

3.2 - EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U., ce volet reprend les différentes orientations générales du PADD et en explique la traduction en terme de délimitation de zones, d'emplacements réservés, d'orientations particulières.... puis fait le lien avec les articles des règlements des zones directement concernées.

Certains points seront illustrés de schémas, croquis, extraits de plans de zonages.... pouvant améliorer la compréhension et illustrer le propos.

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD

THÉMATIQUE « HABITAT »

Les objectifs du développement de l'habitat

Sur Mazé, le développement envisagé de l'habitat doit permettre de répondre à plusieurs objectifs :

- permettre un renouvellement régulier de la population en fixant un **objectif minimal de 12 logements par an** et en appuyant le projet de développement à vocation d'habitat sur un **objectif de création de 30 logements annuels** conformément aux orientations du SCOT du Pays des Vallées d'Anjou,
- en conformité avec les orientations du Schéma de secteur élaboré sur le territoire de la Communauté de communes de Beaufort en Anjou, **atteindre une densité moyenne de 25 logements par hectare** sans altérer la qualité du cadre de vie,
- garantir un **rééquilibrage de l'offre en logements sur la commune** tant en matière de modes d'occupation (accession à la propriété, accession sociale, logements locatifs, logements sociaux) qu'en matière de type de logement (habitat individuel groupé ou non, habitat intermédiaire...).

TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

Le potentiel constructible offert par le P.L.U. doit être suffisant pour permettre la mise en œuvre du programme de construction envisagé pour la commune de Mazé dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Vallées d'Anjou et repris au sein du P.A.D.D. communal : **30 logements annuels**.

Dans l'hypothèse de la mise en œuvre du projet sur une quinzaine d'années et en intégrant une densité moyenne pour les opérations nouvelles de 25 logements par hectare, les besoins en surfaces constructibles de la commune peuvent être évalués à environ 18 hectares.

Ce potentiel à vocation d'habitat de la commune pour les 10 à 15 prochaines années transparaît au sein de différentes zones :

- **Le potentiel constructible des zones urbanisées à vocation d'habitat : les zones UA, UB et UH (et ses sous-secteurs UHr et UHa)**

Au sein de la trame urbaine existante, subsistent des parcelles qui pourront faire l'objet d'une densification notamment dans le cadre de divisions parcellaires.

Ce potentiel est cependant difficile à quantifier car largement soumis à un aléa de rétention foncière de la part des propriétaires.

Il apparaît cependant qu'au sein des zones UA et UB, conformément aux orientations du P.A.D.D., la densification pourra être maximale, les règles définies pour ces deux zones à vocation principale d'habitat étant souples (*cf. ci-*

après).

A l'inverse, les règles définies pour les différents secteurs UH, pour lesquels une densification n'est pas souhaitée ni souhaitable dans le cadre d'une gestion plus rationnelle des déplacements, sont beaucoup plus strictes et doivent permettre une densification limitée de ces secteurs urbanisés éloignés du bourg et de ses principaux pôles d'équipements et de commerces (cf. ci-après).

- **Le potentiel constructible des zones à urbaniser**

Pour répondre aux besoins de la collectivité en matière d'habitat, le zonage mis en place dans la continuité des orientations du P.A.D.D. délimite un certain nombre de secteurs à urbaniser classés en zone 2AU (pour tenir compte du niveau de saturation de la station d'épuration des Arches – cf. ci-après).

Le potentiel constructible s'appuie :

- **sur 7 secteurs à urbaniser localisés à l'intérieur de l'agglomération.** Il s'agit d'espaces actuellement non bâtis (vastes secteurs de jardins) ou d'espaces pour lesquels un renouvellement urbain est souhaité (secteur horticole).

Le potentiel constructible offert par ces secteurs représente :

- Secteur « Bas Clos de Mazé » : 1,8 ha
- Secteur « Secteur horticole » : 1 ha
- Secteur « Palis » : 4900m²
- Secteur « Passage de la Chauvellerie » : 4100m²
- Secteur « Champ de Mazé » : 1,7 ha
- Secteur « Route de Fayet » : 8000m²
- Secteur « Les Devants de Rue Neuve » : 1,6 ha

soit un potentiel urbanisable globale au cœur de la zone agglomérée du bourg **de 7,8 ha soit 190 logements.**

- **sur 2 secteurs localisés en continuité directe de la zone agglomérée du bourg et à proximité des pôles scolaires et sportifs :**

- Secteur « La Croix des Innocents » : 1,8 ha
- Secteur « Le Plessis » : 10 ha

soit un potentiel urbanisable en extension d'environ 11,8 ha.

Le potentiel à urbaniser ainsi défini dans le cadre du P.L.U. représente donc une superficie globale d'environ 19,6 ha permettant de répondre aux objectifs de construction envisagé sur la commune pour les 15 années à venir.

Les objectifs de densité et de mixité sociale exprimés au sein du P.A.D.D. seront quant à eux déclinés au sein de chaque opération au fur et à mesure de l'ouverture à l'urbanisation de chaque

secteur 2AU.

Le règlement et les orientations d'aménagement définis alors permettront de montrer de quelle manière les projets d'aménagement satisfont aux objectifs envisagés.

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD

THÉMATIQUE « HABITAT »

Les conditions du développement de l'habitat

Afin de garantir une urbanisation respectueuse du cadre de vie et des principes du développement durable, le projet communal pose certaines conditions :

- prévoir et réaliser la **mise en conformité des installations d'assainissement**,
- **limiter et encadrer le développement des secteurs urbanisés extérieurs au bourg** (Pâtis de la Noue, route de Fayet...) au profit d'un développement de l'agglomération,
- **intégrer les économies d'énergie et le développement durable dans l'habitat** par la mise en place d'actions et de mesures incitatives,
- **assurer 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 (implantation...) et en cohérence avec son fonctionnement (déplacements...)

**TRADUCTION DANS LES
DOCUMENTS
RÉGLEMENTAIRES**

Les conditions définies dans le cadre du projet de développement à vocation d'habitat de la commune doivent permettre de satisfaire aux préconisations législatives et réglementaires en vigueur concernant :

- la préservation de la ressource en eau par la création d'un assainissement collectif conforme aux besoins de la commune et à son développement,
- la rationalisation et la limitation des besoins de déplacements en axant le développement de l'habitat dans et à proximité du bourg et en encadrant l'urbanisation des secteurs extérieurs,
- la préservation des énergies fossiles en œuvrant en faveur d'un habitat durable,
- la préservation des éléments identitaires de la commune en assurant l'insertion des projets d'urbanisation dans leur environnement urbain.

A cet effet, les documents règlementaires du P.L.U. apporte différentes réponses :

➤ La mise en conformité des installations d'assainissement

Les deux installations d'assainissement collectif desservant la commune (la station de Montevroult desservant l'ensemble urbanisé de la rue Grollay et la station des Arches desservant le bourg de Mazé mais localisée sur la commune voisine de Beaufort en Vallée) sont désormais arrivées à leur capacité maximale de traitement.

Le développement de l'habitat sera donc subordonné à la mise en œuvre de nouveaux projets d'assainissement notamment pour

desservir les secteurs à urbaniser du bourg.

Dans l'attente de cette réalisation et bien que des discussions soient en cours au niveau de la Communauté de communes en charge de l'assainissement, l'ensemble du potentiel constructible (zones AU) délimité sur les plans de zonage a été classé en zone d'urbanisation à moyen ou long terme 2AU en conformité avec les règles de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme qui dispose que « *lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme* ».

➤ **La limitation du développement des secteurs urbanisés extérieurs au bourg**

Identifiés par une zone UH (et des sous-secteur UHr et UHa), le règlement régissant l'urbanisation de ces secteurs intègre certaines dispositions spécifiques destinées à limiter le phénomène de densification de ces secteurs.

