

Plan Local d'Urbanisme Commune de Mazé-Milon



Réunion publique

Présenté par Solenne Durand

30 juin 2022

Présentation du PLU

Déroulé de la réunion

- Qu'est ce que le PLU ?
- Participer via la concertation
- Présentation du projet
- La suite de la procédure

1. Qu'est ce que le PLU

PLU, qu'est-ce que c'est ?

Un document qui préserve la qualité de vie et qui encadre l'aménagement du territoire

- ✓ Un document dont la vocation est de **définir la destination des sols** et **les règles** qui s'y appliquent.
- ✓ Il définit les prescriptions indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc.
- ✓ Il expose clairement le projet global d'urbanisme appelé **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution du territoire.
- ✓ Un document élaboré en prenant en compte les multiples facettes de la commune (habitat, déplacements, activités économiques, environnement, risques, patrimoine...).
- ✓ 3 grands objectifs : **planifier, encadrer et protéger**



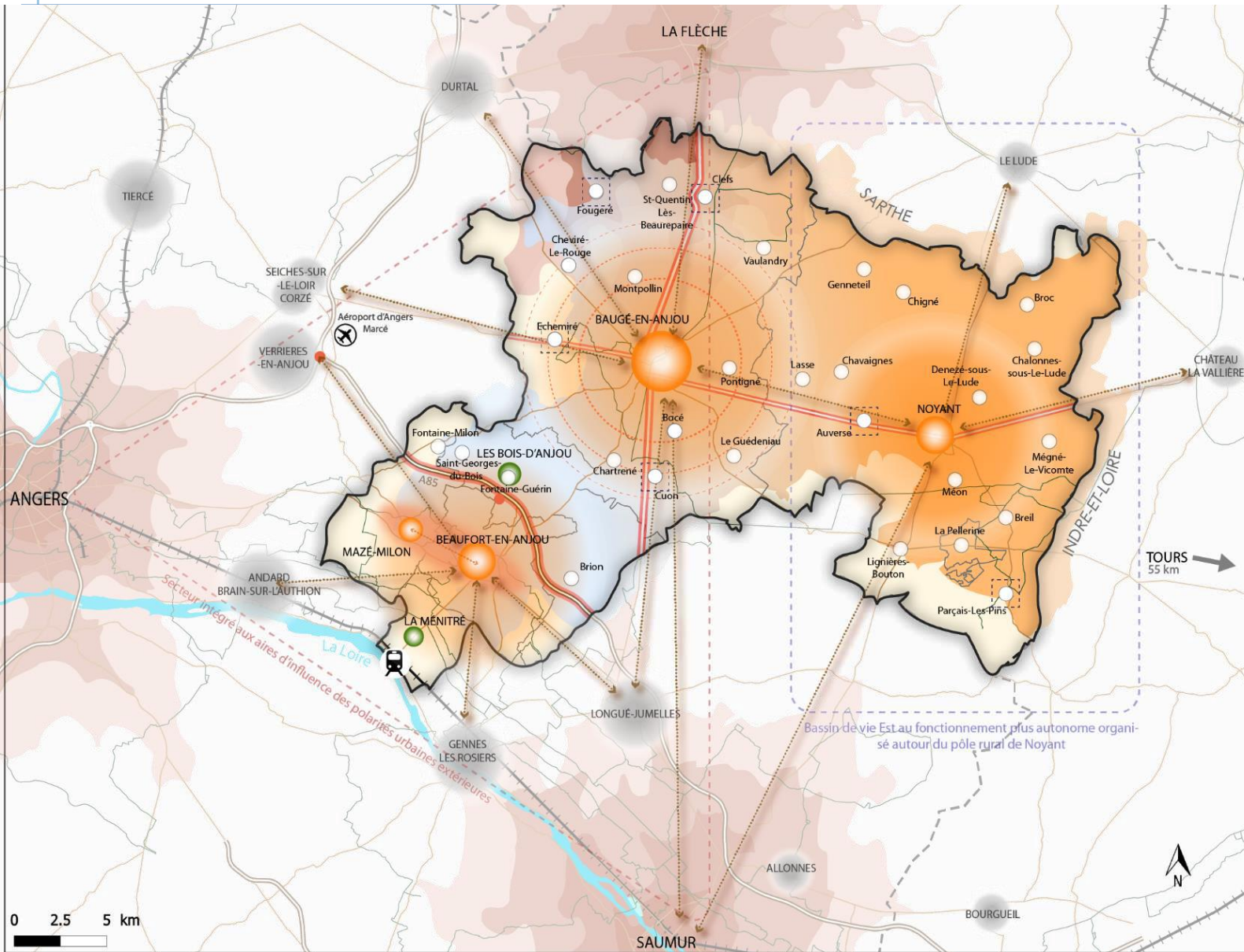
➔ **Le PLU est d'intérêt général**

PLU, qu'est-ce que c'est ?

