

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

# Commune de MAIZET



## ► Plan Local d'Urbanisme

### ① Rapport de Présentation

**PLANIS**  
Amenagement - Environnement - Urbanisme

4 Avenue Tsukuba  
Technopole Citi's  
14200 HEROUVILLE ST CLAIR  
☎ 02 31 53 74 54  
☎ 02 31 53 77 59

Email [contact@planis.fr](mailto:contact@planis.fr)

### APPROBATION

ELABORATION DU PLU

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
en date du

# SOMMAIRE

<b>1- PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
1.1 MODALITES D'ELABORATION DU DOCUMENT ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE.....	3
1.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE.....	3
1.3 LA COMMUNE ET SON CONTEXTE.....	4
1.4 LE SCOT CAEN METROPOLE.....	6
1.5 LA DTA DE L'ESTUAIRE DE LA SEINE.....	7
<b>2- ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE .....</b>	<b>8</b>
2.1 DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES .....	8
2.1.1 <i>Importance et évolution de la population</i> .....	8
2.1.2 <i>Structure par âge</i> .....	10
2.1.3 <i>Composition et évolution des ménages</i> .....	12
2.2 DONNEES ECONOMIQUES.....	15
2.2.1 <i>La population active</i> .....	15
2.2.2 <i>Le revenu des ménages</i> .....	17
2.2.3 <i>Les migrations pendulaires</i> .....	18
2.2.4 <i>L'agriculture</i> .....	19
2.2.5 <i>L'artisanat et le commerce</i> .....	21
2.2.6 <i>L'accueil touristique</i> .....	22
2.2.7 <i>Les services et équipements</i> .....	25
2.2.8 <i>Les associations</i> .....	25
2.3 PARC IMMOBILIER DE MAIZET .....	27
2.3.1 <i>Composition du parc immobilier</i> .....	27
2.3.2 <i>Statut d'occupation des résidences principales</i> .....	30
2.3.3 <i>Age du parc immobilier</i> .....	31
2.3.4 <i>Taille des logements</i> .....	32
2.3.5 <i>Confort du parc immobilier</i> .....	33
<b>3- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>35</b>
3.1 CADRE PHYSIQUE .....	35
3.1.1 <i>Géologie</i> .....	35
3.1.2 <i>Topographie</i> .....	36
3.1.3 <i>Hydrographie</i> .....	36
3.2 RISQUES NATURELS.....	38
3.2.1 <i>Débordement de cours d'eau</i> .....	38
3.2.2 <i>Remontée de nappe souterraine</i> .....	38
3.2.3 <i>Les Zones humides</i> .....	39
3.2.3 <i>Les Mouvements de terrain</i> .....	40
3.2.4 <i>Le retrait gonflement des argiles</i> .....	41
3.2.5 <i>Le risque de sismicité</i> .....	42
3.3 PATRIMOINE NATUREL .....	42
3.4 ANALYSE PAYSAGERE .....	44
3.4.1 <i>Paysage rural</i> .....	45
3.4.2 <i>Paysage urbain</i> .....	48
3.5 ELEMENTS HISTORIQUES ET ARCHITECTURAUX D'INTERET .....	53
3.5.1 <i>Les Monuments historiques</i> .....	53

---

3.5.2 Patrimoine bâti d'intérêt.....	53
<b>4- AMENAGEMENT DE L'ESPACE.....</b>	<b>55</b>
4.1 ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT .....	55
4.1.1 Les entrées de bourg.....	55
4.1.2 Circulation et transport.....	55
4.1.3 Liaisons douces .....	57
4.2 EQUIPEMENTS SANITAIRES .....	58
4.2.1 Alimentation en eau potable.....	58
4.2.2 Assainissement des eaux usées .....	58
4.2.3 Ordures ménages.....	59
<b>5- JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS .....</b>	<b>60</b>
5.1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....	60
5.2 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES.....	68
5.3 CHOIX RETENUS POUR LA LIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL .....	75
5.4 CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	86
<b>6- INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR.....</b>	<b>87</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>89</b>

# 1- Préambule

## 1.1 Modalités d'élaboration du document et objectifs de la commune

L'organisation de l'aménagement de l'espace à Maizet est assurée par l'application du Règlement National d'Urbanisme. **L'augmentation de la pression foncière ces dernières années, a incité les élus à prescrire l'élaboration d'un document d'urbanisme pour maîtriser le développement communal. Face au souhait d'un développement modéré en zone urbanisée et d'une préservation du caractère champêtre du territoire, la municipalité s'est ainsi engagée dans la mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme.**

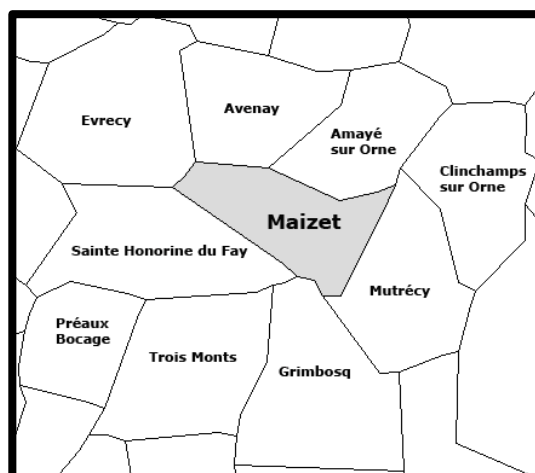
L'initiative de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme a été prise par délibération du conseil municipal de Maizet en date du 3 mai 2007.

## 1.2 Situation géographique de la commune

Maizet est une commune localisée sur la partie centrale du département du Calvados. Elle appartient au canton de d'Evrecy (26 communes) ainsi qu'à la Communauté de Communes Evrecy – Orne - Odon créée en 2002 et regroupant 19 communes.

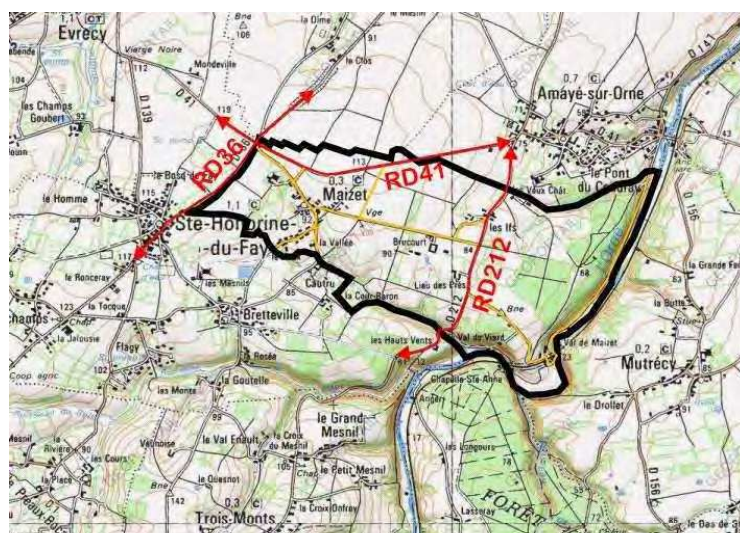
Les communes limitrophes sont :

- au nord - Avenay  
(504 hab. en 2007)
- au nord – Amayé-sur-Orne  
(982 hab. en 2007)
- au nord-ouest - Evrecy  
(1 525 hab. en 2007)
- à l'ouest – Sainte-Honorine-du-Fay  
(1 184 hab. en 2007)
- au sud – Grimbosq  
(280 hab. en 2007)
- à l'est Mutrécy  
(323 hab. en 2007)



La commune se situe à une vingtaine de minutes de Caen. Elle est traversée par deux routes départementales les RD 29 et RD 41.

La RD 36 formalise la limite communale est avec les communes de Sainte-Honorine-du-Fay et d'Evrecy.