Ces règles sont exposés ci-après.

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

Dans le cadre de la mise en œuvre des nouvelles réglementations thermiques 2012 puis 2020, les élus ont souhaité faciliter la création d'habitations permettant de limiter les consommations d'énergie ou de faire appel aux énergies renouvelables.

A cet effet, le règlement des zones à vocation principale d'habitat (zones UA, UB, et UH) offre une certaine souplesse tant dans les implantations des constructions que dans leur aspect et leur architecture :

- **article 6** : les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises en zone UA et UB sont souples et laissent de larges possibilités d'implantation sur la parcelle. Ceci doit permettre aux pétitionnaires d'implanter la construction de manière cohérente par rapport à la course du soleil (en zone UA, la préexistence du front bâti doit être maintenue. A cet effet, un dispositif de clôture permettant d'assurer la continuité du bâti pourra être imposé).
Par ailleurs, au sein de ces mêmes zones et dans l'hypothèse d'une amélioration de l'isolation par l'extérieur d'une construction, il sera possible de se dédouaner des règles d'implantation de l'article 6.
En zone UH, les règles d'implantation spécifiques doivent permettre de limiter le phénomène de densification du secteur (cf. ci-après).
- **article 7** : comme pour l'article 6, l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites

séparatives au sein des zones UA, UB et UH offre une certaine souplesse d'implantation devant permettre de favoriser la mitoyenneté.

Comme pour l'article 6, l'amélioration de l'isolation par l'extérieur d'une construction peut justifier le non respect des règles définies dans le cadre du P.L.U.

- **article 11** : l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions fait l'objet d'une réglementation adaptée devant permettre l'utilisation de matériaux ou le recours à des architectures innovantes permettant de réduire les consommations d'énergie (matériaux, toitures, etc.)

Des règles permettant d'assurer une certaine cohérence d'ensemble de la trame bâtie sont cependant maintenues (teintes, etc.).

➤ **L'insertion de chaque projet d'urbanisation dans la trame bâtie du bourg et en cohérence avec son fonctionnement**

La mise en œuvre de cette condition définie dans le cadre du P.A.D.D. est tout d'abord garantie par le choix de localisation des zones à urbaniser qui met en avant la densification de la trame urbaine du bourg et le renouvellement urbain.

Elle sera par la suite garantie, lors de l'ouverture de chaque zone à l'urbanisation, par la conduite d'une réflexion approfondie d'aménagement.

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD

THÉMATIQUE « HABITAT »

Les secteurs du développement de l'habitat

- **Dans l'hyper-centre**

Le secteur central, qui regroupe la majeure partie des équipements publics, pourra être conforté (densification ou renouvellement urbain).

Dans ce secteur où les services et commerces sont « à portée de main », il faut rechercher un **habitat organisé en articulation avec le déplacement doux et en cohérence avec le bâti existant.**

TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

L'hyper-centre du bourg de Mazé et son organisation caractéristique a été identifié au travers d'une zone UA définie comme « zone urbaine équipée correspondant au centre traditionnel de l'agglomération. »

Comme le rappelle le règlement dans ses « Généralités », elle est caractérisée par une certaine densité liée à l'implantation de la majorité des constructions en mitoyenneté et à l'alignement des voies. Elle est également caractérisée par une certaine hétérogénéité architecturale.

Elle regroupe et peut accueillir l'ensemble des fonctions habituelles d'un bourg (habitat groupé ou non, commerces, équipements collectifs, activités non nuisantes).

La délimitation de la zone UA s'est donc basée sur les architectures et implantations caractéristiques du centre ancien.

Le règlement du P.L.U. mis en place sur ce secteur doit permettre de garantir :

- **la densification et le renouvellement urbain** en ne fixant aucune règle de limitation de la densité de constructions (emprise au sol, COS)

- **la mixité sociale et urbaine** en autorisant, outre les habitations, l'ensemble des constructions habituellement observées au sein d'un bourg : les commerces et services, les équipements publics mais également les activités artisanales et leurs entrepôts sous réserve cependant d'une compatibilité de l'activité avec la proximité de zones habitées et sous réserve que l'emprise des bâtiments de l'activité n'excède pas 150 m² d'emprise au sol.

- **la cohérence d'ensemble de la trame bâtie.** Celle-ci est garantie par le maintien du front urbain caractéristique de la zone centrale du bourg (soit par le bâtiment lui-même implanté à l'alignement de la voie, soit au travers d'un mur implanté à l'alignement lorsque la construction s'implante en recul de la voie notamment si cette implantation doit permettre une meilleure implantation par rapport au soleil).

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD

THÉMATIQUE « HABITAT »

Les secteurs du développement de l'habitat

- **A l'intérieur du bourg**

Il doit s'agir des **secteurs prioritaires du développement** afin de limiter l'extension urbaine du bourg dans le temps.

La densification du bourg peut :

- être réalisée ponctuellement dès lors que cette densification sera conduite de manière cohérente et intégrée dans une réflexion plus large à l'échelle du quartier et du bourg (déplacements doux, impossibilité de réalisation d'un projet conduisant à enclaver un secteur...),

- conduire à une **réappropriation de certains secteurs stratégiques du centre-bourg** notamment :

- ◊ **secteur de la Grefferie** : compte tenu de son caractère inondable (submersible), il sera réservé pour un aménagement public d'intérêt collectif (plateforme multimodale)

- ◊ **secteur horticole - rue des écoles** : compte tenu de la proximité de ce secteur avec l'hyper-centre, ce secteur sera particulièrement pensé pour l'accueil de personnes âgées.

- ◊ **secteur de la Chauvellerie** : logement social

- envisager la **conservation d'espaces réservés pour des aménagements paysagers, des aménagements de liaisons douces ou de petits espaces ponctuels de stationnement** au sein de la trame bâtie.

**TRADUCTION DANS LES
DOCUMENTS
RÉGLEMENTAIRES**

Comme cela a été précisé auparavant, 7 secteurs d'une superficie allant de 4000m² à plus de 1,5 ha ont été délimités sur les plans et ont été classés en zone 2AU devant permettre :

- de prendre en compte le niveau de saturation actuel de la station d'épuration des Arches,
- de permettre à terme la création d'opérations urbaines réalisées en cohérence avec l'environnement urbain et respectant les programmes envisagés pour deux secteurs notamment (logements adaptés pour personnes âgées sur le secteur horticole; logements sociaux pour le secteur de la Chauvellerie).

Au sein de la trame bâtie et conformément aux orientations du P.A.D.D., plusieurs secteurs ont fait l'objet d'emplacements réservés sur les plans de zonage :

- **soit pour la création d'aménagements paysagers** permettant d'assurer la conservation d'espaces publics de respiration au sein du bourg : emplacements réservés n°14 (parc public; la parcelle n°590 étant communale, elle n'a pas

été incluse dans les limites de l'emplacement réservé) et n° 11 (pour la création de jardins familiaux).

- **soit pour la création de liaisons douces** : emplacements réservés n°3, n°4, n°10, n°15, n°17 et n°18.
- **soit pour la création d'espaces de stationnement** : emplacements réservés n°4, n°8, n°9, n°12 et n°13.

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD

THÉMATIQUE « HABITAT »

Les secteurs du développement de l'habitat**• En continuité du bourg**

Afin d'anticiper les besoins à long terme de la commune en matière d'habitat, le développement du bourg peut s'envisager en extension.

Compte tenu des contraintes naturelles et physiques existants en périphérie immédiate du bourg (zones inondables, ensemble architectural et patrimonial de Montgeoffroy), **ce développement est envisagé vers le nord de l'agglomération.**

En s'appuyant sur le potentiel constructible du P.O.S. actuel, ce développement s'insèrera en continuité immédiate des secteurs urbanisés de part et d'autre de la route du Plessis.

