

DEPARTEMENT DE L' AISNE

Commune  
de **MAIZY**

# Plan Local d'Urbanisme

## **2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

**Vu pour être annexé à la délibération**

**en date du**

**approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Maizy**

**Cachet et signature du Maire**



**GEOGRAM sarl**

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

# AVANT-PROPOS

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par la collectivité en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme.

## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :

### ❖ *définit :*

- ✓ Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
  
- ✓ Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

### ❖ *fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Déterminé à l'appui des conclusions du diagnostic territorial et tenant compte des politiques et documents de rang supérieur qui s'imposent à la commune, le PADD est l'expression **d'un projet global et prospectif**, qui fixe le cadre de référence de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune sur le moyen et le long terme. Ses orientations permettent de définir la règle d'urbanisme (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit, plans de zonage).

Non opposable aux tiers, les orientations du PADD constituent néanmoins le socle fondateur du PLU. Le PADD revêt ainsi une place capitale dans le dispositif et la démarche de PLU, du fait de :

- ✓ l'exigence d'une réflexion stratégique, préalablement à la définition des dispositions réglementaires qui s'imposeront de manière différenciée pour l'ensemble du territoire ;
- ✓ l'obligation d'un débat démocratique en Conseil Municipal autour du projet communal,
- ✓ la nécessité d'une cohérence entre objectifs politiques contenus dans le PADD et mise en œuvre réglementaire du projet ;

# LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME RETENUES PAR LA COMMUNE DE MAIZY

Les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Maizy sont définies à partir des constats et des enjeux identifiés sur le territoire tout en respectant le nouveau contexte législatif et les dispositions des documents supracommunaux, en particulier, le SCoT de la Champagne Picarde, en cours d'élaboration.

## A – RAPPEL DES PRINCIPAUX ELEMENTS EMANANT DU DIAGNOSTIC

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Un environnement paysager et un patrimoine naturel diversifiés : passage de l'Aisne, topographie marquée, etc. La commune accueille une ZNIEFF de type 1.</li> <li>→ Un bon niveau de desserte : Maizy est traversée par les RD 22, 223, 21 et 103 facilitant les déplacements pour rejoindre Soissons, Laon, Fismes ou même Reims. Maizy a connu un développement linéaire le long de ces axes.</li> <li>→ Un parc de logements diversifié : On compte une vingtaine de logements locatifs. 13 permis ont été accordés depuis 2012 surtout pour de la réhabilitation.</li> <li>→ 2 exploitations agricoles sont implantées sur la commune mais aucun bâtiment classé.</li> <li>→ Des réseaux en bon état et en capacités suffisantes sur le village (eau et assainissement) : l'assainissement est géré en mode collectif ; Maizy est raccordée à une station de type roseaux, d'une capacité de 420 EH (322 y sont actuellement raccordés). Le hameau de Hautes Rives est en assainissement autonome, rattaché au SPANC de la CC de la Champagne Picarde depuis juillet 2010. Des travaux d'amélioration de l'adduction en eau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Maintenir le développement de l'habitat dans un objectif raisonnable compatible avec le projet de SCOT.</li> <li>→ Définir les zones d'habitat en conséquence, dans une logique de densification toujours en compatibilité avec le SCOT.</li> <li>→ Tenir compte des entreprises existantes, de leurs développements futurs ainsi que du devenir d'un ancien site industriel.</li> <li>→ Prendre en compte le dimensionnement des voies existantes, parfois sous dimensionnées (quartier de Presles).</li> <li>→ Tenir compte des contraintes environnementales dont notamment les risques inondation et coulées de boue. Maizy est recensée dans un Plan de Prévention des Risques.</li> </ul>

<p>potable ont été réalisés et aujourd’hui Hautes Rives est parfaitement desservie.</p> <p>→ Un dynamisme économique notable pour une commune de cette taille : présence de plusieurs sites « agro-industriels » et industriels dont certains ont des projets d’extension et de création d’emploi local. Forte activité de carrières, maintien de quelques commerçants (coiffeur, café-restaurant), de services (cabinet d’infirmières, nourrices), d’artisans (métalliers, travaux publics, installateur de manèges,...) mais aussi présence d’un centre équestre. Ces diverses activités créent entre 40 et 50 emplois sur le territoire.</p> <p>→ Les qualités environnementales de Maizy lui donnent un potentiel touristique à valoriser : gravières, rivière, canal, activités de pêche, kayaks, etc. Une aire de camping-car est en cour de réalisation par la Communauté de Communes.</p>	<p>→ Prendre en compte les périmètres d’isolement liés aux activités agro-industrielles (silos verticaux et horizontaux).</p>
---	---