Un document composé de plusieurs pièces

- ✓ Le rapport de présentation
 - ✓ Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
 - ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - ✓ Le règlement (graphique et écrit)
- **Le PADD est la pièce maitresse du PLU – toutes les règles ou orientations définies dans les documents réglementaires ou les OAP doivent être des traductions du PADD – objet de la réunion de ce soir**
 - **Les OAP sont des orientations qui peuvent encadrer les constructions sur des secteurs précis et qui permettent de traduire le projet politique des élus**





Armature interne du territoire

- Pôle d'équilibre
- Pôle de proximité
- Bi-Pôle
- Bourgs
- Bourg jouant un rôle d'interface avec les territoires voisins et entre les bassins de vie locaux
- Echangeur autoroutier

Vecteurs d'attractivité et portes d'entrée du territoire

- Autoroutes
- Voies structurantes
- Voies locales
- Voie verte
- Réseau ferré
- Gare

Influences et flux structurants

- Principaux flux résidentiels et économiques
- Isochrones depuis les agglomérations urbaines d'envergure**
Temps/Distance en minutes
- 5 minutes
- 10 minutes
- 15 minutes
- 20 minutes
- Pôles secondaires (armature des SCOT voisins)



Bassin de vie Est au fonctionnement plus autonome organisé autour du pôle rural de Noyant

secteur intégré aux aires d'influence des polarités urbaines extérieures

2. Participer via la concertation

Prenez part au PLU !

- **Un cahier de concertation disponible** en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture de chaque structure. Il permet de recueillir vos remarques et demandes.
- **La transmission d'un courrier à M. le Maire** au sujet d'intérêt personnel ou collectif
- De l'information disponible sur un site **internet dédié**



3. Présentation du projet

Préambule au projet de territoire

La structuration du PADD

MAZÉ-MILON COMME PORTE
D'ENTRÉE DU TERRITOIRE
INTERCOMMUNAL

POLITIQUE DE
DÉVELOPPEMENT DURABLE,
ÉQUILIBRÉE ENTRE LES
DEUX COMMUNES
DÉLÉGUÉES

3 grands objectifs

1. Une croissance démographique maîtrisée
2. Une nécessité de maintien et de développement des emplois
3. Une nature préservée

Projet de PLU
calibré pour 10
ans sur la période
2022-2032

La structuration du PADD

AXE 1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MAITRISEE

- Se projeter sur une croissance démographique maîtrisée
- Adapter les besoins en logements
- Anticiper la croissance des besoins en équipements, commerces et services
- Multiplier les alternatives à la voiture individuelle et faciliter les déplacements entre tous les espaces urbanisés
- Préserver un cadre de vie de qualité
- Limiter l'exposition aux risques des populations actuelles et futures et anticiper les dérèglements climatiques

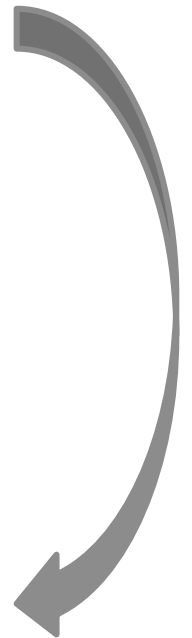
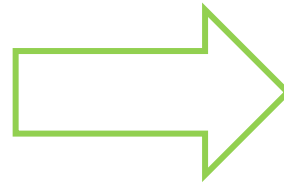
Une croissance démographique maîtrisée

Adapter les besoins en logements

+ 1,3% par an

840 habitants

+ 395 logements



38 logements par an sur la période 2022-2032 :

- Réhabilitation de **12 logements vacants** sur la période ;
- Transformation de **16 résidences secondaires** et résidences principales sur la période ;
- Transformation de **10 granges** sur la période ;
- **357 logements neufs** à construire dont une partie en densification du tissu existant

Une croissance démographique maîtrisée

Diversifier l'offre en logements

- Inciter une densité minimale sur les projets de **20 logts/ha sur le bourg principal de Mazé** et de **15 logts/ha sur le bourg secondaire de Fontaine-Milon** (en compatibilité avec les densités imposées au SCoT) et demander une diversité des logements dans les projets
- Adapter l'offre en **logements pour les plus âgées et les plus jeunes**
- Faciliter l'investissement des **baillleurs sociaux**
- Localiser un nouveau terrain de 5 emplacements dédié à **l'accueil des Gens du Voyage** ainsi que la localisation de quelques terrains familiaux



Commune de Mazé-Milon (49)