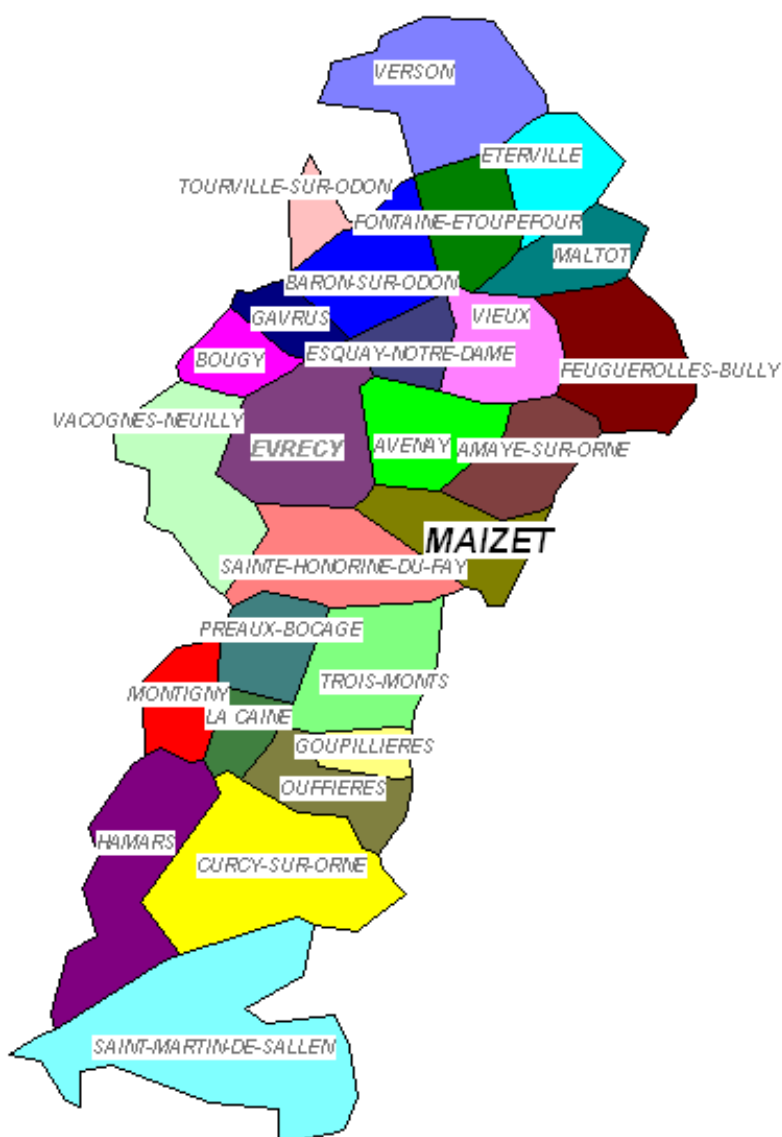
### 1.3 La commune et son contexte

Lors du recensement de 2007, le territoire comptait 278 habitants, soit une densité de population moyenne d'environ 49,2 hab. /km<sup>2</sup>. La superficie communale est équivalente à 6 km<sup>2</sup>. En 2009, une estimation communale dénombre environ 300 habitants.

La commune de Maizet appartient :

- au canton d'Évrecy et ses 26 communes : Amayé-sur-Orne, Avenay, Baron-sur-Odon, Bougy, La Caine, Curcy-sur-Orne, Esquay-Notre-Dame, Éterville, Évrecy, Feuguerolles-Bully, Fontaine-Étoupefour, Gavrus, Goupillières, Hamars, Maizet, Maltot, Montigny, Ouffières, Préaux-Bocage, Sainte-Honorine-du-Fay, Saint-Martin-de-Sallen, Tourville-sur-Odon, Trois-Monts, Vacognes-Neuilly, Verson, Vieux.

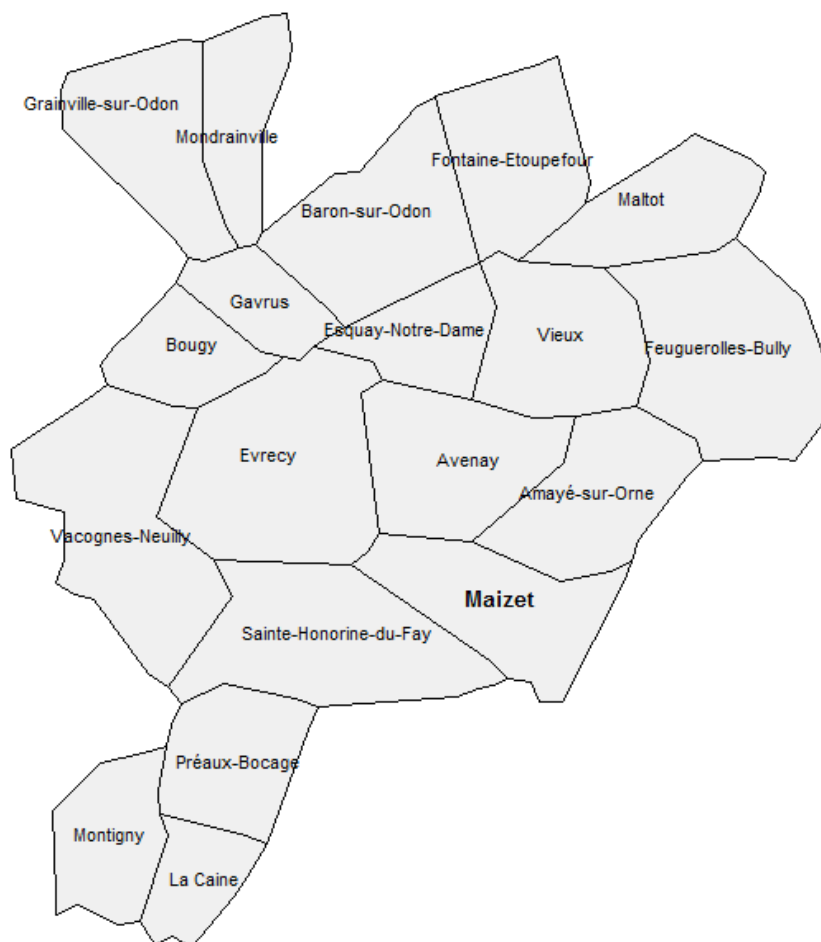
#### Le Canton d'Évrecy



- à la Communauté de Communes Evrecy – Orne - Odon et ses 19 communes : Amayé-sur-Orne, Avenay, Baron-sur-Odon, Bougy, La Caine, Esquay-Notre-Dame, Évrecy, Feuguerolles-Bully, Fontaine-Étoupefour, Gavrus, Grainville-sur-Odon,

Maizet, Maltot, Mondrainville, Montigny, Préaux-Bocage, Sainte-Honorine-du-Fay, Vacognes-Neuilly, Vieux.

### La Communauté de Communes Evrecy-Orne-Odon



Les compétences de la Communauté de Communes sont les suivantes :

**L'aménagement de l'espace :** La communauté de communes est compétente en matière d'élaboration, de suivi, de révision et de modification du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) et des schémas de secteurs. La communauté de communes participe à la démarche de constitution du pays

**Le développement économique :** Création, aménagement, gestion et promotion de zones d'activités économiques d'intérêt communautaire. La zone d'activités de 6 hectares à Evrecy est déclarée communautaire. Par sa participation à la plate-forme d'initiative locale « Calvados Création », la Communauté de Communes favorise l'implantation d'entreprises sur son territoire. Toutes autres formes d'aide relèvent de la compétence des communes.

**Les compétences optionnelles :** La communauté de communes est compétente pour :

La collecte, le traitement et la valorisation des déchets ménagers et assimilés.

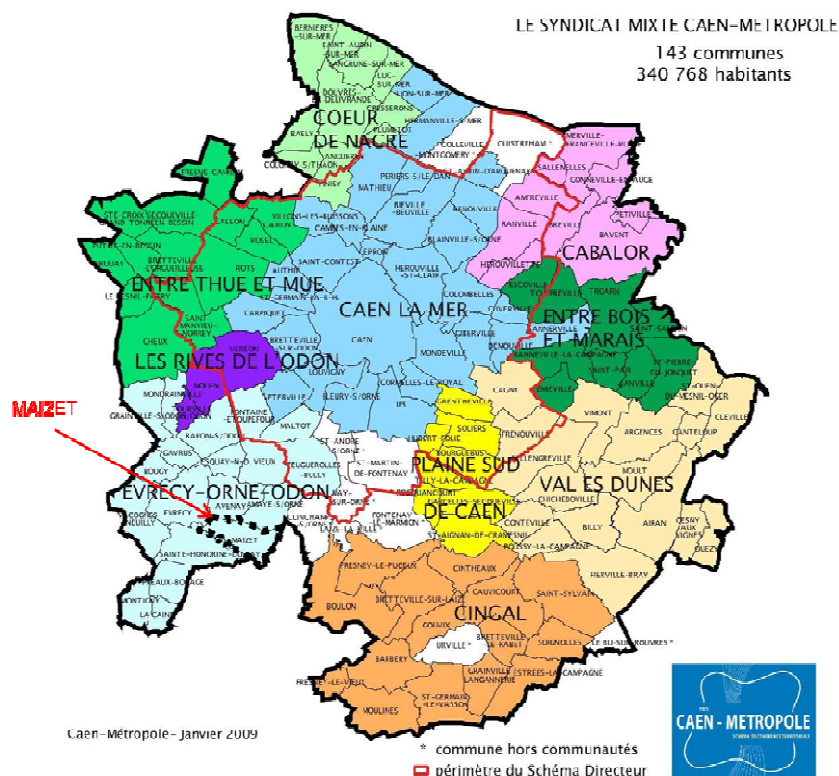
Les études, les travaux d'aménagement, de restauration et d'entretien des berges de la Guigne et de l'Odon. La création, l'aménagement et l'entretien d'un sentier de découverte thématique autour de la Guigne.

La création, l'aménagement et l'entretien de la voirie.

La construction, l'entretien et le fonctionnement des équipements culturels et sportifs ainsi que les équipements de l'enseignement élémentaire et préélémentaire.

#### 1.4 Le SCoT Caen Métropole

La commune de Maizet est incluse dans le périmètre défini du SCoT de Caen-Métropole.

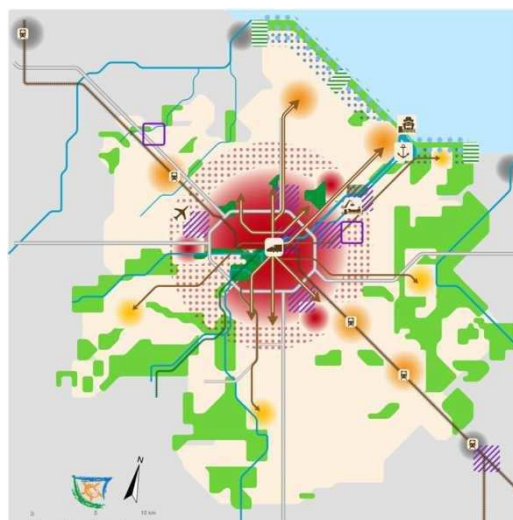


Le syndicat Mixte de Caen-Métropole a lancé en 2004, l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de son territoire. Ce document n'est pas encore approuvé.

