

Plan Local d'Urbanisme Commune de Mazé-Milon



Réunion Publique Du projet à la règle

05 novembre 2024

Programme

1/ Rappel des moyens de concertation

2/ Calendrier de la procédure

3/ Le PLU et moi

4/ Du projet à la règle

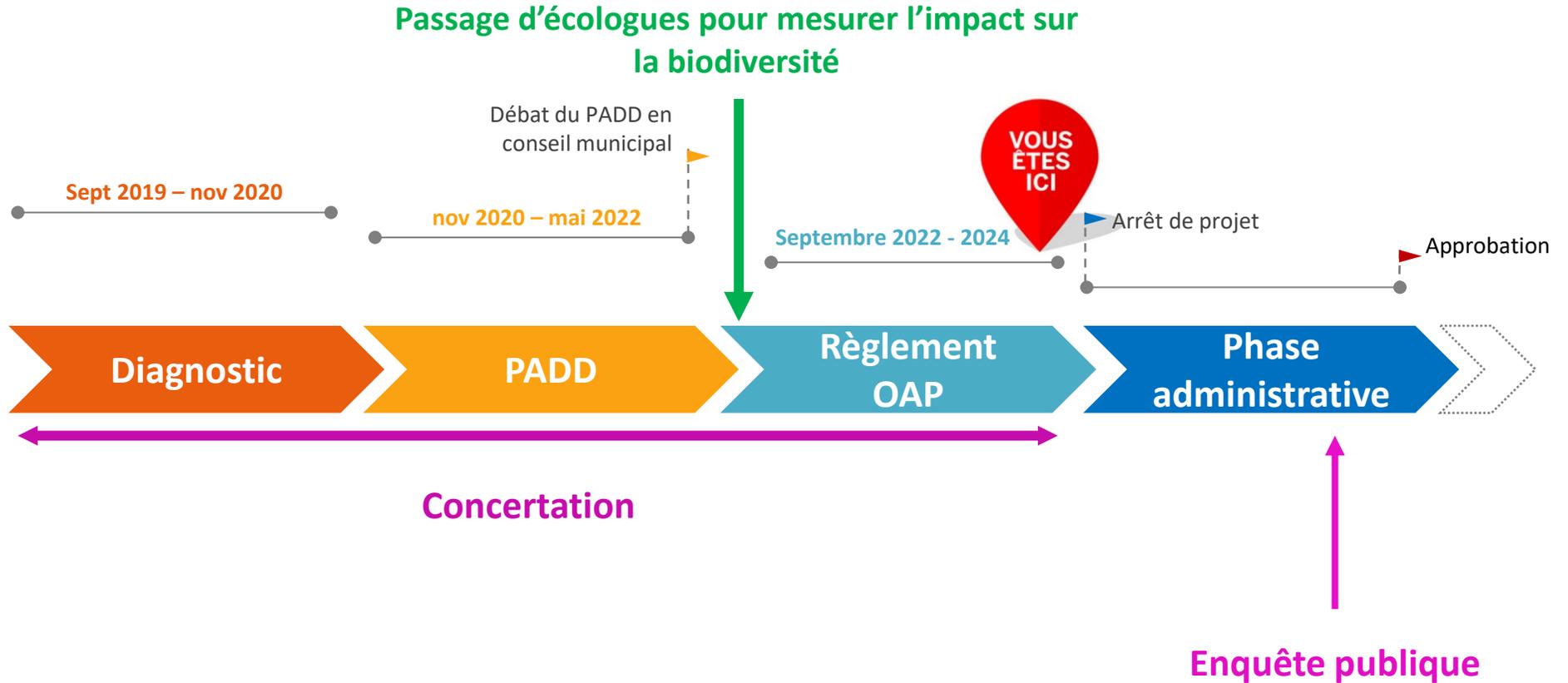
Rappel des moyens de concertation

- **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
- Les informations publiques telle que cette **réunion publique**



Calendrier de la procédure / où en sommes-nous?

Ce qui est fait



Calendrier de la procédure / où en sommes-nous?

Ce qu'il reste à faire



Le PLU et moi

- Le PLU se compose de 4 documents principaux:



LE RAPPORT DE PRESENTATION → permet de comprendre la justification des différentes règles édictées dans les documents du PLU



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE → définit la politique de développement et d'aménagement

Le PLU et moi

- Le PLU se compose de 4 documents principaux:

Opposable



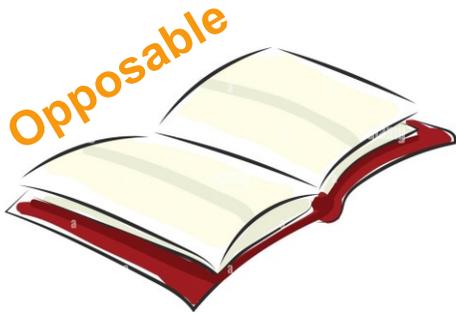
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION → encadrent le développement des secteurs à enjeux et définissent des grandes orientations d'aménagement sur l'ensemble du territoire pour la préservation de la trame verte et bleue, le développement des énergies renouvelables et la densification de l'existant

Le PLU et moi

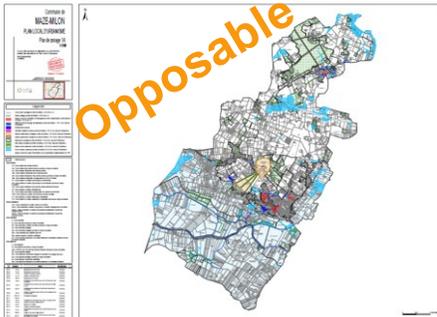
- Le PLU se compose de 4 documents principaux:

La partie réglementaire qui se compose:

- d'un **règlement graphique**
- et d'un **règlement écrit**



REGLEMENT ECRIT → définit les dispositions réglementaires de chaque zone et précise des règles générales sur l'ensemble du territoire



REGLEMENT GRAPHIQUE → définit les droits du sol via 4 zones principales sur plan

Le PLU et moi

REGLEMENT ECRIT → définit les dispositions réglementaires de chaque zone et précise des règles générales sur l'ensemble du territoire

REGLEMENT GRAPHIQUE → définit les droits du sol via 4 zones principales sur plan

Règlement écrit et règlement graphique sont intimement liés. Ils ne peuvent fonctionner l'un sans l'autre.