## **B – OBJECTIFS VISES PAR LA COMMUNE**

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables de Maizy retient comme principales orientations d’urbanisme et d’aménagement, les orientations suivantes :

- ⇒ **Maintenir le développement de l’habitat en tenant compte des objectifs du SCOT,**
- ⇒ **Faciliter la mutation d’un site industriel en zone d’habitat pour éviter la création d’une friche industrielle,**
- ⇒ **Favoriser le développement des activités économiques en tenant compte des projets des entreprises,**
- ⇒ **Tenir compte des risques : inondation et coulées de boue.**

Non hiérarchisées et complémentaires, les orientations du projet d’Aménagement et de Développement Durables se combinent afin d’assurer un développement cohérent du territoire.

Les orientations sont organisées autour de 3 axes :

⇒ *Développer et Equiper*

⇒ *Préserver*

⇒ *Mettre en œuvre un urbanisme durable*

# DEVELOPPER ET EQUIPER



### MAINTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

La commune de MAIZY connaît une certaine attractivité, se traduisant notamment par l'arrivée régulière de nouveaux habitants (constructions récentes, réhabilitation d'ancien), à laquelle la municipalité souhaite pouvoir répondre.

La population légale reste constante malgré le desserrement des ménages.

Les élus souhaitent pouvoir accueillir une cinquantaine d'habitants supplémentaires, pour atteindre environ 480 habitants.

La municipalité souhaite atteindre cet objectif de développement en conciliant extension urbaine, préservation du cachet paysager de la commune, préservation du patrimoine naturel et bâti et maîtrise des coûts liés à l'urbanisation.

Face au desserrement des ménages et pour permettre un certain renouvellement, il est envisagé de :

- **Privilégier l'urbanisation en densifiant les espaces libres des zones bâties existantes** par l'implantation de constructions "au coup par coup" sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie).

La délimitation des zones constructibles à vocation principale d'habitat tient compte à la fois du nombre d'habitants supplémentaires susceptibles d'être accueillis, du besoin de logements lié au desserrement de la population et d'une estimation du taux de non réalisation des potentialités foncières.

- **Créer de nouvelles zones à urbaniser**

La localisation des zones d'extension de l'habitat est privilégiée en bordure ou au cœur des zones déjà construites en tenant compte des contraintes territoriales et ce, dans le but de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager.

Le dimensionnement de ces zones a été étudié en fonction du niveau de desserte par les réseaux et des objectifs du SCoT.

→ **Eviter la création d'une friche industrielle en permettant sa mutation en zone d'habitat.**

La société Cap Agri a fermé ses portes récemment. Le site, encore occupé par les anciens bâtiments, est placé en cœur du village face à une zone pavillonnaire.

Les terrains étant parfaitement viabilisés, l'idée est de permettre une mutation des terrains en bordure du site vers un zonage permettant la création de nouveaux logements. Ceci pour éviter la création d'une friche industrielle en plein cœur du village.

## En matière de développement économique

### → Préserver et renforcer le tissu économique local

Au-delà de son attractivité résidentielle, Maizy est aussi un lieu de développement économique, conjuguant des domaines d'activités variés, sources d'emplois. Ces activités génèrent l'emploi de 50% des actifs occupés de la commune.

Ainsi, Maizy reflète l'image d'un village actif avec la présence de quelques commerces (café/restaurant, coiffeur), d'artisans et de locaux industriels : ancien site de la sucrerie aujourd'hui occupé par Terre Novéo, entreprise Biolabo. Cette dernière a un projet d'agrandissement de ces locaux qui fera passer son nombre d'employés sur place d'une quarantaine à une soixantaine. La zone d'activité devra donc être agrandie pour tenir compte de ce projet.

C'est pourquoi dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins de déplacement automobile, le PLU permettra à travers son règlement le maintien et le développement d'activités de commerce de proximité et l'implantation d'établissements nouveaux. L'implantation de bâtiments industriels sera limitée au site industriel actuel.

L'implantation d'établissements commerciaux sera rendue possible dans toutes les zones urbaines tant que cette activité n'est pas incompatible avec les autres objectifs du PADD et avec le confort d'usage des zones d'habitat.