Sur ce secteur, l'opération projetée :

- devra être **envisagée et travaillée dans le cadre d'un projet global,**
- devra, compte tenu du relatif éloignement vis-à-vis des pôles d'équipements et de commerces du centre-bourg, **gérer et traiter de manière approfondie la problématique des déplacements doux,**
- devra intégrer la **gestion d'une transition paysagère entre bourg et campagne** et la **création d'une coulée verte devant à terme permettre de relier le bourg au bois des Valinières.**

Par ailleurs, afin de ne pas faire obstacle à un développement à plus long terme vers le nord, la constructibilité des secteurs non bâtis localisés au nord de l'agglomération sera strictement encadrée et limitée.

**TRADUCTION DANS LES
DOCUMENTS
RÉGLEMENTAIRES**

Le développement en extension de l'agglomération a été définie au travers de deux zones 2AU susceptibles de compléter le potentiel de densification du bourg et de répondre aux besoins en matière d'habitat de la collectivité :

- **Le secteur de la Croix des Innocents** d'une superficie d'environ 1,7 ha : ce secteur localisé en périphérie ouest du bourg de Mazé constitue la limite du potentiel d'extension du bourg vers l'ouest compte tenu de la présence du parc de Montgeoffroy.

Les limites de cette zone s'appuient :

- à l'ouest, sur un petit chemin existant,
- au nord, sur plusieurs parcelles construites le long de la rue du Château,
- à l'est, sur la rue du Petit Paris,
- au sud, sur les limites de la zone inondable définie par le PPRI du Val d'Authion.

Conformément au P.A.D.D., l'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, qui devra entre autres assurer l'intégration paysagère de l'opération

notamment vis-à-vis du château de Montgeoffroy.

- **Le secteur du Plessis** d'une superficie d'environ 10 ha : ce secteur constitue le principal potentiel d'extension de l'agglomération durant les 15 prochaines années.

Les limites de la zone 2AU s'appuient :

- à l'ouest, par la rue du Bois prolongée par la chemin du Cimetière aux Champs Barbereaux, de l'autre desquels sont situées les équipements sportifs et scolaires de la commune,
- au sud, par l'urbanisation récente du lotissement de la Pièce du Bois,
- à l'est, par la rue Chevreul de l'autre côté de laquelle s'étire une urbanisation pavillonnaire,
- au nord, par la propriété du Plessis.

Classé en zone 2AU, ce secteur n'a pas pour l'instant pas fait l'objet d'orientations d'aménagement, lesquelles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Elles devront intégrer les orientations définies dans le cadre du P.A.D.D. en matière de gestion des déplacements doux, d'intégration paysagère et de création d'une coulée verte vers le bois des Valinières au nord.

Au-delà de ce potentiel urbanisable à moyen et long terme défini pour la mise en œuvre du projet d'habitat de la commune, la commune a souhaité également préserver les possibilités de développement de son agglomération vers le nord à très long terme.

Pour cela, les plans de zonage ont mis en place une zone Ap laquelle est définie dans le règlement comme un « *secteur à vocation agricole à préserver de toute nouvelle construction y compris les constructions nécessaires ou liées à une exploitation agricole* ».

Cette zone couvre deux secteurs :

- la partie haute du secteur du Plessis, dont un aménagement à très long terme dans la continuité de la zone 2AU permettra d'assurer la liaison vers le bois des Valinières,
- le secteur des Ruaux dont la vocation agricole si elle existe toujours est de plus en plus contrainte par l'urbanisation linéaire qui s'étire le long des axes de circulation ceinturant ce secteur.

Pour préserver l'ensemble des possibilités d'aménagement de ces deux secteurs, le règlement de la zone Ap encadre strictement les occupations et utilisations du sol lesquelles sont limitées aux seules « *constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif* » (article 2).

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD

THÉMATIQUE « HABITAT »

Les secteurs du développement de l'habitat

- **Hors du bourg (secteurs urbanisés du Pâtis de la Noue, de la route de Fayet...)**
Conformément aux prescriptions nationales et au souci d'un développement durable de la commune, les possibilités de constructions doivent être fortement encadrées et maîtrisées à l'extérieur du bourg.
Le PLU mettra en place ainsi tous les outils permettant de limiter, dans le respect du cadre fixé par la loi, les possibilités de création de nouvelles constructions et les possibilités de densification au sein de ces espaces urbanisés, éloignés des pôles d'équipements et de commerces du bourg et pour lesquels aucune ou peu de solutions alternatives au déplacement automobile peuvent être trouvées.

TRADUCTION DANS LES
DOCUMENTS
RÉGLEMENTAIRES

La volonté de limitation de l'urbanisation pour les secteurs hors bourg de Mazé se traduit au travers de différents zonages et réglementations destinés à couvrir tous les ensembles bâtis non agricoles du territoire.

Pour chaque secteur, le classement a été déterminé sur la base du schéma présenté à la page suivante.

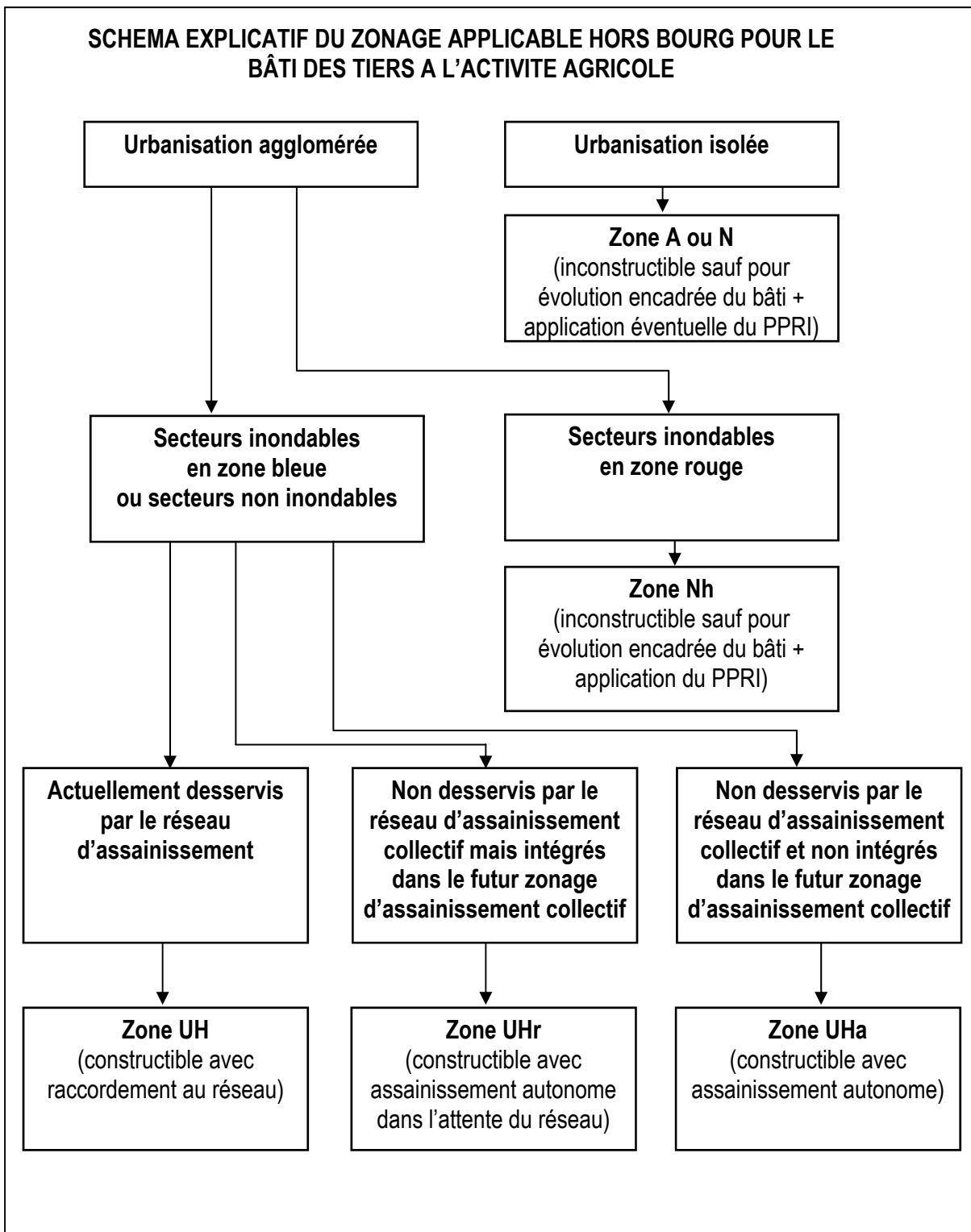
Pour chaque zone ainsi définie, les règles applicables ont été adaptées à la vocation et aux enjeux de la zone :