L'un, le règlement graphique, précise les droits du sol via les zones définies, l'autre le règlement écrit, définit les règles afférentes à chaque zone

Du projet à la règle

Rappel des principaux axes du PADD/ déclinaison des axes selon les enjeux et les règles en conséquences

- Une croissance démographique maîtrisée
- Une nécessité de maintien et de développement des emplois
- Une nature à préserver
- Objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Du projet à la règle

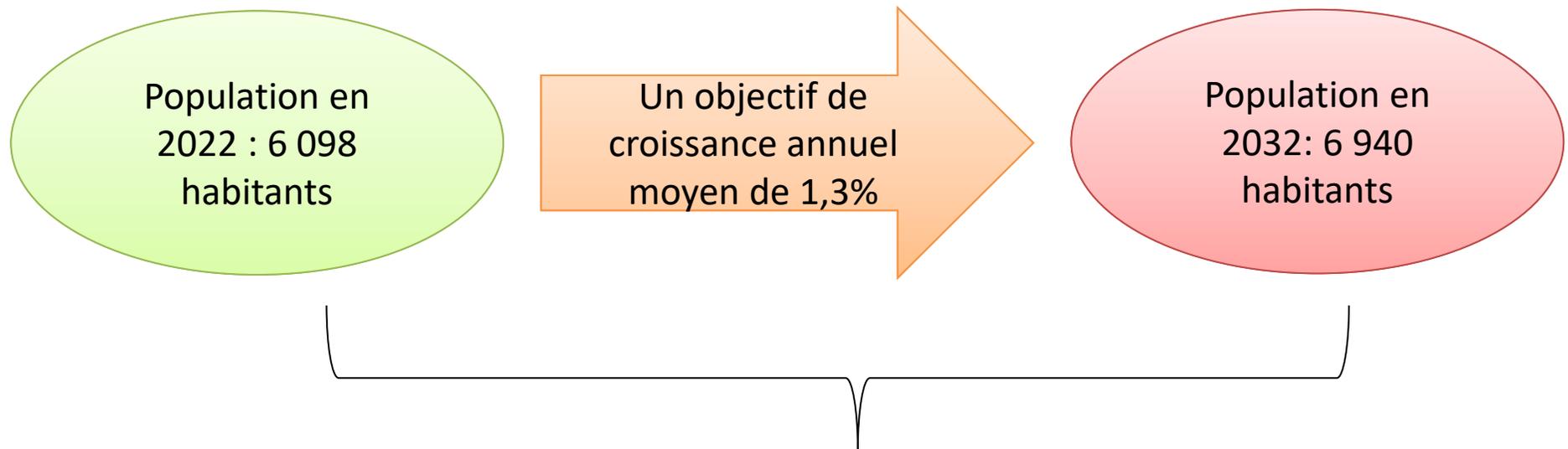
Une croissance démographique maîtrisée

- Engendrer la nécessité de projeter le développement de la population en conséquences des équipements et réseaux
- Conforter la constructibilité des terrains en conséquence du juste besoin
- Maîtriser l'offre en logements
- Limiter l'exposition aux risques de la population

Du projet à la règle

Une croissance démographique maîtrisée

Projeter une croissance démographique mesurée et répondre aux besoins en logements en conséquences

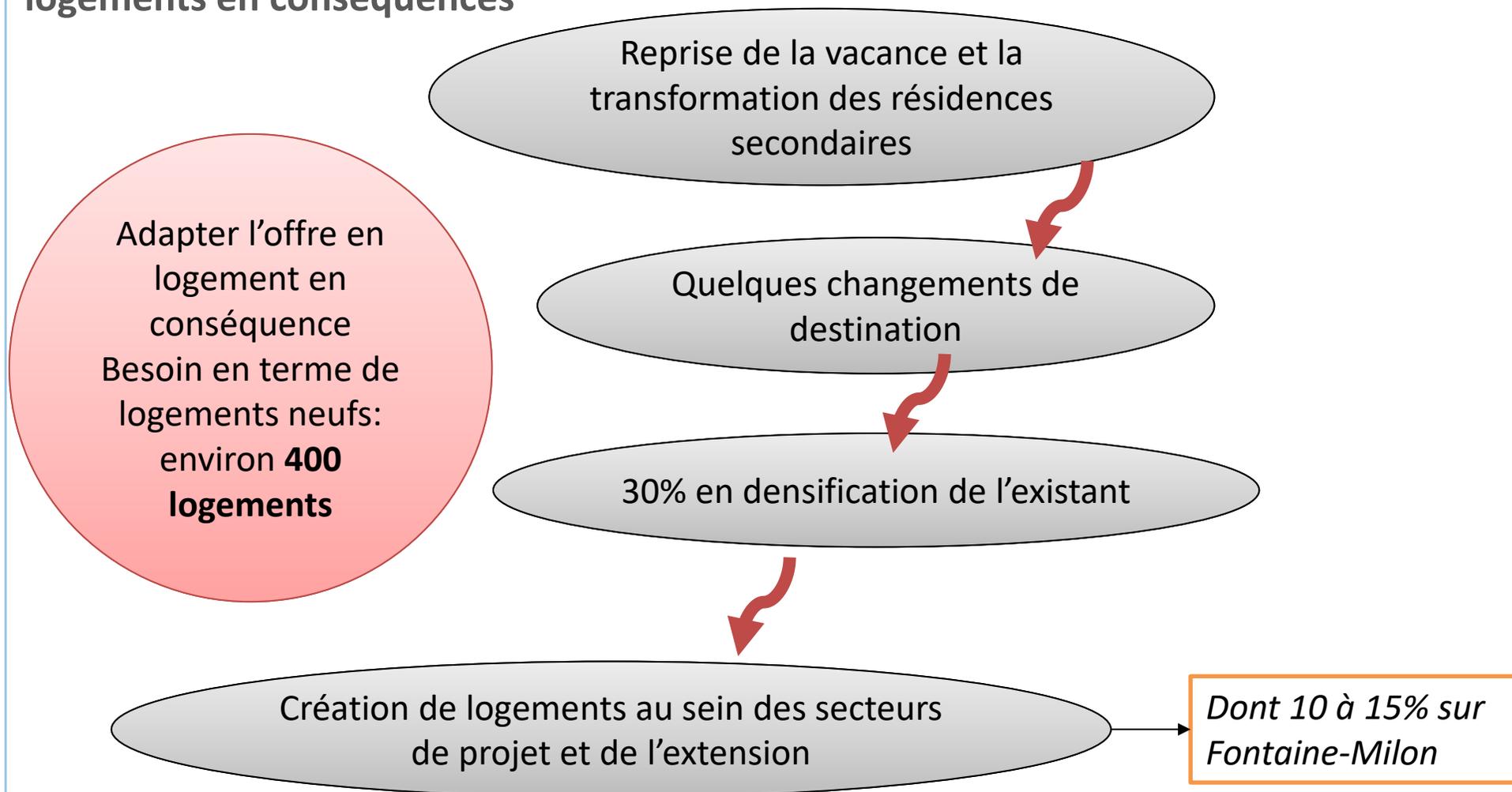


Tout en tenant compte des évolutions sociétales
- taux desserrement des ménages estimé à 2,57 habitants par ménage

Du projet à la règle

Une croissance démographique maîtrisée

Projeter une croissance démographique mesurée et répondre aux besoins en logements en conséquences



Du projet à la règle

Une croissance démographique maîtrisée

Projeter les zones de densification

Définition de zones urbaines principales mixtes sur les centre bourg de Mazé et de Fontaine-Milon

- **Le secteur Ua** qui correspond au tissu urbain ancien. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville, notamment en confortant l'attractivité de la centralité.
- **Le secteur Ub** qui correspond aux extensions urbaines de la commune, souvent sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire.