Le projet communal devra donc répondre aux exigences des orientations générales, en termes de maîtrise du développement urbain, de protection des sites naturels, des paysages ruraux et du patrimoine bâti.

Conformément à l'article L.122.1 du Code de l'Urbanisme, les orientations du SCoT s'imposent au Plan Local d'Urbanisme dans un rapport de compatibilité dès lors que le SCoT est approuvé.

*Les orientations du SCoT sont de maintenir les grands équilibres spatiaux, de préserver la nature comme cadre privilégié, de travailler sur les nouvelles mobilités pour des nouveaux modes de déplacement, et de renforcer la compétitivité.*

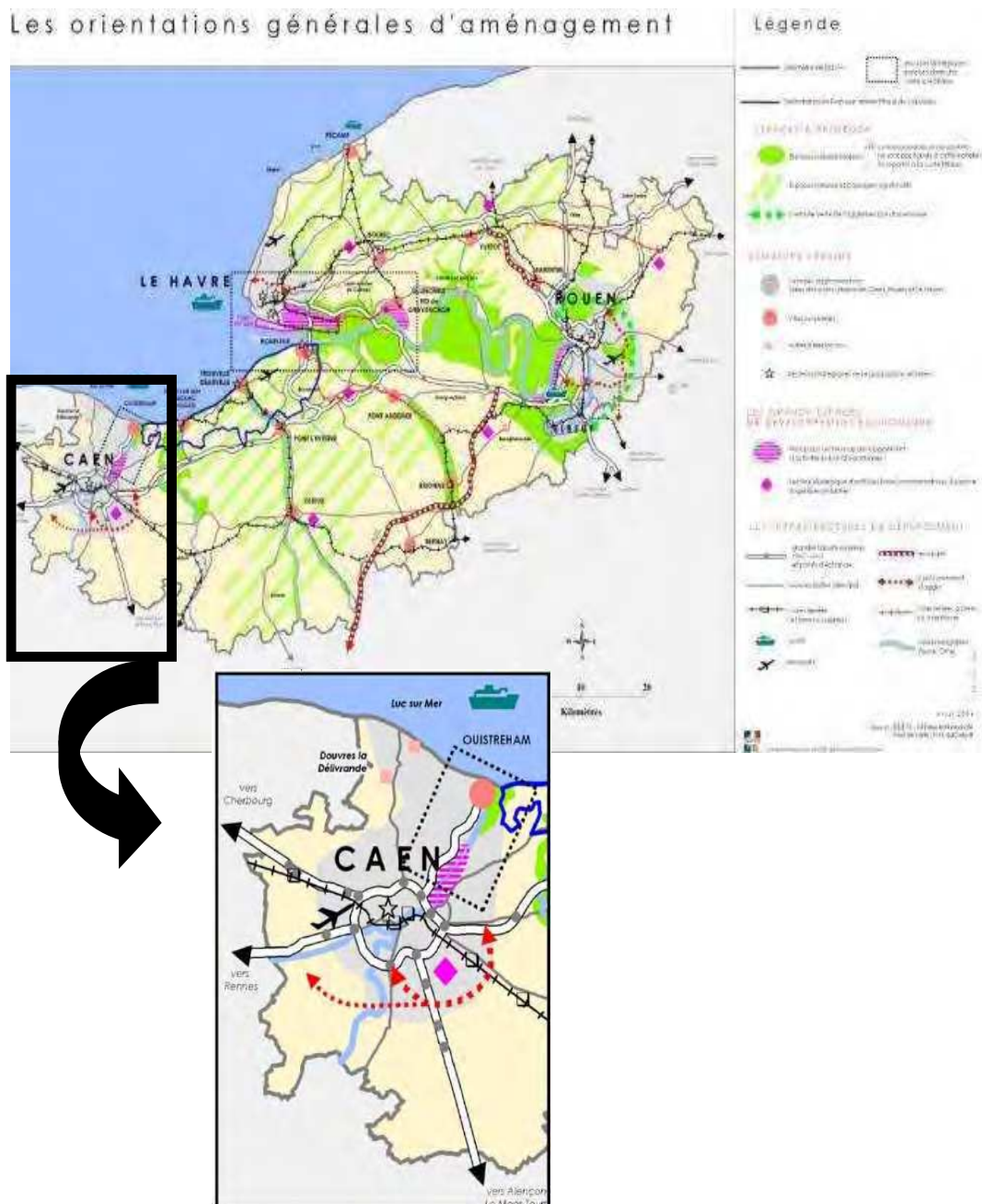


## 1.5 La DTA de l'Estuaire de la Seine

La commune de Maizet est concernée par des orientations d'aménagement de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine, approuvé en Conseil d'Etat le 10 juillet 2006. En effet Maizet est intégrée dans les limites ouest de la DTA qui épouse parfaitement le périmètre de Caen Métropole. Le Plan Local de l'Urbanisme de Maizet doit être compatible avec les orientations générales d'aménagement de la DTA. Néanmoins, bien qu'inscrit dans le périmètre de la DTA, aucune contrainte ne s'impose à la commune.

### Territoire concerné par la DTA

Les orientations générales d'aménagement



## 2- Analyse socio-économique

### 2.1 Données socio-démographiques

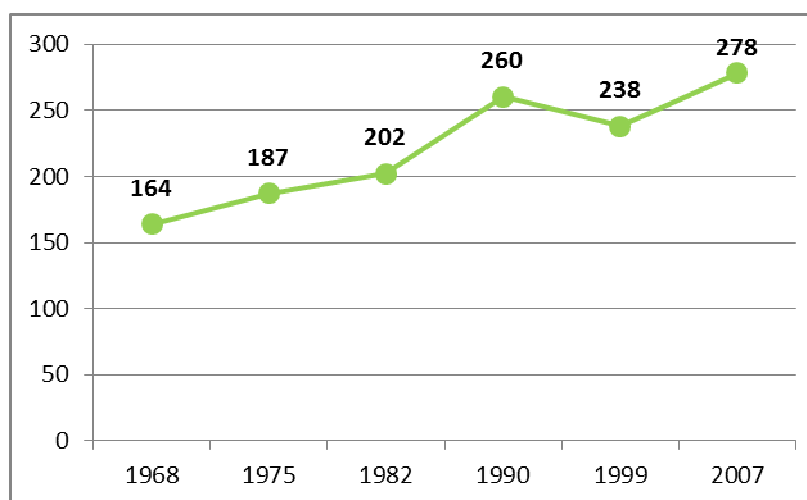
#### 2.1.1 Importance et évolution de la population

(Source : INSEE, Recensement Général de la Population 1975 à 2007)

D'après l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), la commune de Maizet compte 278 habitants en 2007.

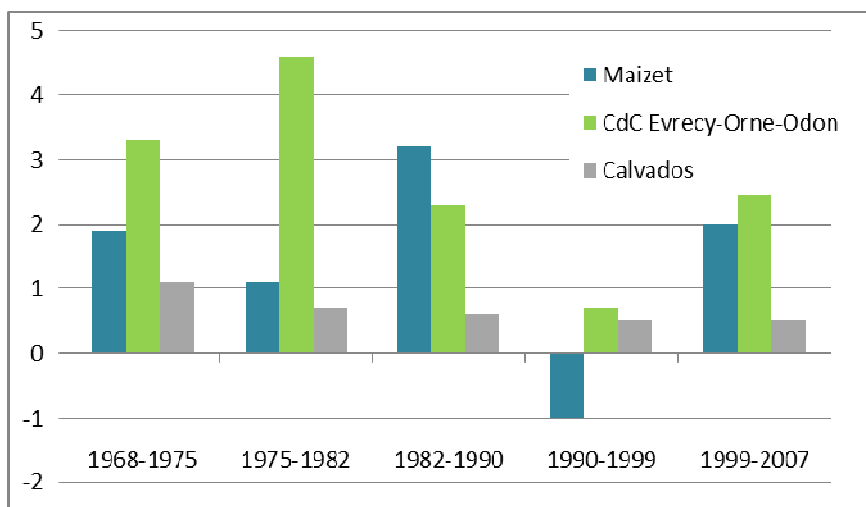
Sur la période 1968-1990, Maizet a gagné 96 d'habitants. Cette croissance démographique était similaire à celle rencontrée par la Communauté de communes Evrecy-Orne-Odon et le département du Calvados. En revanche, entre 1990 et 1999, la commune a connu une évolution démographique négative avec la perte de 22 habitants.