- **La zone UH et ses sous-secteurs UHr et UHa**

Destinée à couvrir les ensembles agglomérés de la rue Grollay-Pâtis de la Noue, de la route de Fayet et des rues Bauné-Bretault, la zone UH se distingue de ces secteurs UHr et UHa par l'existence actuelle ou programmée du réseau d'assainissement collectif (*cf. schéma ci-après*).

Ainsi, à l'exception de l'article 4 relatif notamment à la desserte par le réseau d'assainissement collectif, les règles applicables au sein des trois zones sont les mêmes et fixent des règles spécifiques permettant de limiter les possibilités d'implantation :

- *article 1* : interdiction des constructions à usage de commerces et les nouvelles constructions à usage d'activités artisanales pour éviter un éparpillement de l'offre sur le territoire et éloignée des principaux pôles de développement de l'habitat (limitation des déplacements).
- *article 2* : possibilités de création de nouvelles habitations dans les conditions fixées par les articles 3 à 14.
- ◆ *article 6* : les constructions principales à usage d'habitation doivent être intégralement implantées dans



une bande comprise entre :

- 10 et 25 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales qui desservent la parcelle,
- 5 et 25 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes publiques ouvertes à la circulation automobile qui desservent la parcelle.

L'objectif de cette réglementation est de faire obstacle à une urbanisation en second rang ou « en drapeau » qui a d'ores et déjà causé de graves problèmes de sécurité pour les accès sur les voies de circulation.

- ◆ *article 8* : lorsque plusieurs habitations sont réalisées sur une même propriété, elles se doivent soit d'être mitoyennes soit de respecter une distance minimale de 4 mètres.
- ◆ *article 9* : l'emprise au sol des surfaces imperméabilisées (comprenant la construction, ses annexes et les espaces imperméables extérieurs) ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.
- ◆ *article 10* : la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit (ou R+1 + combles éventuelles).

- **Les constructions de tiers en zone A, N ou Nh**

Les zones Nh sont définies sur les secteurs agglomérés soumis au risque d'inondation (zone rouge) et de ce fait non constructible.

Pour l'habitat dispersé sur le territoire (isolé ou au sein d'ensembles bâtis moins importants), les constructions sont rattachées :

- à la zone A pour les constructions localisées au sein des espaces à vocation agricole de la commune.

La zone A appréhende en effet la situation des tiers à l'activité agricole dispersés au sein de la zone agricole.

Une lecture stricte du code de l'urbanisme conduirait à intégrer l'ensemble de ce bâti au sein d'une zone spécifique afin d'en permettre l'évolution.

Toutefois, une telle classification n'apparaissait pas cohérente sur la commune. Ceci conduirait en effet à un « pastillage » qui remettrait en cause la vocation, l'intérêt et la reconnaissance d'une zone agricole cohérente et nuirait par ailleurs à la lisibilité des plans.

Ainsi, il a été décidé d'intégrer ce bâti directement au sein de la zone A.

- à la zone N, pour les constructions d'habitations situées soit au sein d'espaces écologiques sensibles

soit dans le périmètre de protection des captages d'eau des Conglands.

Pour ces trois zones (A, N et Nh), le règlement identifie l'inconstructibilité des parcelles non construites pour toute nouvelle habitation (hors celle liées et nécessaires à une exploitation agricole).

Ce même règlement appréhende la situation de ce bâti en autorisant seulement l'évolution du bâti existant :

- **aménagement et restauration** de constructions existantes,

- **extension des constructions existantes :**

- dans la limite de 30% de la surface au sol à la date d'approbation du P.L.U. et dans la limite de 50m² d'emprise au sol lorsque l'extension est réalisée en neuf (dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, l'extension n'est pas limitée en surface)
- sans possibilité de création d'un nouveau foyer (en vue de ne pas permettre l'implantation d'un nouveau tiers notamment en zone A),
- dès lors que, si le bâtiment est situé à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité, l'extension ne conduit pas à réduire la distance avec ce bâtiment (en vue de ne pas faire peser de contraintes administratives de distance sur les activités agricoles en place).

- **réalisation d'annexes** dès lors qu'elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m².

- **réalisation de piscines** dès lors qu'elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent sans limitation de surfaces.

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD

THÉMATIQUE « ACTIVITES ECONOMIQUES »

Les activités artisanales et industrielles

La pérennisation d'une activité artisanale et industrielle dynamique est facteur d'attractivité pour la commune dans les années à venir.

Il s'agit donc de **favoriser d'une manière générale l'implantation de nouvelles activités artisanales et industrielles sur la commune** tout en assurant la gestion de l'ensemble des problématiques inhérentes à de telles activités.

Ainsi :

- **pour les activités les plus importantes** (générant des nuisances importantes, ayant d'importants besoins en matière d'équipements ou d'infrastructures.), la commune mettra sur le **rôle joué par l'intercommunalité** en matière d'accueil d'activités industrielles et encouragera les implantations de ces activités sur les zones intercommunales (zone ACTIVAL),
- **facilitera l'implantation de nouvelles activités économiques au sein d'un secteur spécifiquement réservé aux activités artisanales.** Pour cela, la zone des Champs de l'Ormeau dont la vocation économique avait été affirmée dans le POS sera globalement reconduite en complément de la zone d'activités du Pré Barreau.
- dans l'attente de l'aménagement de la zone, le P.L.U. devra **permettre, tout en les encadrant** (limitation de l'emprise au sol, absence de nuisances importantes, intégration paysagère poussée...), **la création et le développement des activités artisanales.**

TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

Conformément aux orientations du P.A.D.D., le P.L.U. aménage différents dispositifs pour garantir l'accueil d'activités artisanales sur son territoire.

1- L'accueil d'activités au sein des espaces actuellement urbanisés

A l'échelle du P.L.U., l'accueil de nouvelles activités économiques artisanales ou industrielles est tout d'abord garantie :

- ♦ **par le maintien des secteurs à vocation d'activités existants du Pré Barreau**

La zone d'activités du Pré Barreau implantée en bordure de la RD n°347 est répartie sur 3 sites accueillant plusieurs activités artisanales. Ces 3 sites correspondent aux 3 secteurs constructibles (zones « bleues ») identifiés dans le cadre du PPRI du Val d'Authion approuvé.

Désormais quasi-totalement occupés, la constructibilité des 3 secteurs a été reconnue et maintenue au sein du P.L.U. au travers d'un zonage UY défini au sein du P.L.U. comme correspondant « aux zones urbaines équipées accueillant les

activités artisanales, industrielles, commerciales ou de bureau ».