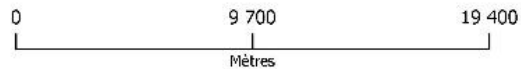
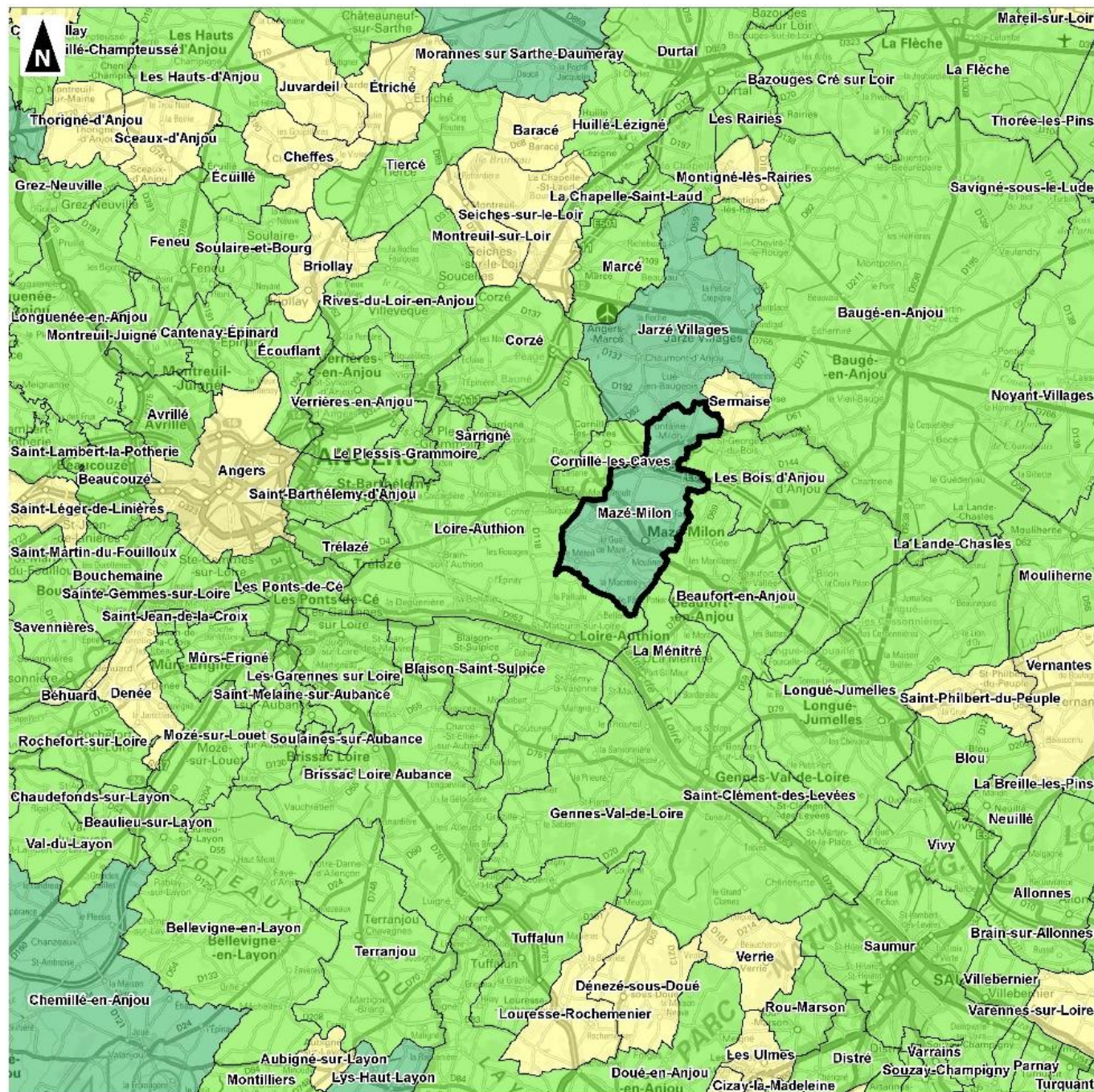
Plan Local d'Urbanisme

Evolution des 75 ans et plus entre 2010 et 2015

 Commune concernée

 Limites communales

Evolution des 75 ans et plus entre 2010 et 2015 :



1:200 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



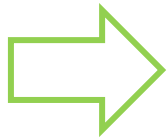
Réalisation : a.a.a.d.c. Urbanisme, 2019

Source de données : INSEE

Sources de données : INSEE, a.a.d.c. Urbanisme, 2019

Une croissance démographique maîtrisée

Anticiper la croissance des besoins en équipements, commerces et services



Cette importante croissance de la population doit être anticipée sur les pôles de Mazé-Milon et Beaufort-en-Anjou, notamment parce que ces deux communes sont des communes pôles de Baugeois-Vallée. (SCOT)

- Permettre le **développement des pôles commerciaux du centre-ville et du centre commercial**
- Affirmer les pôles d'équipements du centre-ville et du Nord du bourg de Mazé avec notamment le projet de **déplacement des terrains de football à coté de du pôle sportif de Mazé**
- Prévoir les besoins en stationnements induits

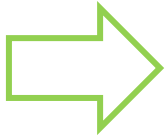
Une croissance démographique maîtrisée

Multiplier les alternatives à la voiture individuelle et faciliter les déplacements entre tous les espaces urbanisés

- Limiter les besoins en déplacement par **le rapprochement des quartiers habités**
- Accompagner la création **d'une aire multimodale le long de la RD 347**
- Faciliter l'utilisation des déplacements doux

Une croissance démographique maîtrisée

Préserver un cadre de vie de qualité



Préserver l'identité de bourg rural et la qualité d'un cadre de vie apaisé participant à l'attractivité du territoire

- Préserver et **mettre en valeur les patrimoines** bâtis, des plus communs aux plus remarquables et leur environnement paysager ;
- Préserver et mettre en valeur les paysages naturels et agricoles identitaires ;
- Densifier le maillage de **cheminements doux** propices à la découverte du territoire ;
- S'assurer de la bonne intégration paysagère des anciens et nouveaux tissus urbains, de la qualité des entrées de ville et de **l'amélioration de l'image de la commune depuis la RD347** ;

Une croissance démographique maîtrisée

Limiter l'exposition aux risques des populations actuelles et futures et anticiper les dérèglements climatiques

- Prendre strictement en compte l'aléa inondation sur la commune et adapter les possibilités en constructions au règlement de **PPRNPI en vigueur**.
- **Limiter le nombre de constructions nouvelles dans les hameaux** afin de ne pas générer une trop forte augmentation des risques routiers constatés actuellement.
- Veiller à ce que tous les nouveaux aménagements s'inscrivent dans un objectif de développement durable du territoire