#### Evolution de la population entre 1968 et 2007

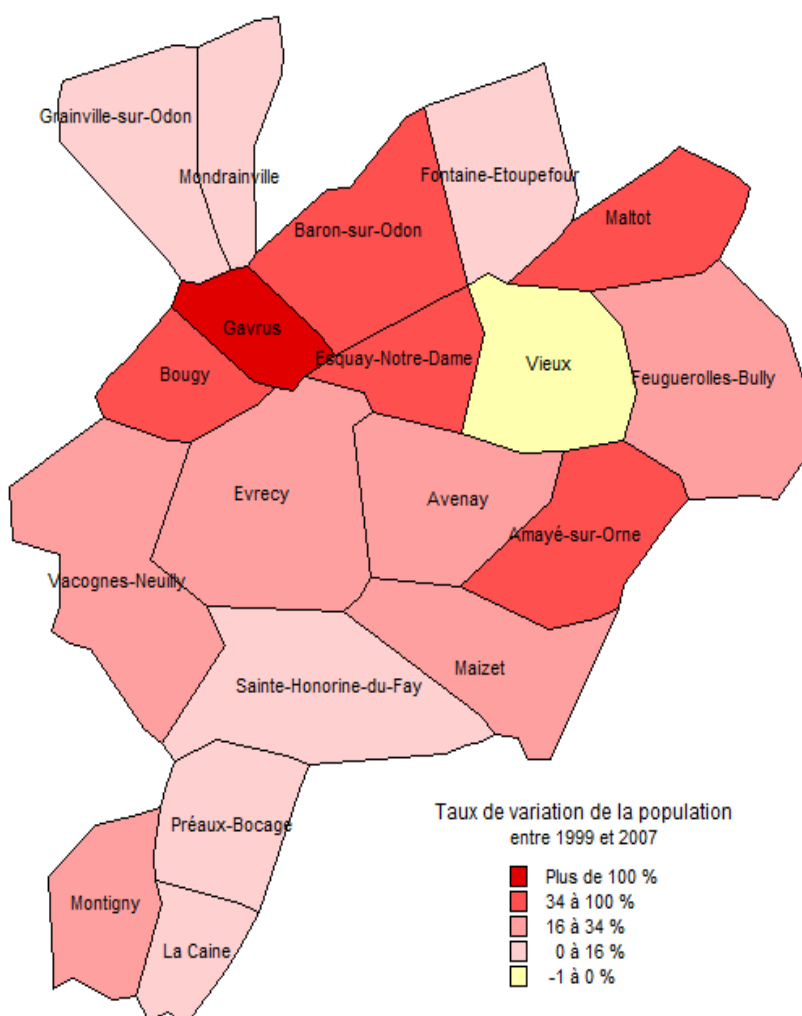


Sur la dernière période intercensitaire (1999-2007), la commune de Maizet connaît un retour de son accroissement de population. Le niveau atteint en 2007 dépasse celui de 1990 (260 habitants). La croissance démographique (+2% par an entre 1999 et 2007) a été élevée mais moins importante que celle de la Communauté de Communes (+2,5%). La croissance des communes de la Communauté de communes est très supérieure à celle du Département (0,5%).

**La variation moyenne annuelle de la population de Maizet dans son contexte territorial**



**Variation de la population au sein de la CdC entre 1999 et 2007**

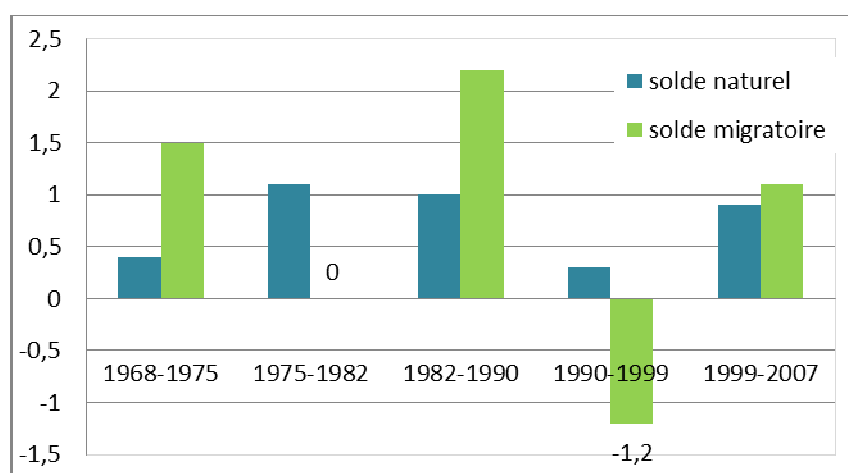


La croissance démographique de Maizet résultait d'un accroissement du solde naturel et du solde migratoire<sup>1</sup>, depuis 1968. En effet, le nombre de naissances est supérieur à celui des décès depuis 1968 et encore aujourd'hui sur la commune. Entre 1975 et 1982, l'accroissement démographique était lié uniquement au solde naturel, le solde migratoire étant de zéro sur cette période. Enfin entre 1990 et 1999, la perte de population de la commune de Maizet s'explique par un solde migratoire négatif (-1,2). Un départ de la population a donc eu lieu sur cette période.

La croissance démographique de la dernière période intercensitaire (1999-2007) est quant à elle, liée à un solde naturel important accentué par un solde migratoire supérieur au solde naturel. La commune accueille donc de nouveaux arrivants.

La même tendance s'observe à l'échelle intercommunale, avec un solde migratoire de +2,5% entre 1999 et 2007. Maizet se situe dans un environnement très attractif du fait de sa situation de commune périurbaine de l'agglomération caennaise.

### Evolution des soldes naturels et migratoires



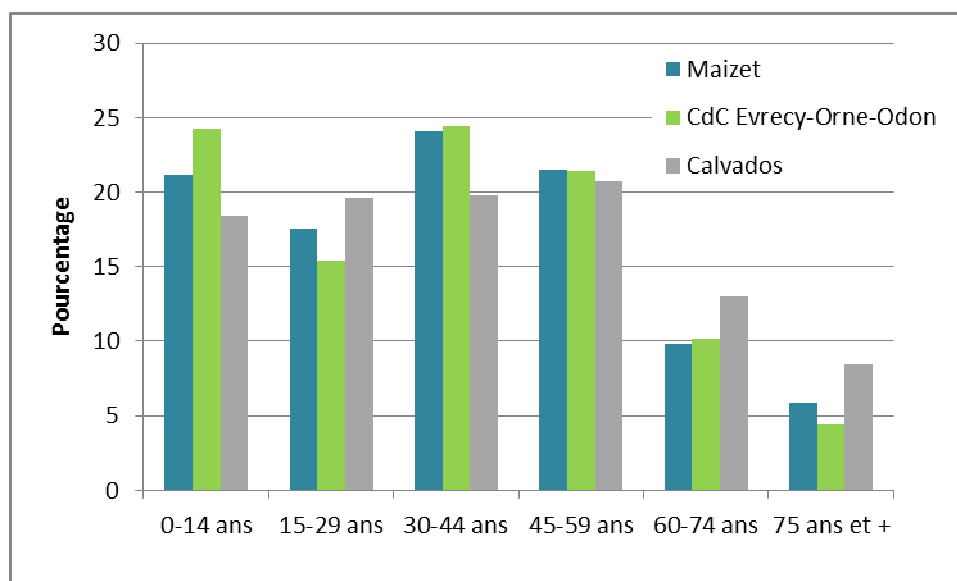
### 2.1.2 Structure par âge

(Source : INSEE, Recensement Général de la Population 1999-2007)

En 2007, les « forces vives » autrement dit les 30-59 ans représentent 45,6% de la population de Maizet, autrement dit un habitant sur deux a entre 30 et 59 ans. La tranche d'âge des 30-44 ans est la plus représentée sur le territoire communal avec 24,1% de la population. Ce taux est similaire à celui de la Communauté de Communes (24,4%) et supérieur au taux départemental (19,8%). Les jeunes de 15-29 ans représentent 21,2% de la population, ce taux important comparativement au département (18,5%) est inférieur à celui de la Communauté de communes (24,2%).

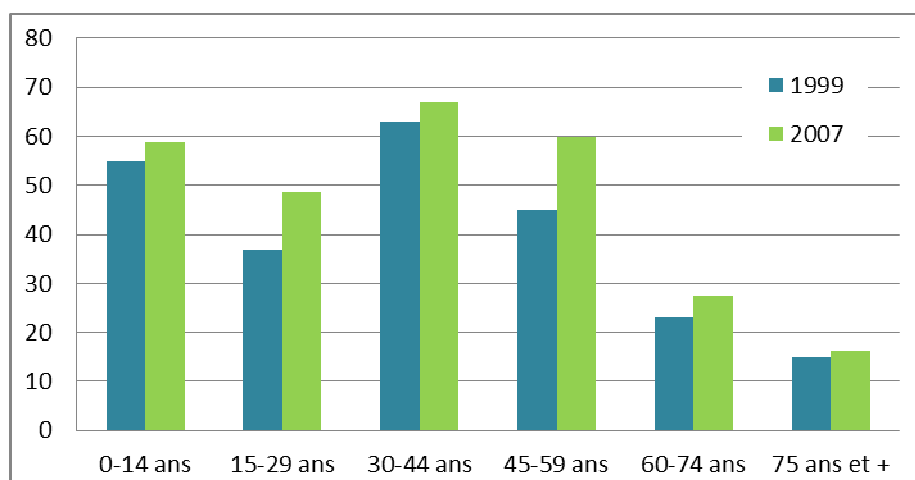
<sup>1</sup> Le solde naturel mesure la différence entre le nombre de décès et celui des naissances. Le solde migratoire mesure la différence entre les personnes qui sont venues s'installer sur le territoire et celles qui l'ont quitté. La variation globale de population additionne le solde naturel et le solde migratoire.

### Structuration de la population par âge en 2007



Les plus de 60 ans sont sous-représentés sur le territoire communal comparativement au département. En effet, il représente 15,7% de la population contre 21,5% à l'échelle du département.