Les règles de cette zone sont adaptées pour favoriser le développement des activités en place voire permettre l'implantation de quelques nouvelles activités. Toutefois, comme le rappelle le chapeau introductif de la zone, les règles du P.L.U. s'appliquent parallèlement aux règles du PPRI du Val d'Authion (aléas B1 à B3) suivant le principe de la règle la plus contraignante.

Par ailleurs et dans la continuité des orientations générales du P.A.D.D., le règlement de la zone autorise (articles 1 et 2) l'ensemble des constructions liées à la vocation et au caractère de la zone. Ceci a ainsi conduit les élus à faire le choix d'interdire les constructions d'habitation y compris celles liées au gardiennage ou à la surveillance des bâtiments d'activités. Il s'agit, au travers de cette interdiction, d'éviter les dérives qui ont pu être observés sur certains territoires et qui ont conduit, notamment lors de cessation d'activités, à des reventes séparées des bâtiments d'activités et des locaux d'habitation conduisant ainsi à l'implantation d'un tiers aux activités économiques au cœur d'une zone ayant cette unique vocation.

Afin d'assurer l'intégration des constructions dans leur environnement (proximité de la RD n°347 classée « voie à grande circulation », perception visuelle depuis le château de Montgeoffroy), des règles spécifiques en matière d'implantation et de hauteur ont été maintenues ou introduites dans le P.L.U. :

- article 6 : recul obligatoire de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD n°347 et de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ouvertes à la circulation automobile,
- article 7 : obligation de retrait de 5 mètres par rapport aux limites séparatives,
- article 9 : l'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie de la parcelle,
- article 10 : la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage.

◆ **par la possibilité d'implantation de nouvelles activités artisanales au sein des zones urbaines à vocation principale d'habitat**

Le P.A.D.D. a clairement reconnu la mixité fonctionnelle et urbaine des zones UA et UB, une mixité observable actuellement. En matière d'activités artisanales, cette mixité a par ailleurs été étendue à la zone UH (et secteurs UHr et UHa) puisque le diagnostic avait en effet identifié qu'un nombre important d'activités artisanales était dispersé sur le territoire de la commune.

Pour ces différentes zones (UA, UB et UH), le règlement du

P.L.U., tout en excluant les activités industrielles dont le niveau de nuisances peut être jugé trop important pour une zone d'habitat, autorise l'implantation d'activités artisanales en établissant cependant une distinction :

- pour les zones UA et UB où la densité de population est la plus importante, la superficie de l'ensemble des bâtiments affectés à l'activité ne doit pas excéder 150m². Au-delà de cette superficie, il a été jugé que ce type d'activités a plutôt sa place au sein de zones spécifiquement dédiées.

- pour la zone UH (et ses sous-secteurs UHr et UHa) au sein de laquelle la densité d'habitations est moins importante, les bâtiments d'activités artisanales sont autorisés sans limitation de surface mais seulement pour les activités artisanales existantes à la date d'approbation du P.L.U. Les élus ne souhaitent en effet pas favoriser la densification d'activités au sein des zones agglomérées extérieures au bourg notamment dans le souci d'une gestion plus rationnel des déplacements automobiles et en lien avec les activités économiques.

Comme pour les habitations, ces constructions sont soumises à certaines conditions de recul par rapport aux voies, d'emprise au sol et de hauteur.

2- La zone d'activités du Champ de l'Ormeau

La constructibilité de ce secteur a été envisagée à long terme justifiant ainsi du classement de ce secteur en zone 2AUy sur les documents graphiques du P.L.U.

L'urbanisation de ce secteur pourra être réalisée notamment lorsque les principes d'accès et de desserte de la zone auront été définis plus précisément notamment vers la RD n°347 (aménagement d'un carrefour?) et lorsque les traitements indispensables à l'intégration paysagère de ce secteur dans son environnement seront garantis.

Dans cette attente, le secteur 2AUy des Champs de l'Ormeau est soumis aux mêmes règles que les zones 2AU à vocation d'habitat (cf. ci-avant).

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD

THÉMATIQUE « ACTIVITES ECONOMIQUES »

Les activités artisanales et industrielles

En matière commerciale et de services, l'objectif est de **créer une véritable dynamique commerciale sur la commune** en limitant la dispersion de l'offre sur le territoire.

Pour cela, le P.L.U. doit permettre :

- d'affirmer le bourg comme étant le principal pôle d'accueil des activités commerciales et de services,
- de renforcer le réseau de commerces de proximité dans le centre-ville :
 - ◇ en affirmant la pluralité des fonctions urbaines du centre-bourg et notamment sa fonction de pôle commercial et de services,
 - ◇ en encourageant la création de nouveaux commerces et services, complémentaires à l'offre actuelle et susceptibles de répondre aux besoins des populations actuelle et future,
 - ◇ en prévoyant la création de petits espaces de stationnement et en facilitant les déplacements doux au cœur ou à proximité du réseau de commerces et services.

**TRADUCTION DANS LES
DOCUMENTS
RÉGLEMENTAIRES**

Comme pour les activités artisanales mentionnées précédemment, l'activité commerciale est l'une des dimensions de la mixité fonctionnelle du bourg de Mazé.

A ce titre, le règlement des zones UA et UB admet de manière générale la création de nouvelles activités commerciales et de services susceptibles de compléter l'offre actuelle.

Pour faciliter l'accès aux commerces, le P.A.D.D identifie spécifiquement des itinéraires piétons à créer et renforcer et des « poches » de stationnement à réaliser. Certains d'entre eux ont donné lieu à la mise en place d'emplacements réservés (*cf. ci-avant*).

Cependant, conformément aux orientations du P.A.D.D., seules les zones urbaines du bourg se voient reconnaître cette vocation commerciale.

En conséquence, les zones hors bourg n'admettent pas la création de nouvelles activités commerciales :

- pour les zones UH et N, les activités commerciales sont strictement interdites,
- pour la zone A, sont seules autorisées les activités commerciales en lien avec une activité agricole (vente directe, circuit court...).

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD

THÉMATIQUE « ACTIVITES ECONOMIQUES »

Les activités artisanales et industrielles

La pérennisation d'une activité artisanale et industrielle dynamique est facteur d'attractivité pour la commune dans les années à venir.

Il s'agit donc de **favoriser d'une manière générale l'implantation de nouvelles activités artisanales et industrielles sur la commune** tout en assurant la gestion de l'ensemble des problématiques inhérentes à de telles activités.

Ainsi :

- **d'intégrer pleinement le projet de création (de déplacement) d'une zone commerciale sur le secteur de la Macheferrière dans la dynamique du centre-bourg :**
 - ◇ en travaillant les liens doux entre ce nouveau pôle commercial et le réseau de commerces de proximité du centre-bourg notamment en mettant l'accent sur un réaménagement du Mail, qui doit constituer à terme une liaison stratégique dans la dynamique commerciale,
 - ◇ en veillant de manière stricte à la gestion des nuisances et à l'intégration d'un tel projet dans un espace situé à proximité de la RD 347 et de secteurs habités,
 - ◇ en maintenant la vocation commerciale des espaces libérés en entrée est de l'agglomération

TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

Le secteur de la Macheferrière avait fait l'objet d'une procédure de modification n°4 du P.O.S. courant 2009 destinée à identifier sa vocation commerciale (transformation en zone 1NAc), vocation qui a été maintenue au sein du P.L.U. au travers d'une zone UC destinée à couvrir les secteurs accueillant spécifiquement des activités économiques commerciales.

Conformément aux orientations du P.A.D.D., ce même zonage UC est appliqué sur les structures et infrastructures de l'actuel supermarché en entrée est du bourg de Mazé.

Pour ces deux secteurs, la délimitation sud des zones UC est basée sur le PPRI du Val d'Authion et sur les limites de la zone inondable non constructible (zone « rouge »).

Pour ces deux secteurs, le règlement de la zone UC reconnaît leur vocation commerciale unique n'admettant que les constructions en lien ou nécessaires au commerce, outre celles nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif.

Il exclut donc la possibilité de création de toute habitation, construction artisanale ou industrielle et de toute construction agricole (sauf si elle présente un caractère commercial marqué).

Afin sur ces secteurs, un projet respectueux du site et de l'image du village, celui-ci devra respecter certaines règles spécifiques :

- un recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD n°347,
- une emprise au sol limitée à 80% de la superficie de la parcelle,
- une hauteur de construction ne pouvant excéder 8 mètres (en ouvrant la possibilité de réaliser des éléments de construction d'une hauteur supérieure sur une portion limitée du bâtiment).

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD

THÉMATIQUE « ACTIVITES ECONOMIQUES »

Les activités agricoles

La localisation de la commune de Mazé au sein du Pôle du Végétal (Végépolys) doit permettre d'assurer la pérennisation et le développement de l'activité agricole dans les années à venir.

Pour cela, il est souhaité :

- que la **vocation agricole des terres exploitées et des bâtiments liés à une exploitation soit protégée et affirmée au sein du P.L.U.**
- que le **P.L.U. puisse permettre la mise en place d'un dispositif de serres-relais susceptibles d'encourager et de favoriser l'installation de nouveaux exploitants.**

TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

L'emprise importante de l'activité agricole sur le territoire a justifié la mise en place d'un zonage à vocation agricole spécifique sur la plus large partie du territoire de la commune et notamment sur les secteurs non bâtis identifiés dans le cadre de la Charte foncière de l'Anjou au nord du territoire communal et au sud de la RD n°347.

Cependant, afin de tenir compte de la sensibilité environnementale de certains secteurs du territoire, le zonage A a été remplacé par un zonage de type naturel N :

- en bordure des cours d'eau traversant le territoire de la commune,
- sur les secteurs intégrés dans le périmètre de protection rapproché des points de captage d'eau de Conglands.

Sans faire obstacle à l'exploitation des terres agricoles localisées dans ces secteurs, le zonage N tend uniquement à maîtriser les constructions réalisées sur ces secteurs sensibles et notamment les constructions à vocation agricole et horticole.

Par ailleurs et comme cela a pu être justifié auparavant, un zonage Ap a été défini sur certains secteurs proches du bourg de Mazé au nord pour maîtriser les constructions agricoles susceptibles de faire obstacle à un développement du bourg à très long terme.

Le règlement identifie et définit la zone A (et son sous-secteur Ap) comme une zone spécifiquement réservée pour le développement de l'activité agricole.

Ainsi, le règlement autorise sous conditions :

- **l'ensemble des constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agricole** (bâtiments agricoles mais également les commerces ou bureaux qui pourraient être liés ou nécessaires à l'activité agricole),
- **le logement de fonction de l'exploitant agricole** dès lors qu'il est clairement justifié de la nécessité de sa présence

permanente à proximité des bâtiments agricoles,

- **les activités touristiques et de loisirs** dès lors qu'elles sont liées à une activité agricole (et qu'elle garde un caractère accessoire par rapport à cette activité, la zone A restant dédié à l'activité agricole).

- **le changement de destination à vocation d'habitat ou touristique** d'un bâtiment (jeu de boule de fort) identifié spécifiquement sur les plans de zonage (cf. ci-après - thématique « PATRIMOINE »).

Par ailleurs, le règlement pose certaines conditions quant à l'édification de ces nouvelles constructions :

- à l'exception des bâtiments d'activité agricole, les nouvelles constructions doivent **s'implanter à 100 mètres maximum des bâtiments existants (150 mètres pour les logements de fonction)**. Il s'agit ainsi d'assurer une certaine préservation du paysage de la commune en évitant un éparpillement intempestif des bâtiments mais également de garantir une certaine cohérence dans le fonctionnement de l'exploitation agricole.

Pour les habitations, une règle dérogatoire a toutefois été prévue. Dès lors qu'elles tendront à se rapprocher d'une ou de plusieurs constructions existantes, l'habitation pourra s'éloigner des bâtiments d'activité jusqu'à 300 mètres. Il peut être en effet admis un éloignement plus important dès lors que ceci ne conduit pas aggraver le mitage du territoire (la construction participera dans ce cas à un regroupement et un renforcement du bâti rural). Toutefois, il est paru nécessaire d'imposer une limite de 300 mètres puisque, au-delà, il paraîtra difficile de justifier de la nécessité de l'habitation à proximité des bâtiments agricoles, seul moyen de justifier de la création d'une habitation en campagne.

- nécessité de respecter un **recul minimum de 100, 75, 25, 10 ou 5 mètres par rapport à l'axe ou l'alignement des voies publiques** selon l'importance de la voirie et le type de constructions envisagées, pour préserver les abords des voies et limiter l'impact des constructions agricoles,

- pour les constructions non implantées sur les limites séparatives, nécessité de respecter un **recul minimal de 3 mètres** et de s'implanter à plus de 150 mètres de toute zone d'habitat dense (zone UA, UB et AU).

- **limitation de la hauteur pour les constructions agricoles à 10 mètres**. En effet et malgré les besoins de la profession qui peuvent parfois justifier la création de bâtiments relativement hauts, il est apparu indispensable compte tenu du contexte communal particulier lié à la sensibilité de son paysage, de limiter la hauteur des

bâtiments.

Pour les constructions d'habitations des exploitants agricoles, la hauteur a été limitée à 7 mètres.

Par ailleurs, pour tenir compte de la dynamique horticole forte sur le territoire, les élus ont souhaité compléter le dispositif de développement de cette activité sur le territoire en mettant en place au nord une zone Ay, qui est destinée à permettre, outre les constructions agricoles et horticoles, à autoriser les bâtiments d'activités artisanales ou industrielles spécifiquement liées à l'activité agricole et horticole.

Ce zonage et le règlement qui l'accompagne sont destinés à permettre notamment la création d'ateliers de transformation et de conditionnement des produits agricoles cultivées sur le territoire de la commune et permettre ainsi l'expansion des activités agricoles dans les années à venir.

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD

THÉMATIQUE « EQUIPEMENTS »

En terme de diversité et de localisation, le niveau d'équipement de la commune apparaît aujourd'hui comme globalement satisfaisant.

Dans le cadre d'un développement programmé de la commune (développement démographique et urbain), il est toutefois nécessaire d'**anticiper les futurs besoins de la commune en matière d'équipements** et particulièrement :

- d'**affirmer**, dans le P.L.U., **les pôles d'équipements actuels** :
 - ◇ **le centre-bourg**, dont la vocation d'accueil d'équipements publics (culturels, de loisirs...) devra être confirmée, au même titre que sa vocation d'habitat ou commerciale,
 - ◇ **le plateau sportif et scolaire**, qui constituera le principal pôle d'accueil des nouveaux équipements structurants de la commune (salle des fêtes...),
- d'**engager une réflexion à un niveau intercommunal pour les équipements engageant des travaux importants ou pour les activités qui peuvent être mutualisées**,
- d'**intégrer le développement de ces pôles d'équipements dans une réflexion plus large sur les déplacements** notamment en articulation avec les futurs secteurs d'habitat,
- d'**envisager la réhabilitation ou la création d'un dispositif d'épuration** susceptible de gérer les effluents générés par les nouvelles constructions (habitat, activités, équipements) créées dans le cadre du projet urbain.

TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

Les documents règlementaires du P.L.U. traitent la problématique essentielle des équipements de différentes manières.

Au-delà des zonages particuliers qui ont pu être mis en place pour traiter cette question, il convient de rappeler que les zones UA et UB de part leur mixité fonctionnelle, accueillent et permettent l'implantation d'équipements publics (*cf. ci-avant*). Ceci doit notamment prendre en compte le fait que le centre-bourg (zone UA).