Du projet à la règle

Une croissance démographique maîtrisée

Projeter les zones de densification

Puis des zones urbaines secondaires dans lesquelles seules les dents creuses en premier rideau pourront être comblées

- **Le secteur Uh** qui correspond à des zones urbaines moins denses en marge du centre urbain et se présentant sous la forme de villages ou hameaux

Du projet à la règle

Une croissance démographique maîtrisée

Encadrer la production de logements et leur typologies/ OAP sectorielles

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation c'est quoi ?



Elles traduisent une approche globale, transversale des problématiques liées à l'aménagement d'une partie du territoire

patrimoine
 continuités
 stationnements intégration
 qualité voirie tissu
 verts urbain déplacements
 densité accès espaces
 programmation
 écologiques
 architecturale

Du projet à la règle

Une croissance démographique maîtrisée

Encadrer la densification des secteurs à enjeux / OAP sectorielles



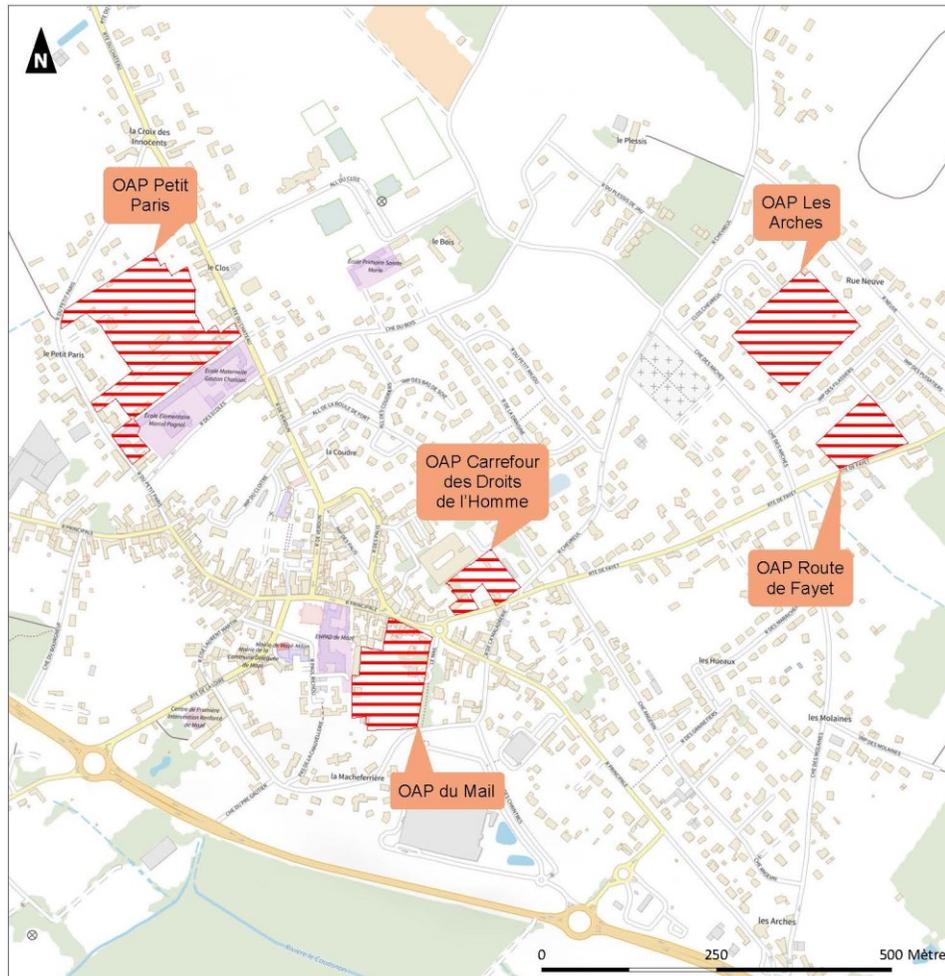
Zonage PLU de Mazé-Milon

Plan général des OAP
Secteur Mazé

 Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation conformément à l'article L.151-6 du C.U.



Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - octobre 2024
Sources données : PLU en cours révision
Fond de carte : Cadastre - Plan v2* - © IGN
Copie et reproduction interdite



Du projet à la règle

Une croissance démographique maîtrisée

Encadrer la densification des secteurs à enjeux / OAP sectorielles



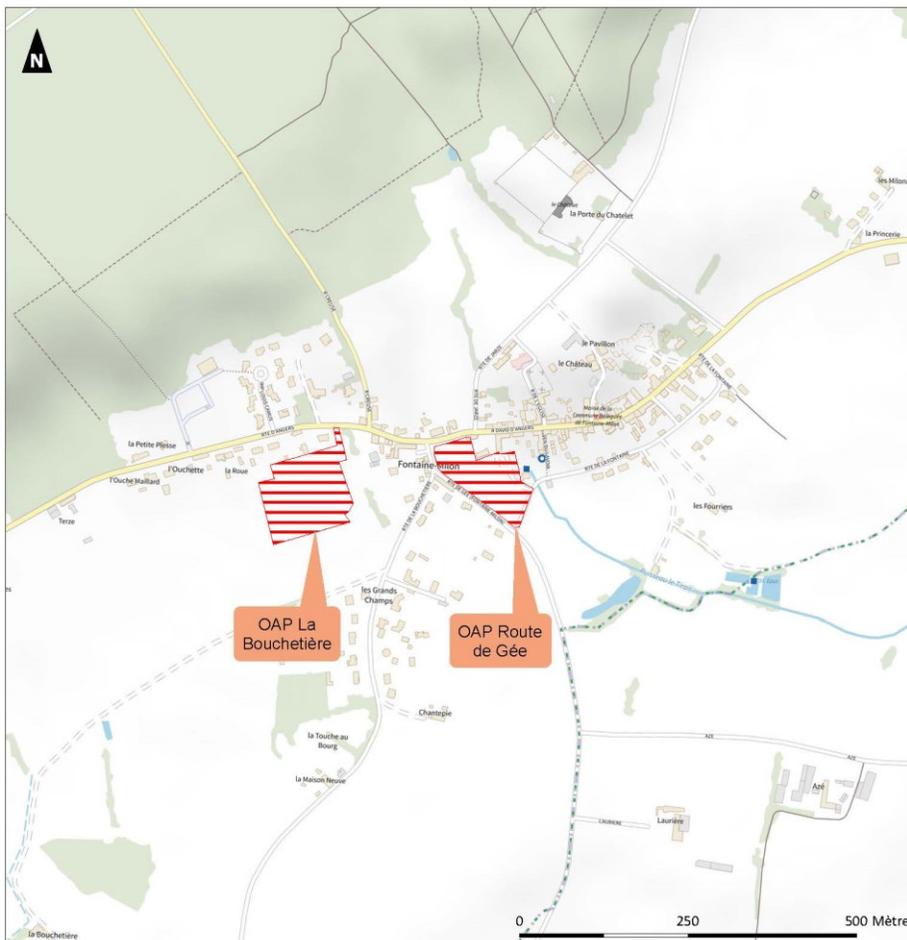
Zonage PLU de Mazé-Milon

Plan général des OAP
Secteur Fontaine-Milon

 Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation conformément à l'article L.151-6 du C.U.



Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - octobre 2024
Sources données : PLU en cours révision
Fond de carte : Cadastre - Plan v2® - © IGN
Copie et reproduction interdite



Du projet à la règle

Une croissance démographique maîtrisée

Encadrer la production de logements et leur typologies/ OAP sectorielles

Afin de permettre l'accueil de ces nouveaux habitants sur le territoire, mais également pour compenser le phénomène de desserrement des ménages, environ 395 nouveaux logements doivent être produits, soit en moyenne 37 logements par an sur la période 2022-2032, dont 30% doivent être réalisés en densification de l'existant soit environ 107 logements.

Dans le cadre de ce projet de territoire, la commune de Mazé-Milon n'entend pas poursuivre cet objectif que par la création de logements neufs mais souhaite mettre en place les conditions nécessaires à la réutilisation du bâti existant. Elle souhaite notamment :

- Poursuivre le rythme de remise sur le marché de logements vacants, soit 12 au total à horizon 10 ans ;
- Poursuivre le rythme de transformation de résidences secondaires en résidences principales, soit 16 au total à horizon 10 ans ;
- Faciliter la création de logements dans les quelques granges agricoles qui ont perdu leur vocation, environ 10 à horizon 10 ans ;
- Viser ainsi la création d'environ 357 logements neufs sur la période 2022-2032. dont 10 à 15% sur le secteur de Fontaine Milon soit 25 à 50 logements

Du projet à la règle

Une croissance démographique maîtrisée

Encadrer la production de logements et leur typologies/ OAP sectorielles

- Les dispositions du règlement écrit

Pour toute opération créant de 10 à 20 logements, 10 % à minima des logements doivent être affectés à la réalisation de logements sociaux tel que définis par l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Pour toute opération créant plus de 20 logements, ce pourcentage est porté à 25% à minima.

- La programmation au sein des OAP / exemple de l'OAP de Fayet et Carrefour Droits de l'Homme

- **Programmation**

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de 20 à 25 logements par hectare sur la globalité du secteur soit un potentiel de 54 à 68 logements à minima.

- **Programmation**

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité moyenne de 20 à 25 logements par ha
- Permettre l'implantation de logements sociaux ou à destination des populations fragiles
- Permettre le développement de logements séniors

Du projet à la règle

Une croissance démographique maîtrisée

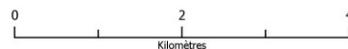
Sécuriser la population / prendre en compte le risque inondation

Prise en compte du PPRi via un indice « i » dans les zones – dans chaque sous-secteurs indicés « i » les règles du PPRi s'imposent au PLU

Commune de Mazé-Milon (49)

Plan Local d'Urbanisme

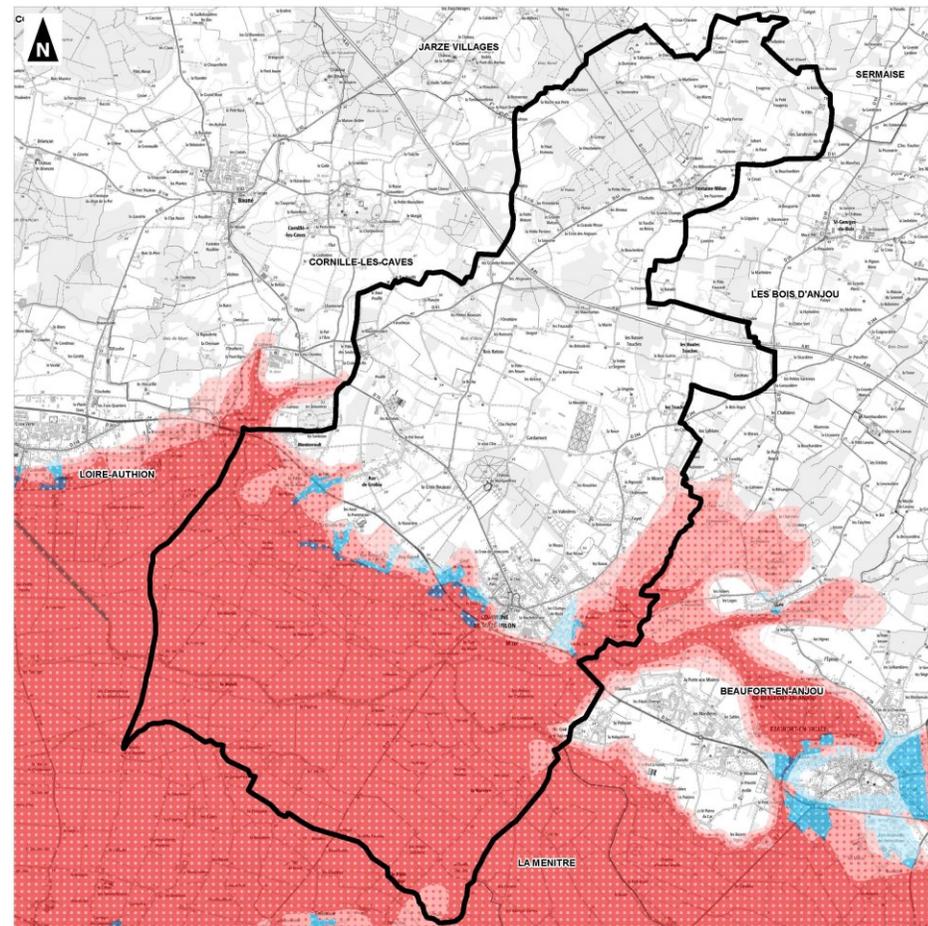
Plan de Prévention du Risque Inondation
du Val d'Aithion



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



Réalisation : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte : IGN, SCAN25
Source de données : IGN - auddicé urbanisme, 2019



Du projet à la règle

Une croissance démographique maîtrisée

Sécuriser la population / limiter l'imperméabilisation des sols

Pour deux raisons principales:

- la réponse aux îlots de chaleur
- la gestion des eaux pluviales en logique de la densification

Zones du PLU	Coefficient d'imperméabilisation maximale imposé
Zones Urbanisées	
Ua	-
Ub	50%
Ubz	60%
Uc	60%
Ue	60%
Uh	60%
Uy	60%
Zones à urbaniser	
1AUh	50%
2AU	60%
2AUe	60%
2AUy	60%

Du projet à la règle

Une croissance démographique maîtrisée

Sécuriser la population / limiter l'imperméabilisation des sols



Source: Adapter la voirie urbaine au changement climatique
Recueil d'exemples de solutions d'adaptation - Cerema