### Evolution de la structure par âge de la population de Maizet

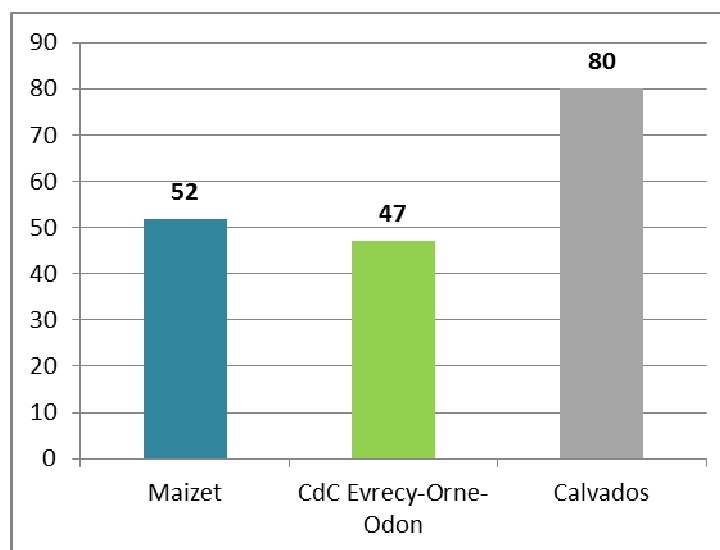


L'évolution de la structure par âge démontre une augmentation de la totalité des tranches d'âges de la population. La croissance démographique de la commune a touché l'ensemble de la population. Plus précisément, les moins de 30 ans, sont passés de 37 à 49 personnes sur la dernière période intercensitaire, ce qui démontre un rajeunissement de la population. En 1999, La tranche d'âge des 45-59 ans ne représentait que 45 personnes contre 60 en 2007. Les nouveaux arrivants de la commune de Maizet sont donc à fois de jeunes ménages mais aussi des familles avec enfants ayant déjà connu un voir plusieurs parcours résidentiel auparavant.

La commune de Maizet est donc relativement jeune étant donné la part importante des moins de 20 ans (30,2%). Ainsi, l'indice de vieillissement démontre un rajeunissement de la population. Ce dernier est passé de 43 en 1982, 53 en 1990 à 57 en 1999 pour redescendre à 52 en 2007, soit un chiffre moins élevé que le département (80) mais supérieur à l'ensemble de la Communauté de Communes (47). Les communes de la

Communauté de Communes présentent des indices de vieillissement relativement bas combinés à une forte croissance démographique. Autrement dit, les communes périurbaines de Caen rencontrent une forte attractivité de la part notamment de jeunes ménages.

### L'indice de vieillissement de la commune de Maizet dans son contexte territorial

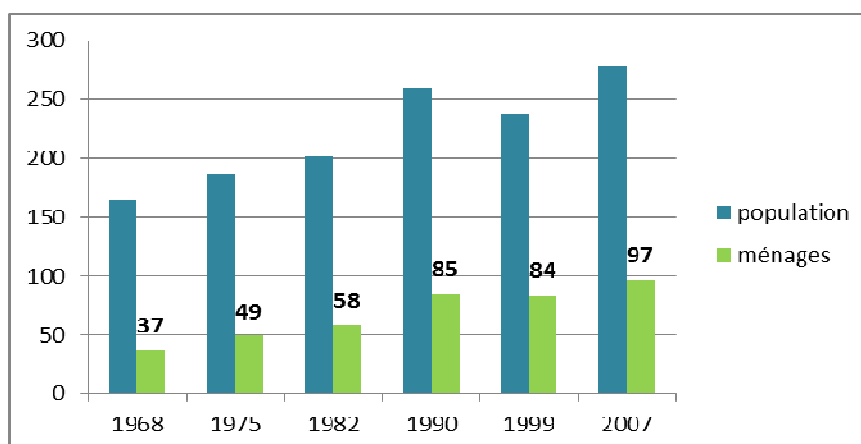


### 2.1.3 Composition et évolution des ménages

(Source : INSEE, Recensement Général de la Population 1999 et 2007)

Le nombre de ménages installés sur la commune de Maizet est passé de quatre-vingt-cinq en 1990 à quatre-vingt-dix-sept en 2007, soit une variation de +14%. Entre 1990 et 1999 le nombre de ménages a légèrement chuté en lien avec la perte démographique rencontré sur la même période. La croissance du nombre de ménages est corrélée à celle de la population. Ce phénomène s'explique notamment par le phénomène de desserrement des ménages. En effet, le nombre de personnes par ménages a diminué sur la même période passant de 3,1 en 1990, à 2,9 en 2007.

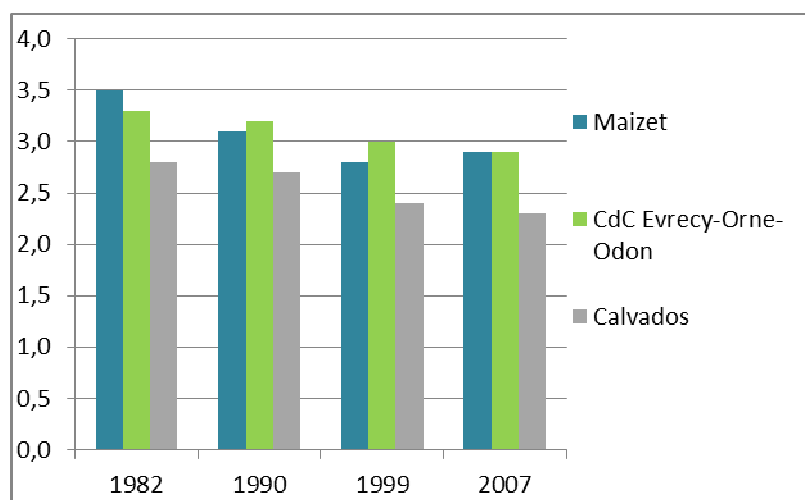
### Evolution du nombre de ménages



Cette variation est semblable à l'ensemble de la Communauté de Communes de Evrecy-Orne-Odon dont le nombre de personnes par ménage est passé de 3,2 en 1990 à 2,9 en

2007. Le nombre de personnes par foyer est plus faible sur le département du Calvados avec une moyenne de 2,3 personnes par ménage en 2007.

### L'évolution nombre de personnes par foyer



Il est à noter la progression significative des ménages avec familles (+27% entre 1999 et 2007). Cette progression est visible à la fois pour les familles avec ou sans enfants. La stagnation du nombre de ménages d'une personne montre l'attractivité du territoire communal pour les jeunes ménages ou les ménages avec enfants. Le manque d'équipement et de transport performant peut également expliquer ce phénomène, les personnes âgées ou seules préférant résider dans des communes offrant ses services.

	1999	2007	Taux de variation 1999-2007
<b>Ménages d'une personne</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>//</b>
– dont hommes seuls	12	8	-33,00%
– dont femmes seules	4	8	100,00%
<b>Autres ménages sans famille</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>400%</b>
<b>Ménages avec famille(s)</b>	<b>64</b>	<b>81</b>	<b>27%</b>
– dont en couple sans enfants	24	32	33,00%
– dont en couple avec enfants	40	49	22,50%
– dont ménages monoparentaux	0	0	//
<b>Total des ménages</b>	<b>84</b>	<b>97</b>	<b>15,50%</b>

**Ce qu'il faut retenir :**

- Une tendance constante à l'accroissement démographique qui fait de Maizet une commune très attractive et dynamique.
- Des ménages de plus en plus nombreux avec l'arrivée de couples avec ou sans enfants.
- Une population qui rajeunit avec une large proportion de moins de 20 ans.
- Un indice de vieillissement relativement bas traduisant un départ de la population âgée pour des communes offrant davantage de services.
- La taille des ménages est en constante diminution en lien avec le desserrement des ménages.

## 2.2 Données économiques

### 2.2.1 La population active

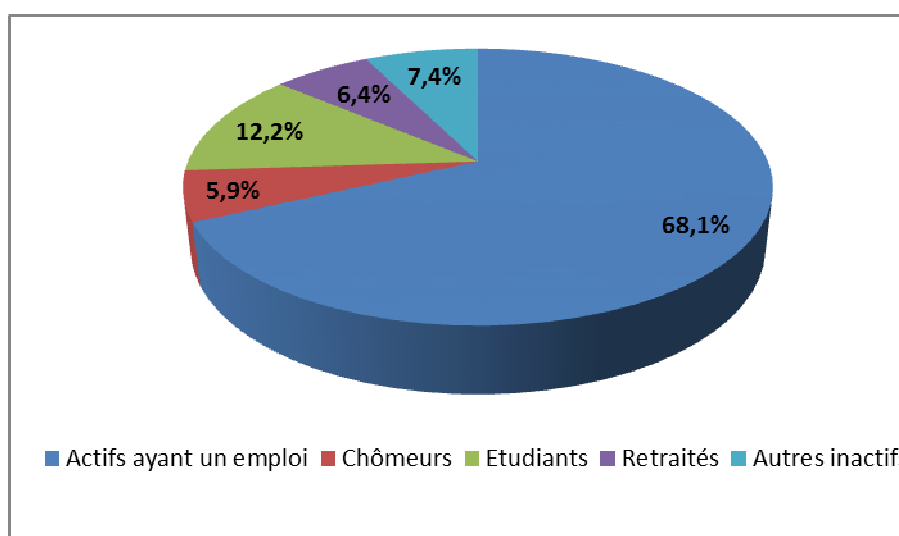
(Source : INSEE, Recensement Général de la Population 1999-2007)

En 2007, Maizet compte 139 actifs dont 11 sont à la recherche d'un emploi. La population active a augmenté sur la dernière période intercensitaire de manière plus importante que l'augmentation de la population.