Plan de Prévention du Risque Inondation du Val d'Authion

 Commune de Mazé-Milon


 Limites communales

Champ d'expansion des crues :

 Aléa faible

 Aléa moyen

 Aléa fort

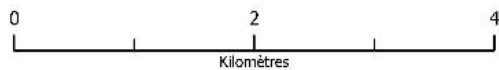
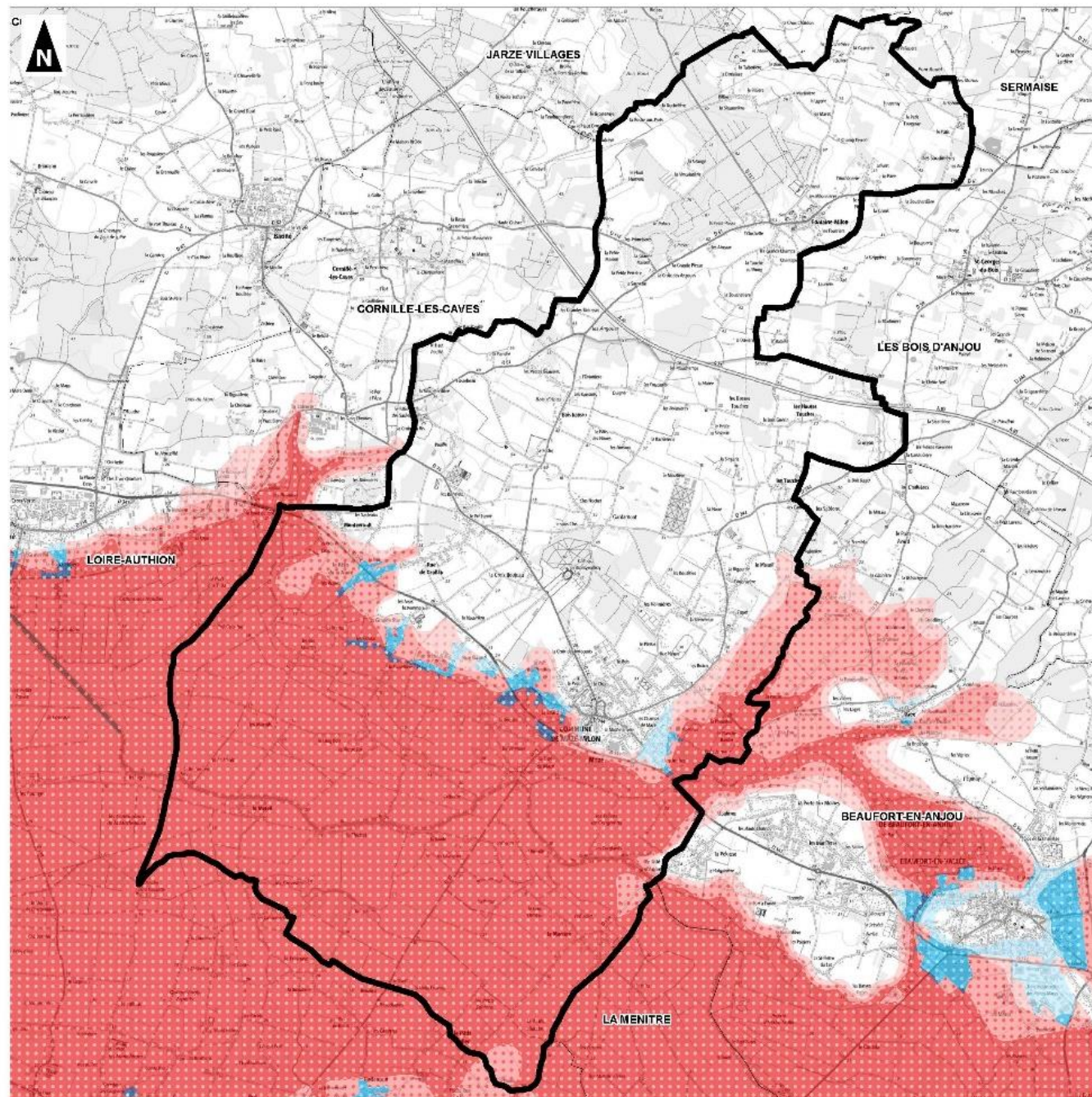
 Aléa très fort

Reste de la zone inondable :

 Aléa faible

 Aléa moyen

 Aléa fort



1:40 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

La structuration du PADD

AXE 2. UNE NECESSITE DE MAINTIEN ET DE DEVELOPPEMENT DES EMPLOIS

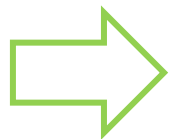
Poursuivre la densification des zones d'activités

S'engager avec la communauté de communes dans la création d'une nouvelle zone d'activités

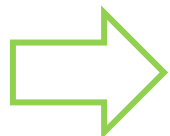
Prévoir les conditions optimales pour le développement des activités économiques sur le territoire

Une nécessité de maintien et de développement des emplois

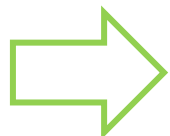
Constats généraux



Une commune pôle à l'échelle de la CdC Baugeois Vallée



Une commune très polarisée sur la question de l'offre d'emplois (indice de concentration de l'emploi de 37,8)