L'augmentation de la population permise par ce PLU permettra une augmentation de la clientèle potentielle et sera de ce fait favorable à ces commerces.

L'activité des carrières est elle aussi fort présente et a marqué le paysage local. Aujourd'hui un site est encore en activité. Les autres ont été remis en état.

Les nouvelles ouvertures de carrière ne seront pas interdites de fait mais les possibilités sont aujourd'hui très limitées.

→ **Prise en compte des activités agricoles**

L'activité agricole est présente sur le territoire, à la fois en termes d'occupation de l'espace, mais aussi en tant qu'activité génératrice d'emplois.

Cette activité est pérennisée au PLU par :

- la prise en compte des sièges d'exploitation existants au sein de la zone bâtie ;
- le respect des distances d'isolement autour des silos ;
- un règlement adapté permettant leur développement.
- La suppression d'un projet de production d'énergie photovoltaïque pérennisant ainsi des terres cultivables.

## En matière d'équipements et de loisirs

Le cadre paysager et environnemental offre un potentiel important en termes de loisirs et d'activités ludiques. Le diagnostic montre un site riche et diversifié à préserver. Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) est répertoriée sur le territoire. Plusieurs chemins de randonnée inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) sillonnent ces espaces et doivent être protégés.

La présence du canal et des étangs favorise la pratique de la pêche.

A noter que la Communauté de Communes reconnaît cet attrait touristique et a réalisé à Maizy une aire de camping-car.

# PRESERVER



## Protection des espaces naturels et forestiers et des continuités écologiques

### → Préserver les paysages et le cadre de vie

Les élus souhaitent avant tout préserver les principales vocations des différentes parties de la commune, afin de protéger cette diversité et la richesse de ces milieux naturels.

Le développement communal devra respecter le patrimoine architectural local. Comme précisé plus haut, l'intégration paysagère et architecturale des futures constructions et des rénovations est recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU.

### → Prise en compte des risques

Cet environnement n'est pas sans contrainte. Le passage de l'Aisne et le dénivelé fortement prononcé par endroit sont générateurs de risques. Ces risques sont bien identifiés géographiquement sur le territoire, grâce au Plan de Prévention contre les risques Inondation et Coulées de la vallée de l'Aisne entre Montigny-Lengrain et Evergnicourt / secteur Aisne Amont, approuvé le 5 octobre 2009.

L'urbanisation ne se réalisera pas sur les terrains identifiés à risques.

### → Préservation / remise en bon état des continuités écologiques

Les espaces naturels et continuités écologiques existantes seront maintenus

Les projets de développement n'empiéteront pas sur les zones boisées de plateau. Les abords du canal conserveront leur vocation naturelle (et semi naturelle avec la présence des carrières).

### → Préserver le patrimoine bâti

L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions et des rénovations est recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU et visant à régir :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives,
- la hauteur et le volume,
- l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.).

Une réflexion sera également menée sur l'accès, la desserte et l'aménagement des zones d'extension définies, afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers du village au sein de la zone agglomérée.

# METTRE EN ŒUVRE UN URBANISME DURABLE



→ **Favoriser le recours aux énergies renouvelables dans la construction**

La municipalité souhaite encourager le développement des énergies renouvelables, tout en conservant les caractéristiques de son patrimoine bâti.

Des dérogations aux dispositions réglementaires seront offertes dans le cadre de projet respectueux de l'environnement, et recourant à des énergies vertes.

Concernant les réseaux, le développement de la commune sera cohérent avec la capacité des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité.

→ **Autoriser des formes architecturales nouvelles**

répondant aux préoccupations environnementales (éco constructions) ou intégrant des dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables.

→ **Participer au développement des communications numériques**

Les parties du territoire à vocation principale d'habitat ou d'activités économiques, sont situées à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder. Les entreprises des Hautes Rives sont desservies par la fibre.

→ **Améliorer les déplacements et les transports :**

La commune connaît des flux routiers non négligeable de véhicules légers et de poids lourds, en partie liés aux activités locales. Cette circulation est à la fois un atout en termes d'accessibilité et une contrainte au vu des enjeux de sécurité routière induite.

Bien que l'urbanisme ne soit pas le seul levier d'action pour la maîtrise de cette circulation, plusieurs dispositions du PLU peuvent y concourir.

Ainsi, la constructibilité des terrains peut être limitée dans les secteurs où les accès et la présence de voies supportant un fort trafic sont susceptibles de générer un niveau de risque trop important.