	1999	2007	Taux de variation entre 1999 et 2007
Population active	108	139	28,70%
Population active occupée	91	128	40,70%
Chômeurs	17	11	-35%

Le taux de chômage a fortement diminué sur la période 1999-2007, il est passé de 15,7% en 1999 à 8% en 2007. Cette baisse est visible également aux deux échelons supérieurs mais de manière moins importante ; Communauté de Communes (-2,7%) et Département (-2,7%).

#### Répartition de la population de 15-64ans selon le type d'activité



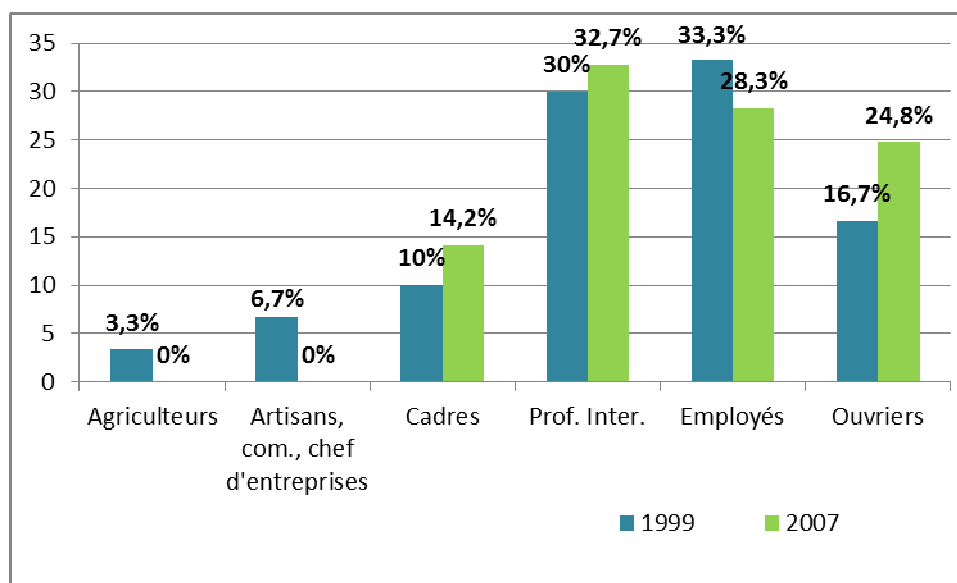
Au regard de la répartition de la population par catégories socioprofessionnelles (CSP), il apparaît que :

- La CSP des « professions intermédiaires » prédomine à Maizet : elle regroupe 32,7% des actifs. Les employés constituent la seconde CSP la plus représentée (28,3%).
- Une baisse considérable des « artisans, commerçants ». Ils représentaient 6,7% de la population active en 1999 et ne sont pas représentés sur le territoire communal en 2007.
- Une hausse des ouvriers. En 1999, 16,7% des actifs étaient répertoriés en tant qu'ouvriers, contre 24,8% en 2007.
- Une progression des cadres et professions intellectuelles.
- Une population active agricole absente des catégories socioprofessionnelles de la commune de Maizet. Les actifs agricoles représentaient encore 3,3% de la population active en 1999 mais en 2007 aucun actif agricole n'est recensé sur le

territoire communal. L'activité agricole est touchée par une baisse de son activité, phénomène visible à l'échelon national.

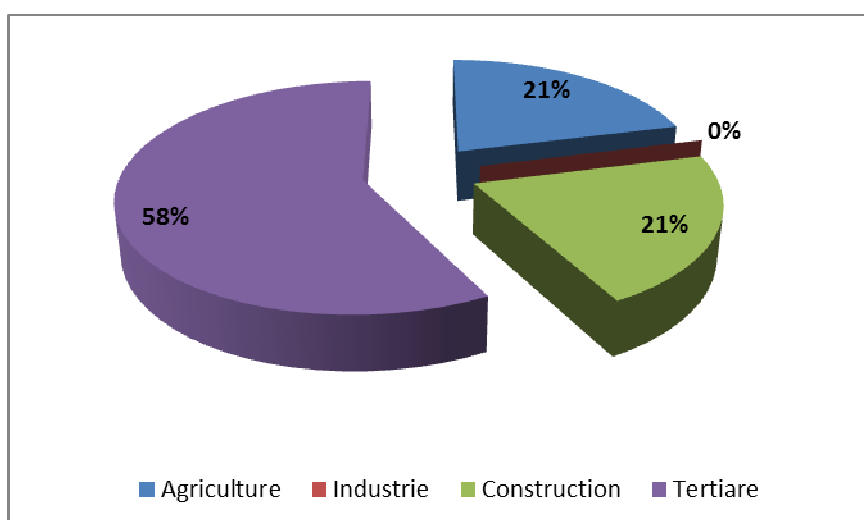
Les nouveaux arrivant sur la commune de Maizet, se caractérise par une forte proportion d'actifs travaillant dans le domaine tertiaire.

**Répartition de la population active  
selon les catégories socioprofessionnelles en 2007**



La structure de l'emploi sur la commune de Maizet se caractérise par une prédominance des emplois tertiaires sur le territoire communal (58%). Le secteur de l'industrie n'est pas représenté sur le territoire communal.

**Répartition des emplois par secteur d'activité en 2007**



Maizet offre à ses actifs peu d'emplois sur le territoire communal, ce qui conforte son caractère de commune rurale résidentielle.

	2007	1999
Nombre d'emplois dans la zone	22	20
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	128	91
Indicateur de concentration d'emplois*	17,2	22
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	63,4	59

\*L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

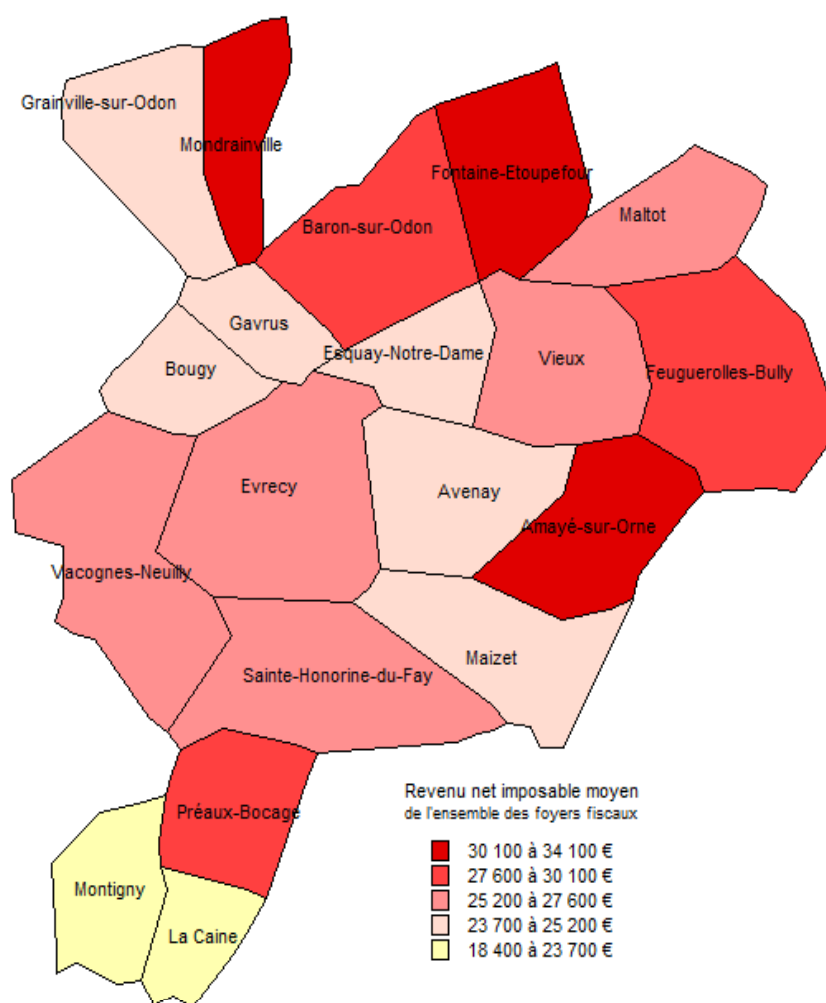
Entre 1999 et 2007, le nombre d'emplois sur la commune de Maizet a légèrement augmenté, passant de 20 à 22 emplois. Cette augmentation reste faible par rapport à la croissance démographique de la commune, ce qui engendre une baisse de l'indicateur de concentration de l'emploi qui est de 17,2 en 2007 contre 22 en 1999. Le nombre d'emplois offert sur le territoire communal est très faible, il est ainsi inférieur à celui de la Communauté de Communes (30,9%).

## 2.2.2 Le revenu des ménages

Au regard du département (47 144€ par ménage et par an), le revenu brut disponible des ménages de Maizet est très élevé. En effet, avec 63 445 € par an ils font partie des ménages qui totalisent les plus hauts revenus du département. Le territoire de la Communauté de Communes d'Evrecy-Orne-Odon présente également des revenus par ménage et par an plus élevés avec 61 843 €.

De plus, la proportion de foyers fiscaux imposables est importante sur le territoire communal (60%) ce qui confirme le potentiel économique élevé des habitants de Maizet. Si l'on s'attarde sur le revenu net imposable, le constat reste identique. Ce dernier atteint 24 085€ pour l'ensemble des foyers fiscaux et 32 741€ pour les foyers fiscaux imposés sur la commune. Ce revenu net imposable moyen est cependant inférieur à celui de l'ensemble de la Communauté de Communes (27 071€) mais largement supérieur à la moyenne départementale (21 407€)

### Le revenu net imposable moyen des foyers fiscaux des communes de la CdC



Moyenne départementale : 21 407 €

### 2.2.3 Les migrations pendulaires

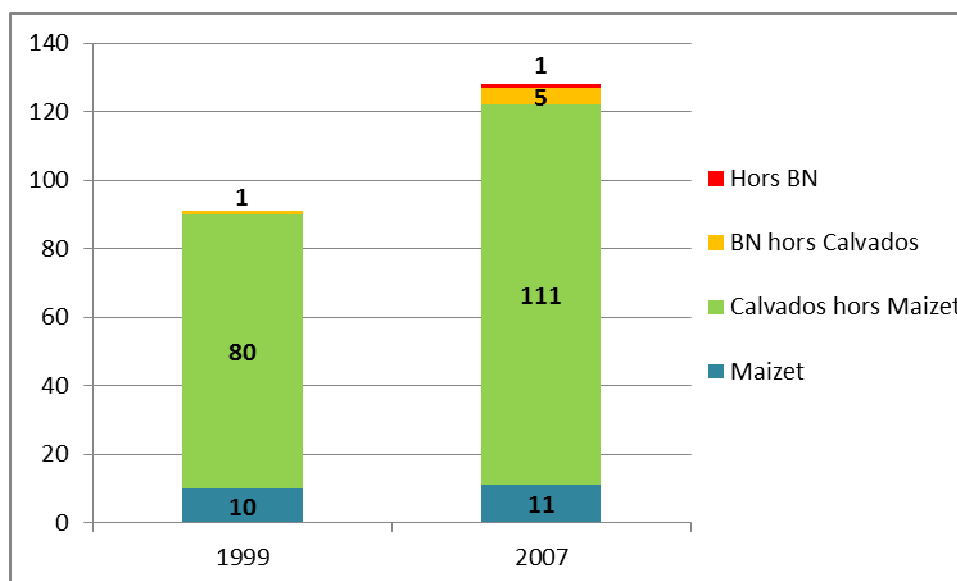
(Source : INSEE, Migrations domicile-travail 1999-2007)

La commune de Maizet se situe à vingt minutes de Caen. Cette proximité géographique avec un pôle d'emploi majeur à l'échelle départementale favorise les migrations pendulaires en direction de Caen et de son agglomération.

En réduisant les distances-temps pour les trajets domicile-travail, ils sont des facteurs d'attractivité pour des actifs souhaitant s'installer en milieu rural.

Actuellement, l'agglomération Caennaise, économiquement dynamique, constitue la première destination de sortie des actifs. Sur la période 1999-2007, le nombre d'actifs travaillant dans d'autres communes du département a augmenté.

### Lieu de travail des actifs ayant un emploi et résidant sur Maizet



En 2007, vingt-deux emplois sont recensés, sur la commune de Maizet, soit seulement 2 emplois supplémentaires par rapport à 1999, ce qui ne permet pas de limiter les déplacements domicile-travail, au vue de l'arrivée de nouveaux ménages. L'offre d'emplois ne permet pas de répondre à l'ensemble des demandes des actifs sur leur lieu de résidence étant donné que seulement 11 actifs résidant sur Maizet y travaillent.

### **2.2.4 L'agriculture**

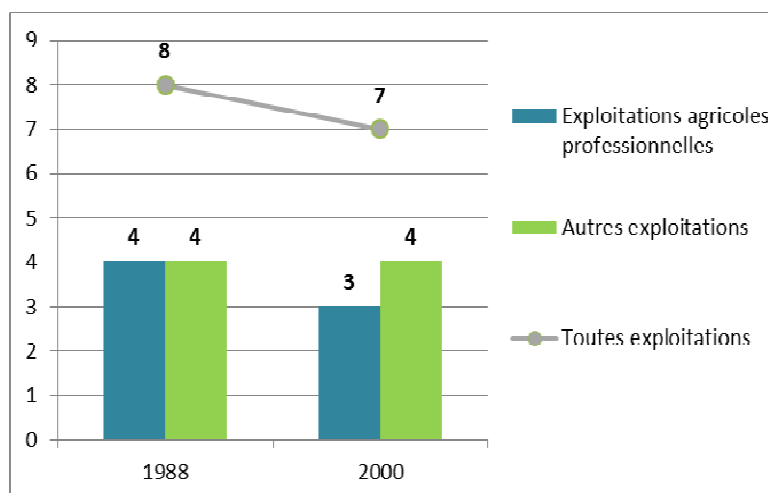
(Source : Agreste, Recensement Agricole 2000)

Lors du dernier Recensement Général Agricole réalisé en 2000, la commune de Maizet comptait encore sept exploitations agricoles dont quatre professionnelles.

Selon un recensement communal réalisé en 2008, il ne reste que trois exploitations sur la commune de Maizet dont un maraîcher. L'activité agricole ne cesse de diminuer sur le territoire communal.

La Communauté de Communes d'Evrecy-Orne-Odon présente les mêmes caractéristiques. En effet, en 1988, 200 exploitations étaient recensées sur le territoire intercommunal contre seulement 119 en 2000.

### Evolution des exploitations agricoles

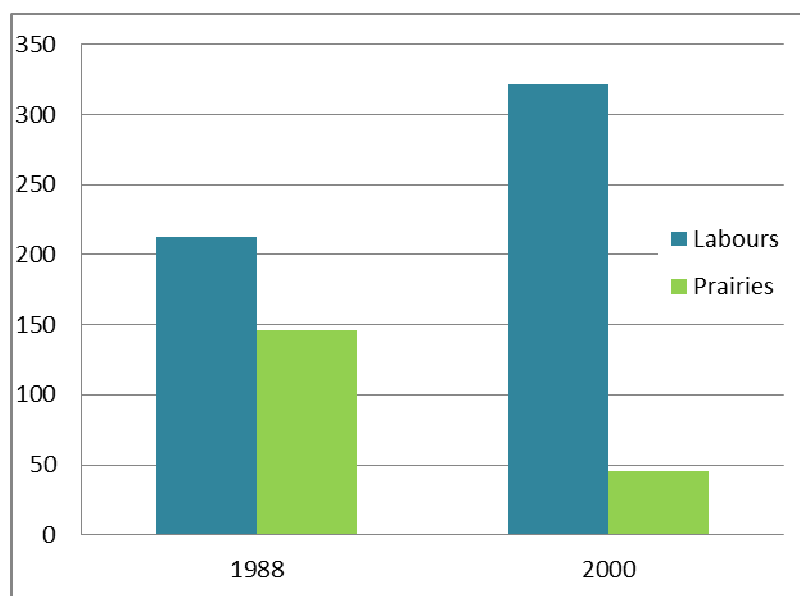


La Surface Agricole Utilisée (SAU) recouvre 65% du territoire soit 372 hectares. La SAU moyenne<sup>2</sup> est passée de 45 ha en 1988 à 53 ha en 2000. Cette évolution démontre que les exploitations agricoles sont moins nombreuses mais plus grandes avec des surfaces agricoles utiles plus importantes. Ce phénomène s'explique par le développement des regroupements agricoles ou le rachat de terres à des exploitants partant à la retraite.

Les cultures céréalières et l'élevage bovins constituent les activités agricoles principales sur la commune. Néanmoins, les effectifs bovins ont fortement diminué avec la disparition récente de plusieurs exploitations. En 1988, 366 bovins étaient recensés sur l'ensemble des exploitations contre 177 en 2000. En revanche, 450 volailles sont élevées sur le territoire communal.

La surface des terres labourables ne cessent de croître sur la commune de Maizet. En 1988, 213 hectares étaient réservés aux labours contre 321 hectares en 2000. Cette augmentation s'est effectuée au détriment des surfaces toujours en herbe qui ont fortement diminué sur la même période.

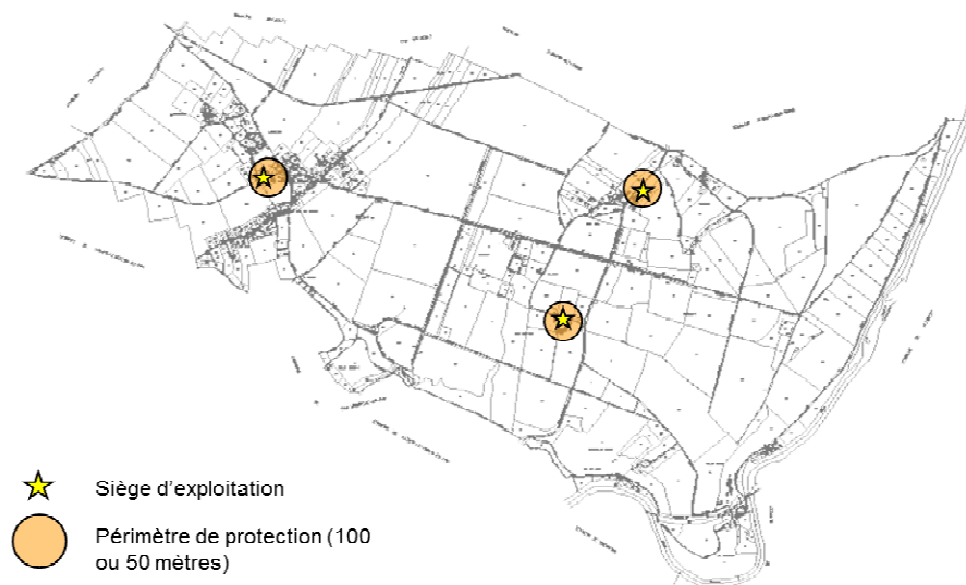
#### **Répartition de la surface des terres agricoles (en ha)**



L'agriculture de Maizet se caractérise également, par la présence d'une AOC cidricole.