Une demande importante des entrepreneurs pour s'installer ou se développer sur le territoire

Une nécessité de maintien et de développement des emplois

Poursuivre la densification des zones d'activités

Principales conclusions du questionnaire transmis aux entrepreneurs du territoire

*Une volonté de se développer
et créer des emplois à court
terme sur la commune*

*Des entrepreneurs qui n'ont
pas la place de se développer
sur leur site*

*Des entrepreneurs intéressés
par la création d'une nouvelle
zone accessible, visible et
proche d'une activité
locomotive*

*Des entrepreneurs qui
estiment la commune
attractive et précisent que le
fait d'y être localisé est un
atout*

Une nécessité de maintien et de développement des emplois

Poursuivre la densification des zones d'activités

Les 3 zones d'activités intercommunales sont situées en zone bleue du PPRNPI, limitant ainsi fortement leur développement



- Mettre en place les conditions nécessaires à la **densification** de ces zones d'activités ;
- **Réorganiser l'accès** à ces zones ;
- Prendre en compte le fait que **l'intégration paysagère** de ces zones est un enjeu fort pour la commune, mais aussi pour leur attractivité.



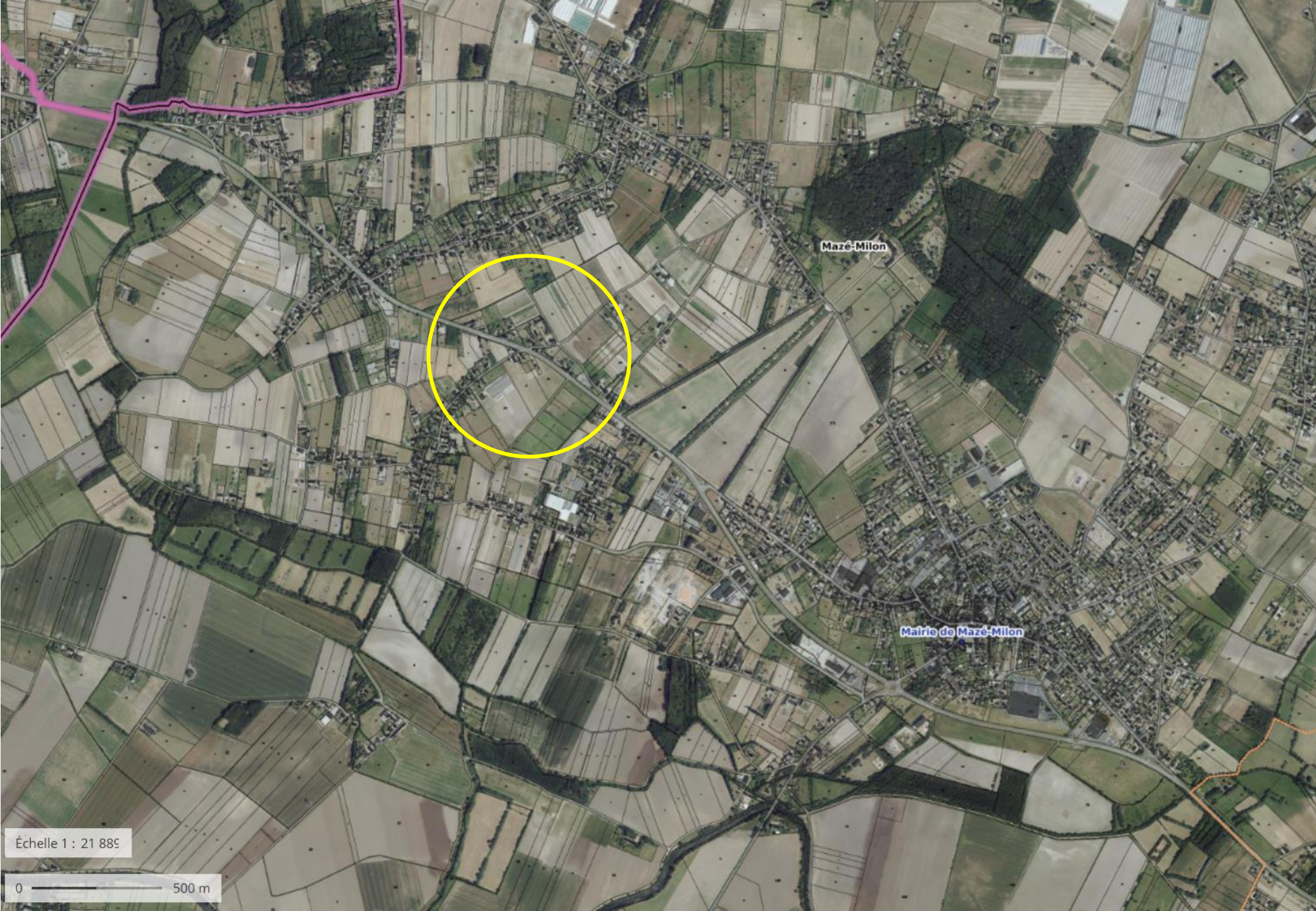
A noter : pas d'extension possible de ces zones d'activités

Une nécessité de maintien et de développement des emplois

S'engager avec la CdC Baugeois Vallée dans la création d'une nouvelle zone d'activités