Le PLU permet également de fixer des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) apte à minimiser

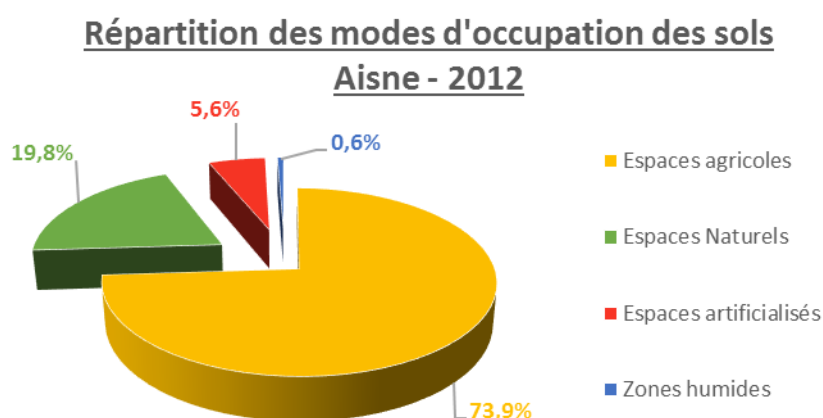
les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).

Les zones de développement sur Maizy sont étudiées en prenant en compte le réseau viaire actuel et les difficultés déjà connues sur le territoire (Quartier de Presles).

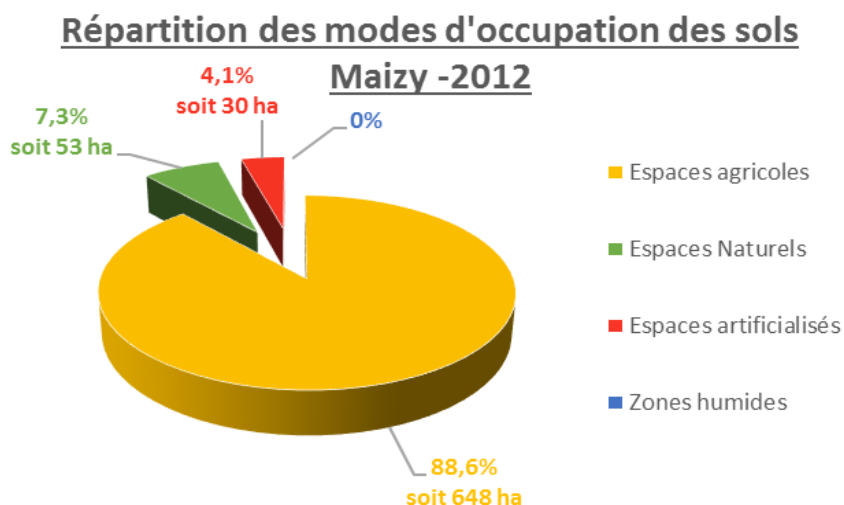
L'implantation des zones d'extension de l'habitat est prévue à proximité de voiries existantes et suffisamment dimensionnées. Une réflexion sur les accès et la desserte de ces zones est traduite au travers les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3 du PLU).

# LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le département de l'Aisne se caractérise par la prépondérance de l'activité agricole. Les caractéristiques des sols et sous-sol sont favorables au développement de cette activité. En 2012, 74% de la surface de l'Aisne était dédiée à l'exploitation agricole.



A MAIZY, l'activité agricole est bien représentée ; elle se développe sur 648 ha, soit 88,6% de la surface communale. Le reste du territoire se partage entre milieux naturels (7,3%) et espaces artificialisés (4,1%)



## **ÉVOLUTION RECENTE**

Maizy dispose d'un PLU depuis 2012. Les constructions récentes se sont réalisées au coup par coup dans le prolongement de la zone bâtie. Depuis 2012, la commune a accepté 13 autorisations de constructions nouvelles. On peut estimer à 0,91 hectares, la consommation de ces projets au détriment des surfaces agricoles.

## **OBJECTIF DANS LE CADRE DU PLU**

Les objectifs de développement de Maizy au travers du Plan Local d'Urbanisme visent la densification afin de limiter les impacts sur les consommations de terres agricoles ou les milieux naturels.

La ponction sur les terres agricoles et les milieux naturels ne dépassera pas 1,2 ha soit moins de 0,2 % de la surface communale. Les zones d'extension ont en outre été délimitées dans la continuité immédiate des zones déjà construites dans le but de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager.