire, un développement qui doit pour autant se faire en cohérence avec les caractéristiques de son territoire.

Cet objectif a été exprimé à 3 niveaux :

◆ **en matière artisanale et industrielle**

L'activité artisanale de la commune est aujourd'hui fortement éparpillée sur le territoire de la commune, souvent en lien avec des habitations existantes, les concentrations les plus importantes d'activités artisanales ou industrielles pouvant être identifiées au niveau de la zone du Pré Barreau.

Le plus souvent, il s'agit d'une petite activité artisanale locale et seulement quelques activités industrielles de taille limitée sont recensés sur la commune. Par un transfert de la compétence « développement économique » à la Communauté de communes de Beaufort en Anjou, la commune de Mazé a en effet fait le choix d'inciter les plus grosses activités notamment industrielles à s'implanter sur les zones communautaires au premier rang desquelles la zone ACTIVAL localisée sur la commune voisine de Beaufort en Vallée.

Dans la continuité de cette politique, la commune souhaite s'appuyer sur l'intercommunalité pour accueillir les activités

industrielles les plus importantes, qui peuvent sur les zones communautaires bénéficier de conditions de desserte routière et par les réseaux plus cohérentes avec leurs besoins.

Pour les autres activités artisanales, les élus font le choix de maintenir sur le territoire communal la possibilité de création d'une zone à vocation spécifique d'activités artisanales.

Bien que la demande des artisans actuellement installés sur la commune soit faible, elle est susceptible d'être amenée à se développer dans les années à venir et les élus veulent pouvoir anticiper un tel besoin au travers de leur document d'urbanisme.

En termes de localisation, le P.A.D.D. fait le choix de reconduire la zone du Champ de l'Ormeau qui avait été inscrite au sein du P.O.S. En effet, les nombreuses contraintes et projets sur le territoire ne permettent pas d'envisager l'installation d'une tel équipement sur d'autres secteurs :

- l'inondabilité d'une large portion sud du territoire communal y compris en continuité des espaces à vocation d'activité de la zone du Pré Barreau dont le potentiel d'accueil a été utilisé au plus large des possibilités offertes par le PPRI,
- les importants espaces urbanisés à vocation d'habitat en périphérie desquels l'aménagement d'une zone d'activités est susceptible de générer des conflits de voisinage,
- la nécessité d'un accès proche de la RD n°347, axe structurant des déplacements sur le territoire,
- le potentiel agricole et horticole de la plus large partie du territoire communal et notamment le nord de la commune.

◆ en matière commerciale et de services

Le tissu commercial et de services de la commune est globalement bien achalandé, répondant aux principaux besoins de la population communale et extra-communale, la très large majorité de ces activités étant concentrée dans le bourg.

L'objectif exprimé dans le P.A.D.D. est de créer une véritable dynamique commerciale sur la commune et notamment dans le bourg de Mazé.

Pour cela, le P.A.D.D. définit certains principes :

- *affirmer le bourg comme étant le principal pôle d'accueil des activités commerciales et de services.*

Pour les élus, il s'agit de poursuivre la revitalisation commerciale du centre-bourg. A cet effet, la limitation de la dispersion de l'offre commerciale et de services sur l'ensemble du territoire doit être engagée dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U.

Combiné avec la création de « poches » de stationnement dans la trame urbaine du bourg, cet objectif permettra d'encourager aux déplacements doux dans et vers le centre-bourg.

- renforcer le réseau de commerces et de services au sein du bourg.

Ce réseau commercial s'appuie aujourd'hui sur les commerces de proximité du centre-bourg et sur la grande surface commerciale localisée en entrée est du bourg.

Il apparaît cependant que cette surface commerciale (qui représente le plus gros pourvoyeur d'emplois de la commune) voit ses possibilités de développement fortement entravées du fait de sa situation dans la zone inondable du PPRI de l'Authion. Afin de faciliter ce développement, une modification du P.O.S. avait reconnu la possibilité d'un déplacement du supermarché sur la zone voisine de la Macheferrière, principe validé également par le P.A.D.D.

Dans le cadre de discussions menées avec les gérants des différents commerces de la commune, ce supermarché pourra constituer une locomotive pour le commerce local dès lors qu'il sera pleinement intégré dans la dynamique commerciale du bourg.