- Créer une nouvelle « zone d'activité de proximité », en collaboration avec la CdC, **située en dehors de la zone inondable ;**
- Y accueillir de nouvelles **entreprises extérieures au territoire ou des créations d'entreprises ;**
- Y délocaliser **des entreprises qui sont contraintes dans leur développement ou leur actuelle localisation**

- Proposer une zone à **proximité de la RD 347 :**
 - accessible
 - reliée aux principaux secteurs d'habitat et d'équipements
 - visible mais bien intégrée à son environnement
 - exemplaire d'un point de vue environnemental
 - sur une emprise limitée à 3,5 ha conformément au SCOT arrêté



Mazé-Milon

Mairie de Mazé-Milon

Échelle 1 : 21 885

0 ————— 500 m

Une nécessité de maintien et de développement des emplois

Organiser le développement touristique (en lien avec la CdC Baugeois Vallée)

- Organiser des **connexions avec la vallée de la Loire** ;
- Mettre en valeur les **atouts paysagers et patrimoniaux** (château de Montgeoffroy) ;
- Mettre en valeur **l'identité rurale et naturelle** (ex : bourg ancien de Fontaine-Milon) ;
- Permettre le développement d'une offre en hébergement et restauration de qualité pour un **tourisme de courte durée**.

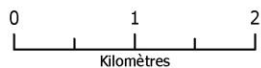
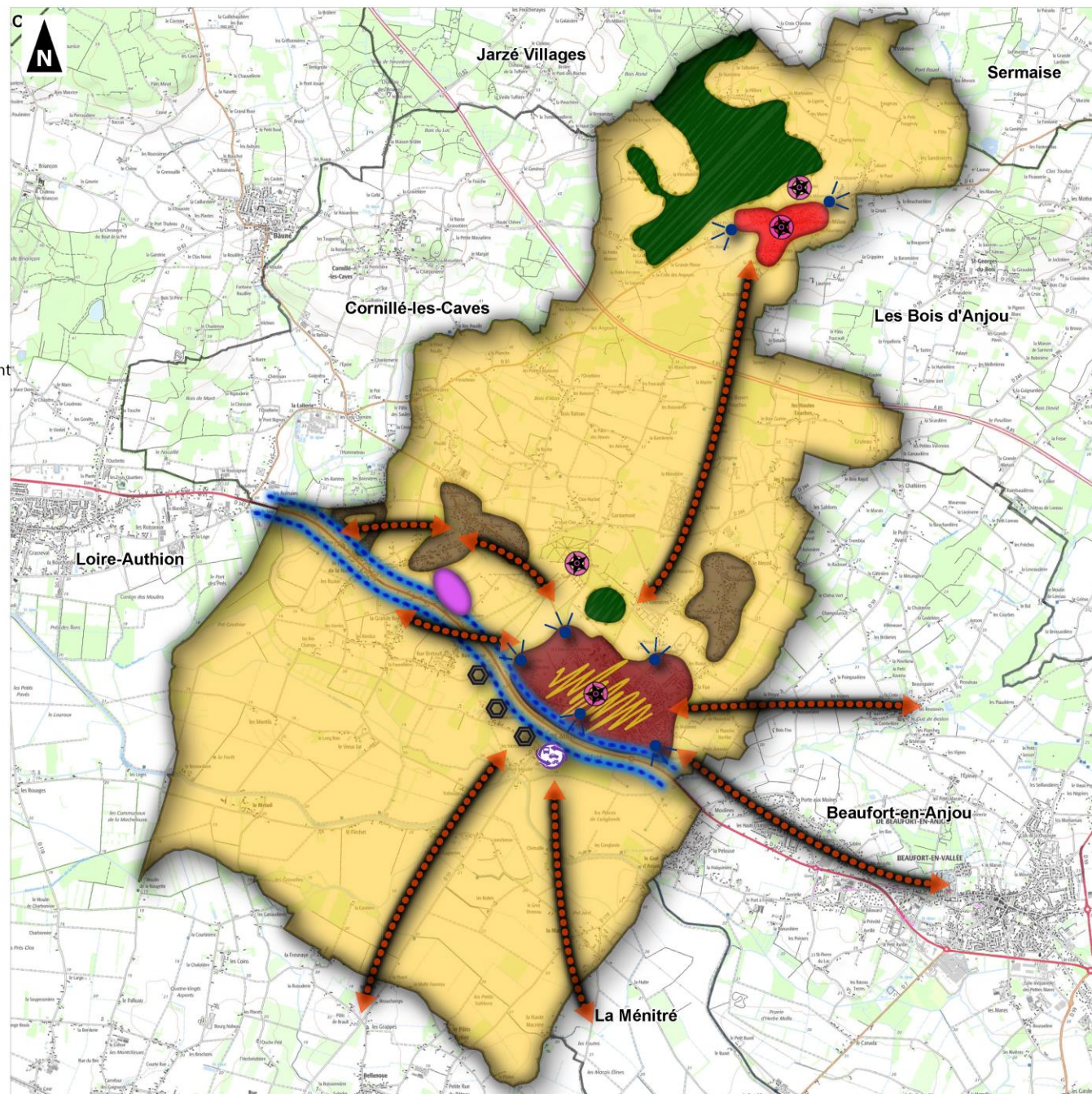
Une nécessité de maintien et de développement des emplois

Accompagner les exploitants agricoles et sylvicoles dans le bon fonctionnement de leur activité