1- L'appréhension des besoins en équipements au travers d'un zonage particulier : la zone UE

A l'échelle de Mazé, le P.L.U. instaure un zonage particulier destiné à couvrir le principal pôle d'équipements de la commune.

Ainsi, **une zone UE** couvre le pôle sportif et scolaire situé au cœur de l'agglomération et qui rassemble les salles de sports et de loisirs, les terrains de sports, un équipement scolaire et la maison de l'enfance.

Le zonage UE a été défini de manière suffisamment large pour

permettre l'implantation de nouveaux équipements nécessaires aux besoins de la collectivité dans les années à venir et permettre notamment le déplacements des terrains de sports actuellement localisés un peu plus au nord sur le secteur des Champs Barbereaux (parcelle n°30 au-dessus de la zone Ap du Plessis).

Dans la zone UE, le règlement est particulièrement adapté pour permettre la réalisation de constructions en lien avec des besoins en matière éducative, scolaire, ludique, sportive, culturelle et de loisirs puisqu'il :

- prévoit que **sont interdites toutes les constructions sans rapport avec la vocation spécifique de la zone**. A contrario, cela signifie donc que toutes les constructions liées aux activités sportives, scolaires, éducatives... sont autorisées.
- **autorise certaines constructions sous conditions** notamment celles à usage de commerces, de bureaux ou de services pour lesquelles le lien avec une activité autorisée dans la zone doit être clairement établi.

2- L'inscription d'emplacements réservés pour l'extension d'équipements

Dans le P.L.U., quelques emplacements réservés (ER) ont été inscrits afin de permettre l'extension ou le développement de certains équipements publics :

- **ER n°9** : réaménagement du pôle scolaire
- **ER n°11** : création de jardins familiaux
- **ER n°12** : création d'un équipement public de stationnement
- **ER n°16** : restauration à vocation de loisirs notamment d'une zone humide

Conformément aux orientations du P.A.D.D., les principaux secteurs de développement de l'habitat ont été définis à proximité des pôles d'équipements du bourg dans un souci d'une meilleure rationalisation des déplacements.

Des emplacements réservés destinés à la création de liaisons douces vers ces équipements sont par ailleurs inscrits sur les plans de zonage (*cf. ci-avant*).

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD

THÉMATIQUE « DÉPLACEMENTS »

La hiérarchisation et l'équilibre des déplacements

L'ensemble des déplacements (piétons, cycles, automobiles) doit **s'insérer dans un schéma global identifiant les différents axes de déplacements** de la commune :

- les **voiries structurantes primaires** : RD 347 et A85,
- les **voiries structurantes secondaires** : RD 74 (vers Bauné), RD 55 (vers St-Mathurin) et RD 244 (vers Baugé),
- les **voiries de distribution et de desserte** : ensemble des autres voies départementales, communales et des chemins ruraux,
- les **liaisons cycles et piétonnes structurantes**, existantes ou à créer : liaison cycle vers Beaufort en Vallée...
- les **liaisons douces au sein du bourg**, existantes ou à créer : aménagement du Mail, création de liaisons piétonnes reliant les secteurs d'habitat avec les pôles d'équipements et les pôles de commerces et de services...

Ce schéma mettra l'accent sur un rééquilibrage des déplacements en favorisant les déplacements doux et alternatifs à l'automobile. Pour cela, les projets urbains à vocation d'habitat devront donner la priorité aux déplacements piétons et cycles, en assurant la sécurité des usagers.

Par ailleurs, en vue d'encourager et de faciliter le covoiturage, une plateforme multimodale sera créée à proximité de la RD 347 et du centre-bourg, sur le secteur de la Grefferie.

TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

La gestion des déplacements et l'incitation aux déplacements doux transparait dans l'ensemble des choix politiques formulés par la municipalité (concentration du développement de l'habitat futur dans le bourg (pôle d'équipement, pôle commercial et de services) et limitation des possibilités de construction dans les secteurs agglomérés hors bourg) sans trouver pour autant de traduction directe au sein des documents règlementaires.

Comme cela a été exposé auparavant, le renforcement de la politique en faveur des déplacements doux a cependant justifié la création de plusieurs emplacements réservés (ER n°3, n°4, n°10, n°15, n°17 et n°18).

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD

THÉMATIQUE « DEPLACEMENTS »

La création d'une voie de délestage du centre-bourg

Le développement programmé de l'habitat et la préservation des activités économiques au nord de l'agglomération sont susceptibles d'accroître le trafic et les difficultés de circulation automobile dans le centre-bourg.

Il est nécessaire **d'anticiper ces flux et d'envisager la création d'une voie de délestage** reliant notamment le futur secteur d'habitat à la RD 347 (*cf. plan*).

Le projet retenu propose, au niveau de l'entrée ouest du bourg sur la RD 347, de créer une voie parallèle à la Rue Principale, voie qui rejoint ensuite la route de Bauné au niveau du carrefour avec la route de Gardamont. Elle rejoindra à terme le secteur d'habitat en passant sur les arrières du plateau sportif et scolaire.

**TRADUCTION DANS LES
DOCUMENTS
RÉGLEMENTAIRES**

Le principe d'une voie de délestage souhaitée par les élus de Mazé a fait l'objet d'une simple inscription au sein du P.A.D.D. sans traduction sur les documents règlementaire.

L'état de réflexion et d'avancement actuel de ce projet ne permet pas en effet d'envisager par exemple la mise en place d'un emplacement réservé.

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD

THÉMATIQUE « PATRIMOINE »

Patrimoine naturel

A l'écart des secteurs urbanisés, la commune conserve des espaces présentant un fort potentiel écologiques. Ces secteurs sont des « sanctuaires écologiques » majeurs qui régulent et filtrent les eaux pluviales et constituent des écosystèmes cohérents et diversifiés.

Il s'agit :

- des **secteurs humides associés aux vallées du Couasnon et du Vieil Authion**, pour lesquels le P.L.U. garantira une préservation forte et adaptée,
- des **principaux boisements présents sur la commune au premier titre duquel le bois des Valinières**, qui constitue un écrin de verdure pour le château de Montgeoffroy ainsi qu'un espace récréatif pour la population du bourg. Les plus remarquables de ces boisements feront l'objet de mesures de protection strictes et pourront, dans le cadre d'espaces boisés à créer, être confortés et prolongés,
- du **maillage bocager encore présent sur certaines portions du territoire**. Un travail d'identification sera réalisé afin de protéger spécifiquement les haies ayant bénéficiées d'aides dans le cadre de campagnes de plantations.

En complément de ces espaces écologiques sensibles, la protection de certains autres espaces naturels doit être assuré par le P.L.U. :

- **les rives et les abords immédiats de l'Authion et du Couasnon**, qui servent d'appui aux usages récréatifs et de loisirs de la rivière (randonnées, pêche...),
- **le périmètre rapproché de protection des points de captage d'eau potable des Conglands**,
- **les espaces du secteur de la Roche**, point de vue remarquable sur les coteaux de la Loire et l'agglomération angevine.

TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

La protection de l'ensemble du patrimoine naturel de la commune a été garantie au sein des documents réglementaires du P.L.U. au travers de différents outils.

1- Le mise en place d'un zonage de type naturel : la zone N

Définie comme une zone de protection soit en raison de la sensibilité écologique du site (Couasnon, Authion, Vieil Authion, ruisseau du Tarry, bois des Valinières, zones humides de la Grenouillerie), soit de l'existence d'un point de captage d'eau (secteur des Conglands), soit de leur caractère d'espaces naturels (espaces résiduels en bordure de la RD n°347 n'ayant plus de vocation agricole), la zone naturelle N garantit par son règlement le respect des caractéristiques du site et l'inconstructibilité des

secteurs concernés.