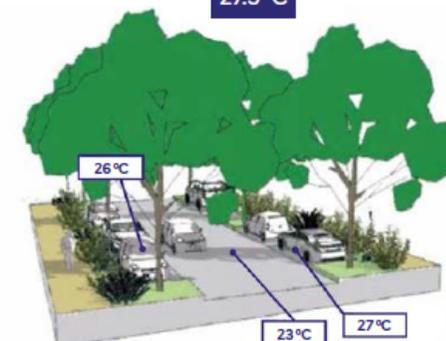
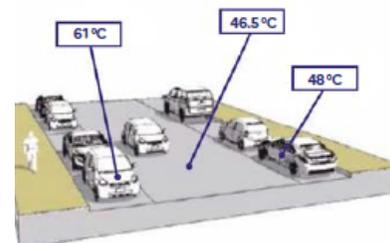
Températures dans deux rues aménagées différemment
au même moment de la journée

TEMPÉRATURE AMBIANTE

37.5°C

TEMPÉRATURE AMBIANTE

27.5°C



10°C d'écart dans la température ambiante entre une rue minérale
et une rue arborée

23°C d'écart entre un même sol au soleil et à l'ombre d'un arbre

35°C d'écart entre une carrosserie de voiture au soleil et à l'ombre d'un arbre

Du projet à la règle

Une croissance démographique maîtrisée

Offrir un cadre de vie

- Plusieurs outils permettant de préserver, mettre en valeur et améliorer le patrimoine



Élément patrimonial à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Secteur patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation conformément à l'article L.151-6 du C.U.

- Les OAP sectorielles

Elles sont multiples, mais comportent toutes un volet qualité urbaine, paysagère et environnementale avec des recommandations pour préserver l'existant, favoriser le bien être au sein des nouvelles opérations et faciliter l'insertion de l'opération dans le tissu urbain existant

Du projet à la règle

Une croissance démographique maîtrisée

Offrir un cadre de vie

- Plusieurs outils permettant de préserver, mettre en valeur et améliorer le patrimoine
 - Les OAP sectorielles / exemple du secteur « Chemin des Arches »



Sources de données : Cadastre - IGN - Auddicé Val-de-Loire

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire, février 2023

Légende :

Éléments existants :

 Périmètre de l'OAP

Éléments à créer :

 Accès principal

 Accès modes doux

Principe de continuité viaire :

 - motorisée

 - modes doux

 Espace public paysager

 Principe d'accroches bâties sur espace public

 Espace tampon paysager et non constructible, largeur 7,00m

Du projet à la règle

Une croissance démographique maîtrisée

Offrir un cadre de vie

➤ Plusieurs outils permettant de préserver, mettre en valeur et améliorer le patrimoine

- Les éléments patrimoniaux à préserver au titre de leur intérêt principalement paysagers:

Le parc du Château de Montgeoffroy ainsi que le cône de vue

Dans ces secteurs les éléments constituant le paysage doivent être préservés :

- les alignements d'arbres doivent être préservés. Les arbres peuvent être abattus uniquement pour des raisons sanitaire et/ou de sécurité. Dans le cas un nouvel arbre similaire (en termes d'essence et de rendu paysager) devra être replanté en lieu et place ;
- les haies paysagères doivent être conservées. Pour des raisons sanitaires ou de sécurité des éléments de la haie peuvent être arrachés mais devront être compensés par des plantations similaires (en termes d'essence et de rendu paysager) ;
- les parcs et jardins doivent être conservés ; seules les extensions ainsi que les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol peuvent y être autorisées et dans la limite d'une seule annexe à compter de la date d'approbation du PLU.

Du projet à la règle

Une nécessité de maintien et de développement des emplois

- Encadrer la densification des zones d'activités existantes
- Anticiper le développement d'une nouvelle zone d'activités qui pourra être une nouvelle source d'emplois
- Permettre l'implantation des salariés sur le territoire > cf axe précédent
- Permettre la pérennité et le développement des activités existantes
- Concentrer les commerces sur les centralités commerciales
- Soutenir l'activité agricole

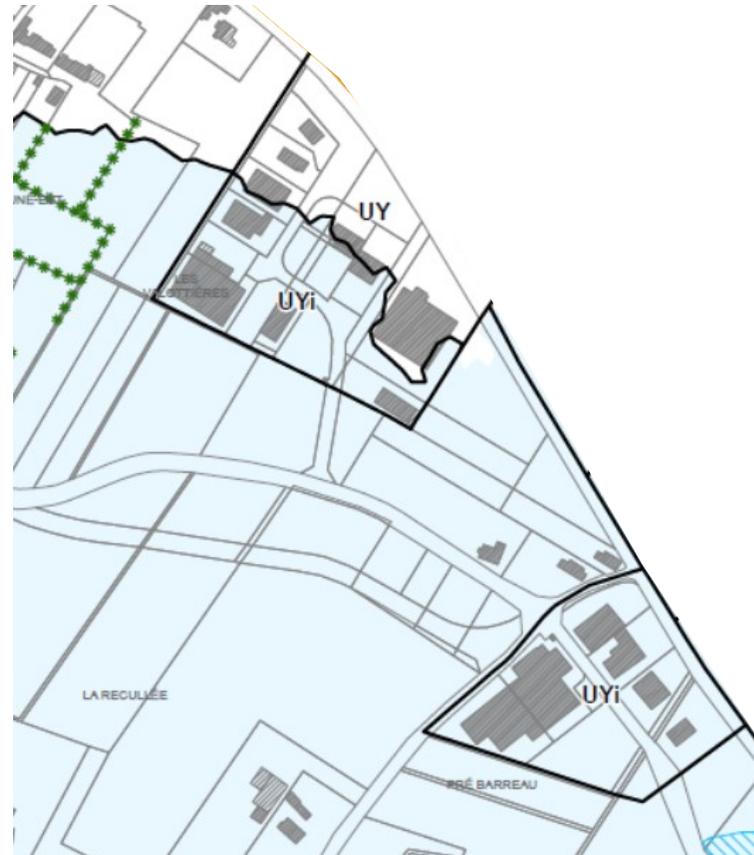
Du projet à la règle

Une nécessité de maintien et de développement des emplois

Encadrer la densification des zones d'activités existantes

En cohérence avec les dispositions réglementaires du PPRi

Disposer des distances d'implantation plus souples dans le règlement écrit des zones pour permettre la densification