- Faciliter le développement des circuits courts
- Gérer au mieux les contacts entre espaces cultivés et espaces habités
- Conforter la lisibilité de l'avenir des exploitants sur la commune
- Faciliter la venue des travailleurs agricoles sur la commune

Carte de synthèse des axes 1 et 2

-  Paysages agricoles et naturels à préserver
-  Enveloppe urbaine principale de développement de l'habitat, des équipements, du commerce et des services
-  Enveloppe urbaine secondaire, support du développement d'une autre offre en logements
-  Hameaux pouvant faire l'objet de densification raisonnée
-  Améliorer l'image de la commune depuis la RD347
-  Améliorer l'image de la commune depuis les principales entrées de bourg
-  Zones d'activités intercommunales à densifier
-  Zone d'activité intercommunale à aménager
-  Espace boisé à mettre en valeur
-  Préserver le patrimoine bâti le plus remarquable : bourgs anciens de Mazé et de Fontaine-Milon, Château de Montgeoffroy, manoir Le Châtelet, etc.
-  Création d'une aire multimodale de déplacements
-  Structurer les déplacements doux
-  Faciliter les déplacements dans le bourg de Mazé



1:40 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

AXE 3. UNE NATURE PRESERVEE

La structuration du PADD

AXE 3. UNE NATURE PRESERVEE

Veiller au bon fonctionnement de la Trame verte et bleue du territoire

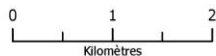
Localiser les espaces boisés d'intérêt pour les préserver et améliorer la biodiversité.

Une nécessité de maintien et de développement des emplois

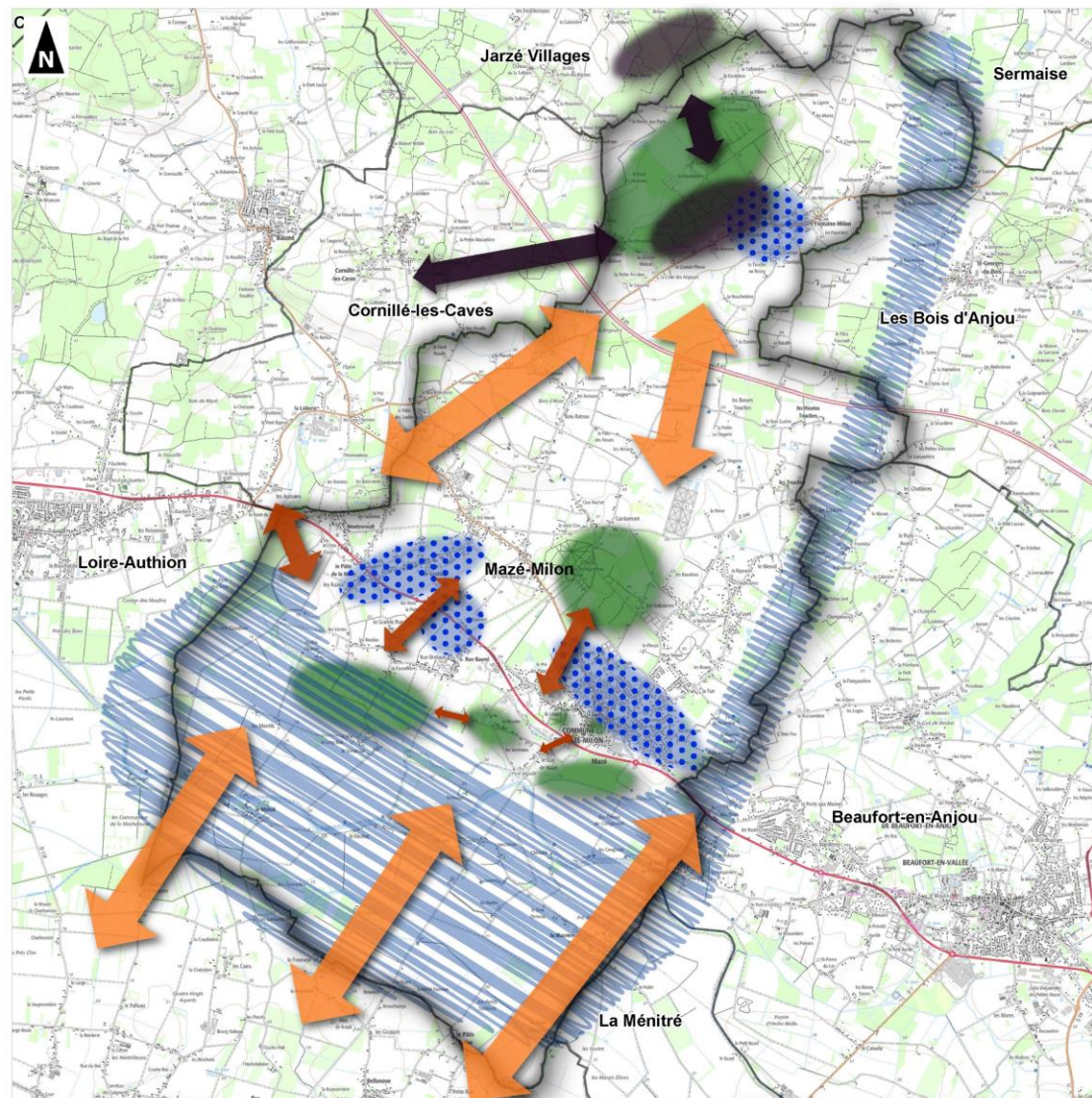
Veiller au bon fonctionnement de la Trame Verte et Bleue