A cet effet, le règlement interdit strictement la réalisation de nouvelles constructions susceptibles de remettre en cause leur protection autres que celles liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions légères nécessaires à la fréquentation de la zone par le public.

Il faut toutefois préciser que, dans un souci de prendre en compte la situation des habitations et autres constructions éventuellement localisées au sein de ces espaces (notamment dans le périmètre de protection rapproché des points de captage des Conglands), le règlement de la zone ouvre la possibilité de faire évoluer le bâti existant (*cf. ci-avant*).

Pour les différents secteurs à protéger mentionnés au sein du P.A.D.D., la délimitation de la zone N a été adaptée aux besoins de protection :

- pour le périmètre de protection rapprochée des points de captage d'eau (et le Couasnon intégralement intégré dans ce périmètre), le périmètre de la zone N a été précisément adaptée à celui de l'arrêté d'utilité publique du 14 décembre 2001,
- pour le ruisseau du Tarry, une bande de 10 mètres de part et d'autre du cours d'eau,
- pour le bois des Valinières, la zone naturelle a été définie de manière large, au-delà des espaces actuellement boisés. Ceci doit permettre de maintenir l'inconstructibilité de ces secteurs et d'envisager à long terme un reboisement de l'ensemble du secteur qui a connu un défrichement depuis quelques années.
- le long de l'Authion, une zone naturelle resserrée compte tenu du caractère très anthropisé de la rivière (canal),
- le long du Vieil Authion, l'intégration dans la zone N des secteurs localisés entre les deux bras du cours d'eau et 10 mètres de part et d'eau du cours d'eau,
- en bordure de la RD n°347, l'ensemble des secteurs non construits et non constructibles (compte tenu de leur caractère inondable) localisés entre le bourg et la voie et dont la vocation agricole ne peut de ce fait plus être reconnue,
- les secteurs humides de la Grenouillerie au sud du bourg qui ont déjà fait l'objet pour partie d'une mise en valeur, qui pourrait se poursuivre au niveau des terrains inscrits en emplacement réservé n°16.

2- La protection des éléments de paysage

Conformément aux orientations du P.A.D.D., les principaux éléments de paysage du territoire ont fait l'objet d'une protection au titre de :

- ◆ la législation sur les Espaces Boisés Classés pour l'ensemble des principaux boisements de la commune parmi lesquels le plus important est le bois des Valinières. Dans son article 13, le règlement rappelle, pour les zones concernées par ce classement, que les bois classés sont régis par les dispositions des articles L. 130 et suivants du code de l'urbanisme.
- ◆ l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme pour les haies ayant fait l'objet d'aides pour leurs plantations. Comme le rappelle également le règlement des zones concernées dans son article 13, l'abattage de ces éléments protégés est soumis au dépôt d'une déclaration préalable en mairie. Cet abattage pourra être soumis à des conditions de replantations comme cela est prévu au sein de ce même article du règlement.

Pour la protection des secteurs de la Roche, conférer ci-après.

Patrimoine bâti

Au-delà du **château de Montgeoffroy (et de ses abords)**, dont l'importance patrimoniale et l'attrait touristique justifient une réflexion sur la mise en place d'outils de préservation appropriés, le P.L.U. doit permettre :

- une **identification et une protection adaptée du patrimoine archéologique** de la commune,
- de **veiller à la préservation de la cohérence bâtie des « pôles d'excellence en matière de patrimoine bâti »** identifiés dans le cadre du diagnostic,
- une **protection de certains éléments bâtis majeurs** (domaine de la Roche et son moulin, manoir de la Besnardière, logis de la Fresnaye...) de la commune ainsi que certains éléments du petit patrimoine (calvaire, four...),
- une **valorisation des éléments bâtis identitaires et remarquables de la commune que sont les bâtiments abritant les jeux de boules de fort**, pour lesquels un changement de destination pourra, sous réserve du respect des critères fixés par la loi (éloignement vis-à-vis d'exploitations agricoles et intérêt patrimonial), être envisagé.

TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

La protection des éléments bâtis majeurs de la commune a été assurée de différentes manières et au travers de différents outils au sein des documents règlementaires.

1- L'identification du patrimoine archéologique

L'ensemble du patrimoine archéologique de la commune a été spécifiquement identifié sur les plans de zonage au travers d'une trame particulière.

Sur ces secteurs, le règlement rappelle dans ses « Dispositions Générales », les obligations inhérentes à la réalisation de travaux sur les sites concernés.

2- La mise en place de zonages particuliers de protection et de prise en compte des caractéristiques urbaines et architecturales

Les principaux sites et ensembles patrimoniaux et paysagers du territoire ont fait l'objet d'un zonage de type naturel spécifique : la zone Np.

Définie autour du château et du parc de Montgeoffroy, du logis de la Fresnaye, du manoir de la Besnardière et du domaine de la Roche, cette zone Np inconstructible doit permettre de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des sites puisque l'article 2 de ce sous-zonage N autorise uniquement « *l'extension, la restauration, l'aménagement et le changement de destination du*

bâti existant dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles (volumes, couleurs, matériaux...) ».

3- Le permis de démolir

Conformément aux orientations du P.A.D.D., les « pôles d'excellence bâtie » identifiés sur le territoire communal ont été protégés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme.

La protection de ces ensembles est donc assurée au travers d'un permis de démolir applicables sur l'ensemble des bâtiments identifiés sur les documents graphiques.

Il s'agit d'ensembles identitaires du grand patrimoine.

Pour ces éléments protégés et comme le rappelle le règlement, dans le chapeau des zones concernées par cette protection (zone UA, zone A, zone N), « *le patrimoine communal répertorié et identifié sur les documents graphiques est à conserver et à restaurer. La démolition projetée d'un de ces éléments devra faire l'objet au préalable d'une demande de permis de démolir* ».

4- La valorisation des jeux de boules de fort par le biais du changement de destination

Les jeux de boules de fort constitue sur la commune de Mazé un patrimoine traditionnel et historique.

Depuis plusieurs années déjà, la disparition de plusieurs sociétés de jeux a conduit à la transformation de nombreux lieux de jeux et ainsi à la conservation de ce bâti identitaire de la commune.

Dans le cadre de leur P.A.D.D., les élus de Mazé ont souhaité encourager ces transformations de bâtiments et assurer ainsi leur pérennité dans le temps.

A l'échelle de la commune, de nombreux jeux de boules de fort sont localisés au sein des zones urbaines. Le règlement de ces zones autorise leur changement de destination à vocation d'habitat, touristique ou de commerces suivant les secteurs considérés.

Un seul bâtiment est aujourd'hui localisé au sein de la zone A et a fait l'objet d'une identification au titre de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme : l'ancien jeu de boules de fort des Grandes Varennes localisé au sud du bourg.

Pour ce bâtiment exclusivement, le règlement admet le changement de destination exercé par un tiers à l'activité agricole en vue de sa transformation en habitation ou en lieu d'hébergement touristique.

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD

THÉMATIQUE « PATRIMOINE »

Patrimoine bâti

La préservation et le renforcement de la dynamique agricole sur le territoire de la commune souhaités par les élus nécessitent que le P.L.U. apporte l'ensemble des solutions permettant de conserver le patrimoine agricole de la commune.

Ceci nécessite :

- de **pérenniser l'unité et la cohérence d'un zonage agricole sur la plus large partie du territoire** de la commune et notamment (mais non seulement) sur les « sites à conforter et à pérenniser » identifiés dans le cadre de la Charte Foncière de l'Anjou,
- d'**affirmer la vocation agricole des sièges d'exploitation existants** sur le territoire en encadrant les autres usages pour les bâtiments liés à une activité agricole, horticole...

TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

Les éléments relatifs à la protection du patrimoine agricole mais également à son développement ont été exposés précédemment.