Du projet à la règle

Une nécessité de maintien et de développement des emplois

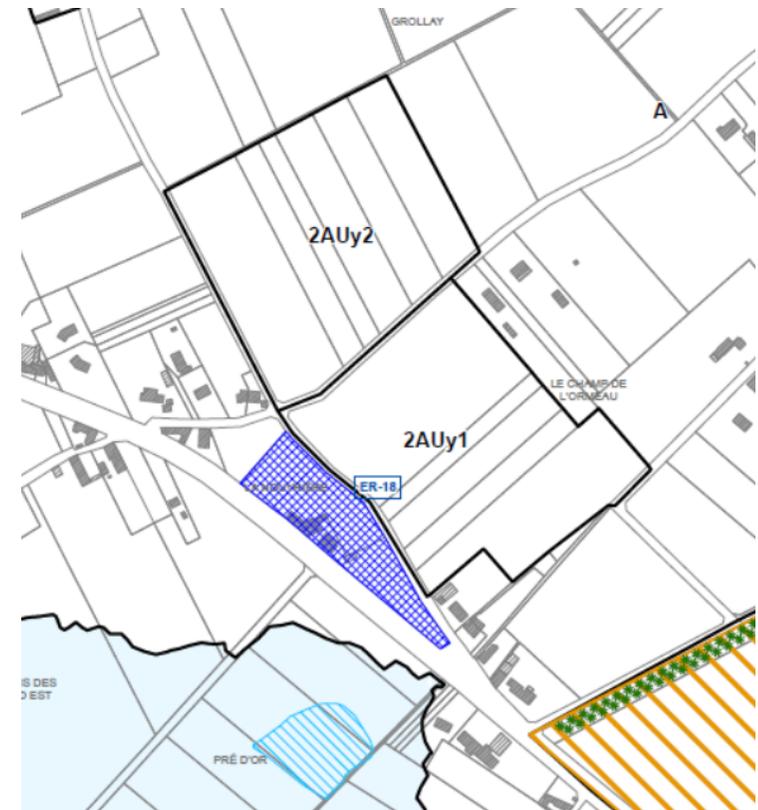
Anticiper le développement d'une nouvelle zone d'activités qui pourra être une nouvelle source d'emplois

En cohérence avec le SCoT, document cadre du PLU, le projet de développement de la commune programme une nouvelle zone d'activités: la ZA des Champs de l'Ormeau

Une surface de 7ha, dont seulement la moitié est programmée dans la temporalité de ce PLU

Définition de deux zones à ouvrir à l'urbanisation en conséquence de l'absence de réseaux et du phasage de l'opération

Création d'un emplacement réservé pour répondre à la sécurisation de l'accès



Du projet à la règle

Une nécessité de maintien et de développement des emplois

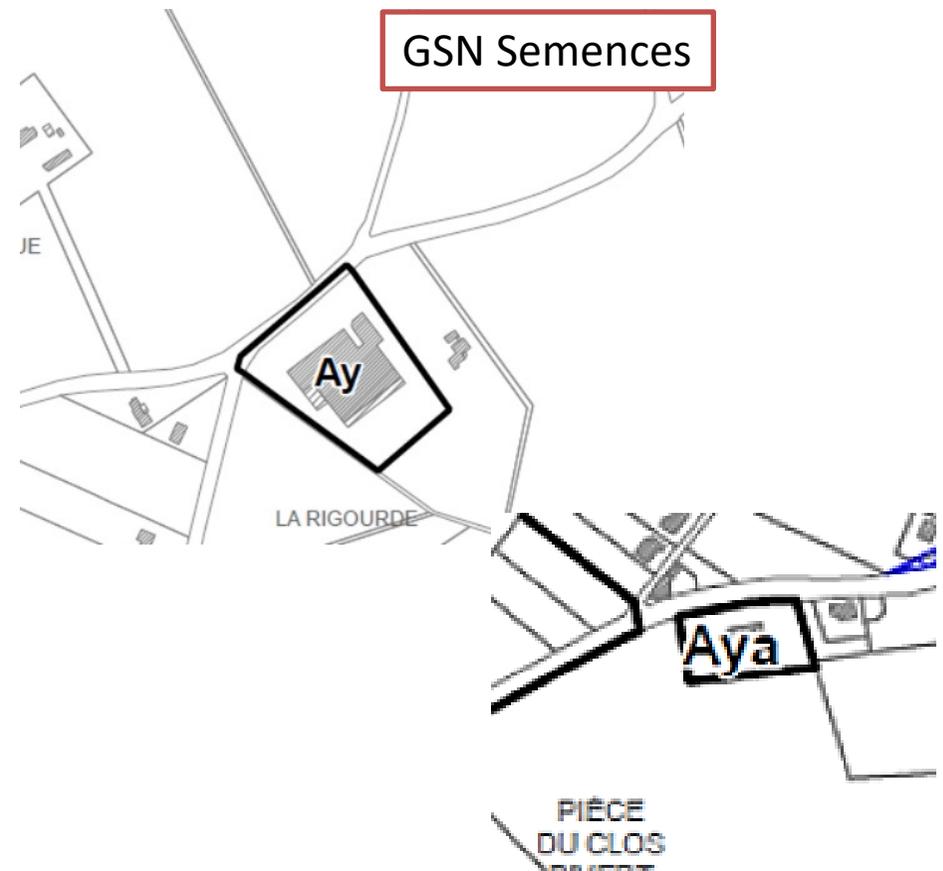
Permettre la pérennité et le développement des activités existantes

Certaines activités sont isolées en zones agricoles ou naturelles

Les reconnaître et permettre leur développement lorsqu'elles portent un projet

Création de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité

Un encadrement des emprises au sol autorisées dans le règlement écrit du PLU



Du projet à la règle

Une nécessité de maintien et de développement des emplois

Concentrer les commerces sur les centralités commerciales

En cohérence avec le SCoT, document cadre du PLU, deux centralités commerciales sont définies:

- Le centre bourg
- Le secteur du Super U

*** Excepté en zone Ua et Uc, sont interdites les nouvelles implantations de commerces et activités de services (nouvelles constructions ou par changement de destination) dont la surface de vente est inférieure à 300m²*

**** en zone Uc sont interdites les nouvelles implantations de commerces et activités de services (nouvelles constructions ou par changement de destination) dont la surface de vente est inférieure à 100m²*

**** en zone Uc sont interdites les divisions créant des surfaces commerciales dont la surface de vente est inférieure à 100m²*

Du projet à la règle

Une nécessité de maintien et de développement des emplois

Soutenir l'agriculture

- Classer les exploitations agricoles en zone A leur permettant ainsi la mise au norme et le développement
- Préserver les terres agricoles
- Encadrer l'évolution des habitations existantes en zones A et N pour limiter la consommation des terres utiles à l'agriculture

Du projet à la règle

Une nécessité de maintien et de développement des emplois

Soutenir l'agriculture

■ Dans l'ensemble de la zone A exceptés en zone Ay et Aya

Pour les annexes des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² à la date d'approbation de la révision générale du PLU, et par unité foncière.

Les piscines sont limitées à 40m² d'emprise au sol, margelle comprise.

Pour les extensions des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles) elles sont limitées à 40m² à la date d'approbation du PLU.

Pour les abris pour animaux non liés à une activité agricole l'emprise au sol maximale est de 20m².

Du projet à la règle

Une nécessité de maintien et de développement des emplois

Soutenir l'agriculture

■ En zone naturelle et dans ses secteurs

Pour les annexes des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² à la date d'approbation de la révision générale du PLU, et par unité foncière.

Les piscines sont limitées à 40m² d'emprise au sol, margelle comprise.

Pour les extensions des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles) elles sont limitées à 40m² à la date d'approbation du PLU.

Pour les abris pour animaux non liés à une activité agricole l'emprise au sol maximale est de 20m² pour un usage privé et 50m² pour un usage agricole ou à vocation d'intérêt collectif (exemple : éco-pâturage).

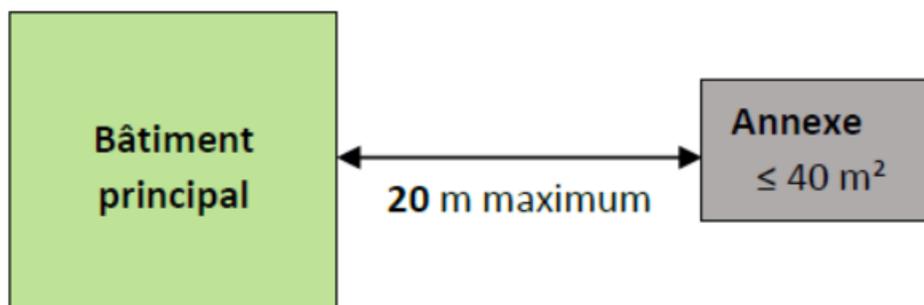
Du projet à la règle

Une nécessité de maintien et de développement des emplois

Soutenir l'agriculture

Pour les annexes à l'habitation:

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 20 mètres calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas d'une extension d'une annexe existante.



Du projet à la règle

Une nécessité de maintien et de développement des emplois

Permettre le changement de destination en zone agricole et naturelle

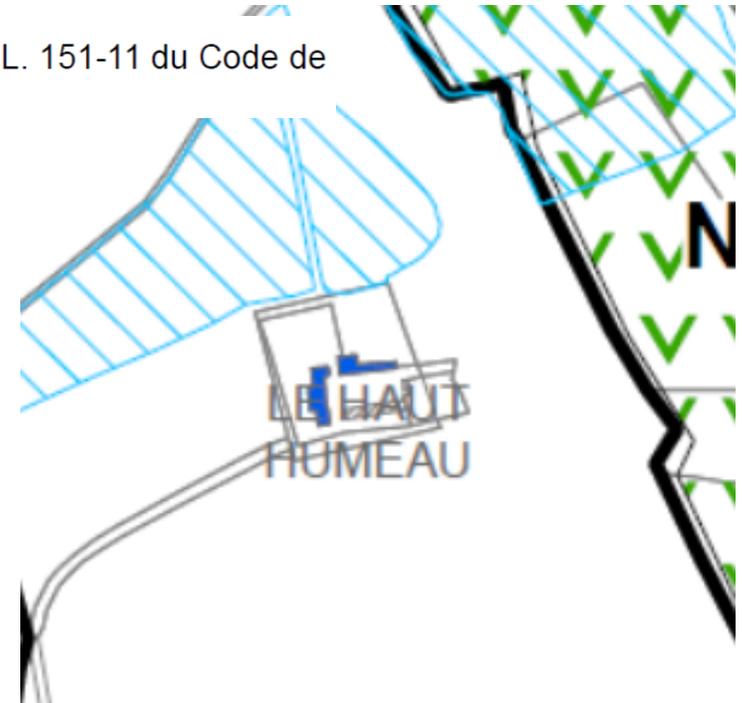


Bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme

Uniquement à destination de **l'habitation**

Chaque bâtiment fait l'objet d'une fiche d'analyse

Illustration d'un changement de destination



Du projet à la règle

Une nature préservée

Veiller au bon fonctionnement de la trame verte et bleue

Préserver :

- *Les principaux espaces naturels (essentiellement la vallée de la Loire et les boisements)*
- *Les boisements avec des protections adéquates*
- *Les zones humides*
- *Le réseau hydrographique*
- *Les haies*

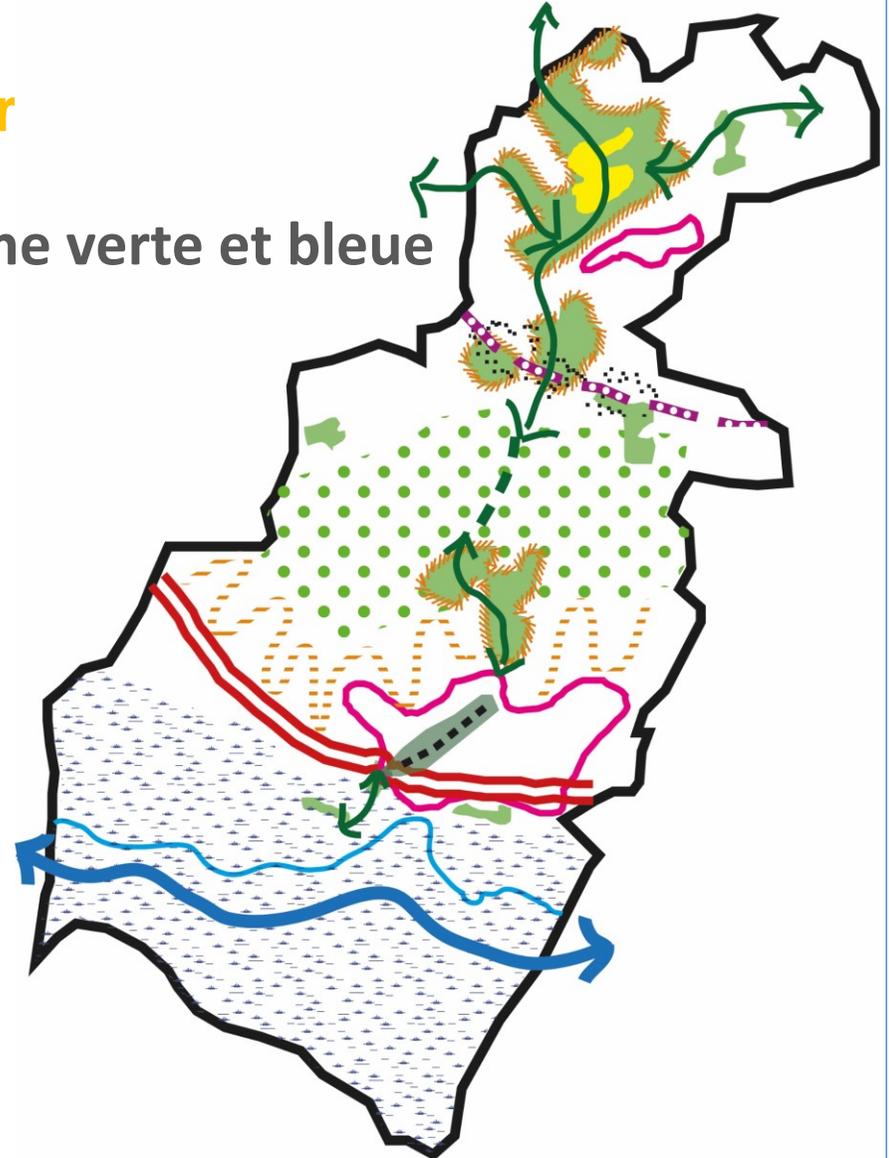
limiter les besoins en énergie du territoire

Du projet à la règle

Une nature préservée

Veiller au bon fonctionnement de la trame verte et bleue

Définition d'une OAP portant sur la trame verte et bleue et les continuités écologiques qui s'applique sur l'ensemble du territoire avec des recommandations qui pourront être portées dans les autorisations d'urbanisme



Du projet à la règle

Une nature préservée

Veiller au bon fonctionnement de la trame verte et bleue



Boisement à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Bois urbain à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Espace vert à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Zone Humide à préserver au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme



Cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du C.U.



Haie à protéger au titre de l'article L.151-23 du C.U.



En correspondance avec les dispositions réglementaires définies dans le règlement écrit

Du projet à la règle

Une nature préservée

Limiter les besoins en énergie du territoire

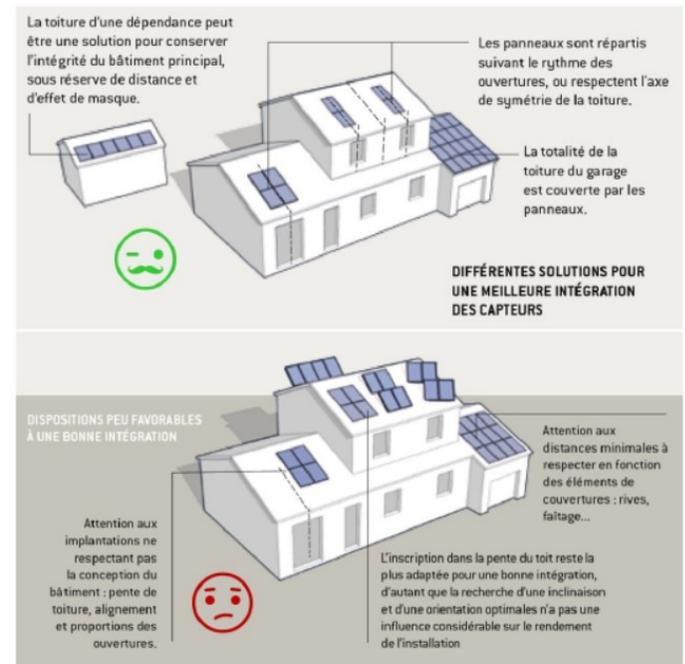
Définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui s'applique sur l'ensemble du territoire, permettant notamment d'encadrer les dispositifs d'énergie renouvelable

Dispositions réglementaires dans le règlement écrit du PLU relatives aux projets d'énergie renouvelables

2.2.2.5 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques devront être masqués par l'accrotère.

Une implantation sur la partie la plus basse de la toiture sera recherchée.



Du projet à la règle

Objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Rappel du contexte réglementaire / La Loi Climat et Résilience

- Pour répondre à ces deux enjeux, en août 2021, la loi Climat et Résilience est venue fixer de nouveaux objectifs de respect de l'environnement pour conserver l'habitabilité du territoire français.
- Afin de limiter les effets négatifs de l'artificialisation, la loi a mis en place une série de mesures et d'outils pour atteindre un objectif de « **zéro artificialisation nette des sols** » en 2050. La loi impose dans un premier temps de diviser par deux entre 2021 et 2031 le rythme de consommation foncière observée entre 2011 et 2021.

Du projet à la règle

Objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Rappel du contexte réglementaire / La Loi Climat et Résilience

- La loi fixe également des objectifs de préservation des espaces naturels, des haies, des zones humides, des cours d'eau....
- Concrètement cela se traduit dans les documents d'urbanisme par une forte réduction des secteurs dits « constructibles » et un renforcement de la protection du patrimoine naturel (zones humides, haies, cours d'eau...)



Du projet à la règle

Objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les moyens mis en œuvre dans le PLU

La consommation passée :

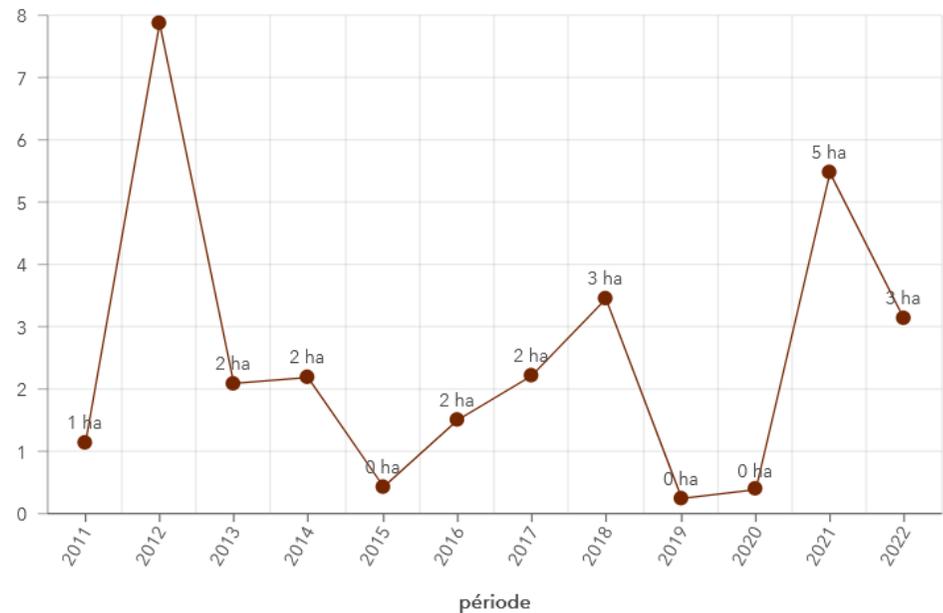
La période de référence pour la Loi Climat et Résilience est 2011-2021

Sur cette période la commune a consommé environ 28 ha

Le SCoT précise une consommation de l'ordre de 26 ha

Selon l'application de la Loi Climat et Résilience visant à une réduction de 50% de la consommation passée, la commune dispose d'une enveloppe maximale de **13 à 14 ha**

Consommation totale* (en hectares) entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

Du projet à la règle

Objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les moyens mis en œuvre dans le PLU

La densité: projeter une densité minimale de 20 à 22 logements /ha sur le secteur de Mazé et 15 logements à minima sur le secteur de Fontaine-Milon

Lorsque cela est possible encourager une intensité urbaine plus importante



Du projet à la règle

Objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les moyens mis en œuvre dans le PLU

La compacité: recentrer les projets de développement au plus proches des centres-bourgs, des commerces et équipements en optimisant le foncier disponible



Plan Local d'Urbanisme Commune de Mazé-Milon



MERCI DE VOTRE ATTENTION

Réunion Publique Du projet à la règle

05 novembre 2024