A cet effet, l'amélioration des liaisons douces entre le secteur de la Macheferrière et le centre-bourg devra être engagée et s'appuiera notamment sur le Mail existant.

Concernant les espaces libérés par le supermarché, leur situation en bordure de la RD 347 et l'« effet vitrine » induit est susceptible d'attirer d'autres enseignes sur la commune et de compléter ainsi l'offre commerciale actuelle. Les élus font donc le choix de maintenir la vocation commerciale de ce secteur.

◆ en matière agricole

L'activité agricole communale est aujourd'hui principalement tournée vers la culture et l'horticulture, une vocation qui a justifié l'intégration de la commune dans le pôle Végépolys et la reconnaissance de « secteurs à conforter et à pérenniser » au sein de la Charte foncière de l'Anjou.

Consciente de l'impact économique et territoriale que possède l'activité agricole sur son territoire, la commune de Mazé entend, au travers de son P.L.U., mettre en œuvre les moyens d'un développement de cette activité dans le temps. Celui-ci devra donc permettre le développement des activités en place mais également la création de nouvelles activités agricoles et horticoles, dont l'installation pourra être incité par la mise en œuvre d'actions spécifiques tels que par exemple la réalisation de serres-relais.

EQUIPEMENTS

A l'instar des autres politiques traitées dans le P.A.D.D., la politique communale en matière d'équipements s'appuie sur les éléments mis en avant par le diagnostic et confortés par les

travaux des ateliers thématiques (notamment l'atelier « Equipements »).

Cet atelier avait notamment mis en avant que les équipements de la commune, tant de par leur localisation que leur diversité, étaient satisfaisants et permettaient de répondre globalement aux besoins de la population.

Pour autant, certains équipements avaient désormais atteints leur niveau de saturation et le développement programmé de la population communale est susceptible de générer de nouveaux besoins que les élus souhaitent anticiper.

Ceci est tout particulièrement vrai concernant les deux dispositifs d'assainissement collectif de la commune (Montevroult et les Arches) d'ores et déjà arrivés à leur capacité maximale et dont la mise en conformité avec les ambitions urbaines de la commune sera le préalable indispensable à la mise en œuvre du projet urbain tant au niveau de l'habitat qu'au niveau économique.

Pour les autres équipements, l'adaptation du tissu d'équipements est susceptibles de générer des besoins importants pour lesquels, conformément aux conclusions de l'atelier thématique relatif aux équipements, des réflexions pourront être menées à un niveau intercommunal afin de mutualiser les moyens et les activités.

Pour les autres équipements devant être réalisés sur le territoire communal, le P.A.D.D. conforte les deux pôles d'équipements existants à savoir le centre-bourg et le plateau sportif et scolaire (qui pourra accueillir des équipements plus consommateurs d'espaces tels qu'une future salle des fêtes ou le déplacement des terrains de sports actuellement localisés près du bois des Valinières).

DÉPLACEMENTS

Traitée de manière spécifique au sein du P.A.D.D., la thématique des déplacements est inhérente à l'ensemble des autres politiques relatives à l'habitat, aux activités économiques et aux équipements.

Sur la commune de Mazé, l'évolution de l'urbanisation et de sa typologie a conduit à accroître fortement les distances entre les secteurs d'habitat et les pôles d'équipements et de commerces du bourg, contribuant ainsi à une systématisation de l'usage de l'automobile dans les déplacements sur le territoire.

Pour remédier à ce constat et inciter à des modes de déplacements alternatifs (piétons ou cycles), la réflexion menée dans le cadre du P.L.U. et notamment du P.A.D.D. a conduit la commune à axer son développement dans et en périphérie immédiate du bourg que ce soit au niveau de l'habitat, des équipements ou du commerce.

Au sein du bourg mais également à l'échelle du territoire, le P.A.D.D. met en place un schéma global de déplacements qui hiérarchise les axes de déplacements et identifie notamment dans le bourg les liaisons cycles et piétonnes à créer ou conforter pour relier les pôles d'habitat, de commerces et d'équipements.

Par sa mise en œuvre, ce schéma de liaisons douces permettra d'inciter et de faciliter les déplacements doux tant au niveau de la trame urbaine existante que des opérations d'urbanisme programmées dans le P.L.U.