Commune de Mazé-Milon

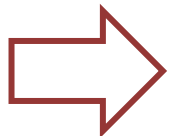
-  Réservoirs de biodiversité à préserver et à mettre en valeur
-  Inclure la biodiversité dans les nouveaux projets urbains. Ces éléments de nature participeront à atténuer les effets du réchauffement climatique
-  Préserver les principales vallées humides pour leur rôle de réservoir et de corridors
-  Corridors de biodiversité à restaurer
-  Corridors de biodiversité à renforcer
-  Réservoirs de biodiversité à préserver, spécifiques aux chiroptères
-  Corridors de biodiversité à préserver, spécifiques aux chiroptères



1:40 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

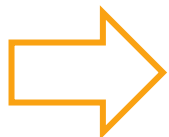


OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN



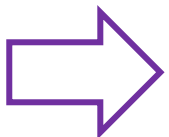
Sur le volet habitat

Le PLU de Mazé-Milon prévoit deux nouvelles extensions d'urbanisation : une zone d'extension dans le cadre de la ZAC (tranches 3 et 4 de la ZAC) et une zone d'extension en continuité du bourg de Fontaine-Milon (environ 3,8 ha). Ainsi au total, 9 ha sont projetés en extension pour l'habitat.



Sur le volet économie

Le PLU, dans la continuité du SCOT, prévoit la création d'une nouvelle zone intercommunale d'environ 3,5 ha.



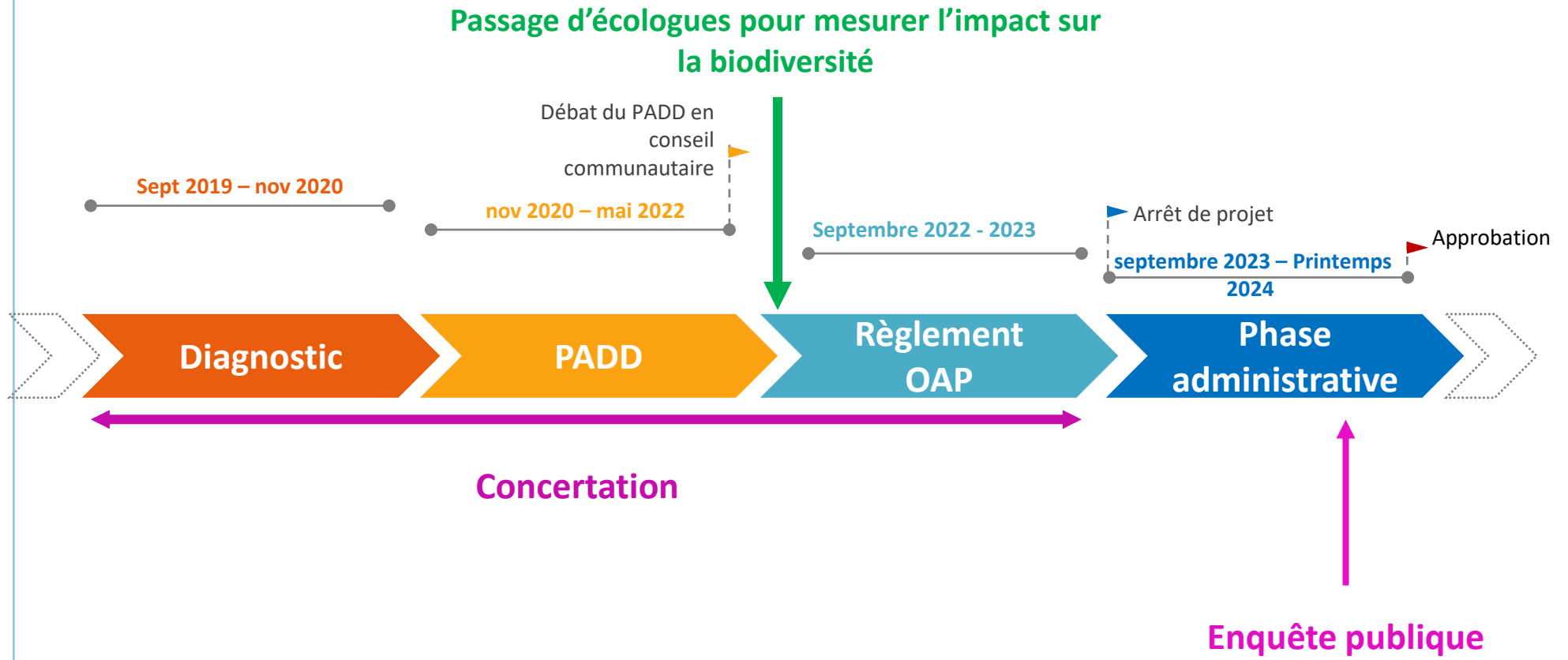
Sur le volet équipement

- La création d'un terrain d'accueil des gens du voyage (d'une surface d'environ **0,5 ha en extension** de l'urbanisation)

4. Calendrier

Calendrier

Ce qui a été réalisé et ce qui reste à réaliser



Plan Local d'Urbanisme Commune de Mazé-Milon



Merci de votre participation

Réunion publique

Présenté par Solenne Durand

30 juin 2022