Le schéma de déplacements entend également encourager le covoiturage en positionnant sur le secteur de la Grefferie (rendu inconstructible du fait de son caractère inondable) une plateforme multimodale et de covoiturage à proximité immédiate de la RD n° 347. Intégrée dans son environnement et aménagée en cohérence avec son caractère naturel, elle pourra permettre de limiter les flux de circulation automobile sur la RD n°347 notamment aux heures de forte affluence vers Angers.

Dans le cadre de la réflexion générale menée sur les déplacements, le développement programmé des secteurs d'habitat au nord du bourg et l'existence d'activités horticoles importantes au nord du bourg a conduit les élus à s'interroger sur l'opportunité de création d'une voie de délestage des flux automobiles permettant de relier les secteurs nord du bourg à la RD n°347 sans passer par le centre-bourg d'ores et déjà saturé à certaines heures de la journée.

Parmi les différentes hypothèses envisagées, le choix des élus s'est orienté vers un principe de voie de délestage longeant la lisière ouest du bourg via la route du Château (RD n°216) et le plateau sportif et scolaire.

Au regard des autres propositions évoquées, cette hypothèse a été jugée la plus crédible en terme de logique de déplacements (ceux-ci étant principalement axés vers Angers) et de faisabilité.

PATRIMOINE

Le travail d'identification du patrimoine communal appréhende l'ensemble des dimensions patrimoniales du territoire communal, lesquelles sont ensuite reprises au sein du P.A.D.D. communal :

- ◆ **le patrimoine naturel** est articulé autour du réseau hydrographique de la commune et des ensembles boisés de la commune dont le bois des Valinières constitue le principal élément.

Au sein du réseau hydrographique, l'Authion, le Couasnon et le Tarry sont intégrés au sein de la trame bleue du SCOT du Pays des Vallées d'Anjou. En complément, le diagnostic

communal a identifié la sensibilité écologique du Vieil Authion et de ses abords dont l'hydrologie appuyée sur de nombreux canaux fait apparaître plusieurs secteurs humides.

De la même manière, le bois des Valinières est intégré au sein de la trame verte du SCOT dont le P.A.D.D. entend protéger tant la vocation environnementale que la vocation récréative. Le P.A.D.D. y ajoute également les autres boisements de la commune localisés au nord du territoire communal et quelques linéaires de haies bocagères plantées récemment dans le cadre de politiques publiques de replantations, qui peuvent participer à la création des continuités écologiques préconisées par le SCOT du Pays des Vallées d'Anjou.

A ce contexte patrimonial protégé, le P.A.D.D. ajoute le périmètre de protection rapproché des points de captage d'eau potable des Conglands localisés au niveau du point de jonction du Couason et de l'Authion et le secteur paysager sensible de la Roche par ailleurs identifié dans le cadre du patrimoine bâti remarquable de la commune.

- ◆ en termes de **patrimoine bâti**, le diagnostic identifiait 5 « pôles d'excellence en matière de patrimoine bâti » dont l'homogénéité a pu être conservée malgré les fortes pressions exercées par l'urbanisation sur le territoire durant les dernières années. Prenant acte de ce constat, le P.A.D.D. entend préserver la cohérence de ces ensembles. Le P.A.D.D. entend par ailleurs affirmer la protection d'éléments majeurs plus ponctuels du bâti communal dont le château et le parc de Montgeoffroy sont les éléments emblématiques mais également la préservation du patrimoine archéologique de la commune et la valorisation des bâtiments abritant les jeux de boules de fort dont certains à l'abandon pourraient faire l'objet d'une réhabilitation permettant d'assurer la survie de ces éléments identitaires (la première boule de fort aurait été forgée à Mazé en 1865).
- ◆ à l'échelle de la commune, l'activité agricole et notamment l'activité horticole constitue un véritable patrimoine local, qui a justifié son identification au sein d'une charte foncière mise en place sur le département. Mazé est ainsi intégré dans le Pôle Végépolys. En appui de la politique en matière de développement économique des activités agricoles, le P.L.U. devra garantir la pérennité du patrimoine agricole de la commune (bâti et terres).