<sup>2</sup> Les superficies moyennes renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie communale.

### Localisation des sièges d'exploitations et bâtiments agricoles en activité en 2008



Source : Relevés de terrain et enquête élus

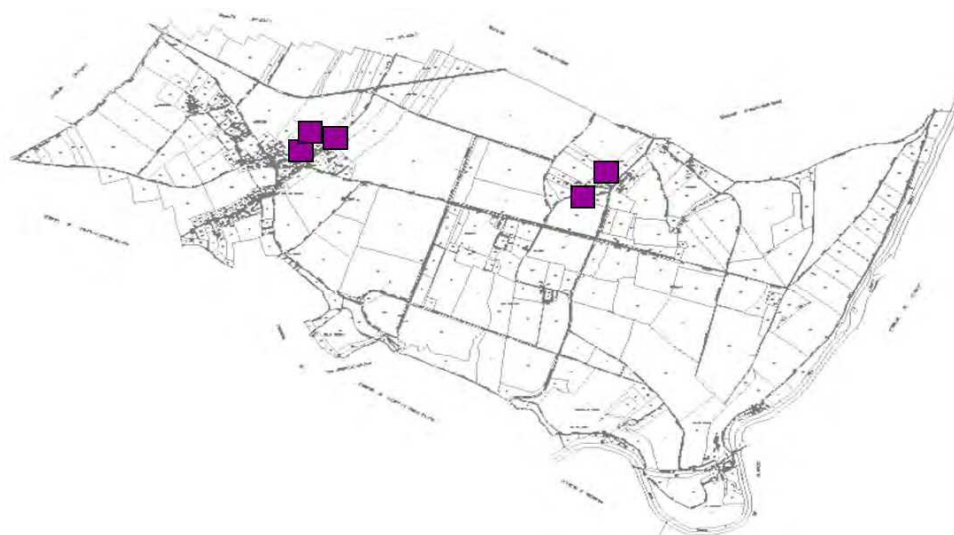
#### 2.2.5 L'artisanat et le commerce

En 2007, l'INSEE recense six établissements implantés sur la commune de Maizet, répartis ainsi :

- ✓ Trois en construction
- ✓ Un en commerce
- ✓ Deux en services

L'activité artisanale est faiblement représentée sur le territoire communal. Cinq artisans sont présents sur le territoire communal répartis sur les deux entités bâties les plus importantes (le bourg et les ifs).

### Localisation des artisans sur la commune de Maizet



## 2.2.6 L'accueil touristique

Située entre Orne et Odon, entre Plaine et Bocage, à deux pas de la capitale bas-normande, Caen, la commune de Maizet présente des atouts touristiques à valoriser. La commune de Maizet possède donc de nombreux atouts environnementaux et paysagers : bocage, vallée de l'Orne qui constitue un large potentiel touristique peu exploité et peu mis en valeur.

Le territoire intercommunal situé entre deux vallées, présente un paysage naturel de qualité, un patrimoine bâti ancien préservé mais également un musée archéologique sur la commune de Vieux permettant un accueil touristique sur le territoire intercommunal. Cette présence d'activités touristiques sur le territoire intercommunal confère un atout pour la commune de Maizet qui souhaite développer son tourisme de proximité.

### L'hébergement touristique

La commune de Maizet propose peu d'hébergement touristique. En effet un seul gîte rural est recensé sur la commune.

Une réflexion sur l'hébergement touristique au sein de la commune est en cours. L'idée de rénover certains logements proches de la salle de spectacle pour les transformer en gîte est à l'étude par la commune. L'axe retenu étant de valoriser l'activité touristique au sein de la commune et développer ainsi un tourisme de proximité.



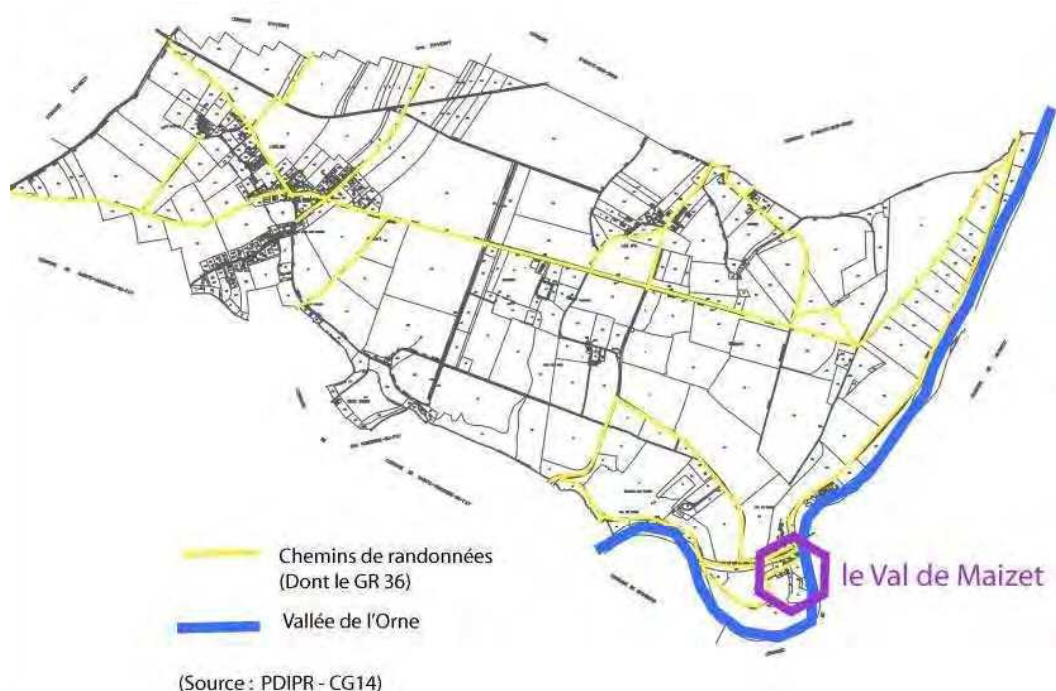
A l'échelle intercommunale, d'autres hébergements sont présents (différents types gîtes ruraux ou chambres d'hôtes).

### Les activités touristiques

Le territoire communal et intercommunal offre une certaine diversité d'activités touristiques. La situation géographique dans la Vallée de l'Orne confère un atout environnemental et paysager qui constitue l'activité touristique la plus importante sur le territoire commune. D'autres activités sont recensées sur le territoire communal et intercommunal. Ainsi, ces dernières sont en lien avec :

- ✓ Les chemins de randonnées. De nombreux chemins de randonnées, bien entretenus sont présents sur la commune. Le GR 36, qui traverse le département, fait partie des attraits touristiques majeurs de la commune. Un renforcement du maillage de ces chemins de randonnées et d'ailleurs à l'étude par la commune.

### Les chemins de randonnées présents sur la commune de Maizet



- ✓ La Vallée de l'Orne qui offre un paysage de qualité, des projets de valorisation des bords de l'orne seront suivis par la commune.



- ✓ Le Val de Maizet. Cet espace situé en bordure de l'Orne présente une situation privilégié pour développer l'activité touristique de la commune. Une salle des fêtes et une salle de spectacle sont déjà présentes sur ce lieu. Un projet de gîte dans les logements communaux présents sur le site, est en cours de réflexion ainsi que la mise en place d'une base de canoë-kayak. Ce projet d'équipement touristique est suivi par la Communauté de Communes. Cependant, la proximité avec un barrage EDF semble compromettre l'installation de cette base de canoë-kayak qui serait un développement important pour la commune et la valorisation de son territoire.

### Le site du val de Maizet



- ✓ L'activité vélo-rail du Val de Maizet, classée vélos-rails de France, permet aux touristes mais également aux habitants de Maizet et des communes environnantes, de se détendre sur un parcours de 9km ou 22km, tout en longeant la vallée de l'Orne. Ce site est ouvert de fin mars à début novembre et accueil de nombreuses familles, amis, adultes ou enfants.



- ✓ Les activités culturelles : la salle de spectacle de Maizet, accueille la compagnie de cirque « *Max et Maurice* ». Cette salle de spectacle, ancienne usine de réparation de wagons, a été rénové et permet à la compagnie de répéter et de présenter des spectacles tout au long de l'année. Cependant pour le moment la salle ne dispose pas de tous les aménagements nécessaires à l'organisation d'une programmation annuelle (pas de gradin fixe, pas de lieu d'accueil...).
- ✓ Les musées : Le musée d'archéologie de Vieux-la-Romaine située sur la commune de Vieux, à 4 kilomètres de Maizet. Les différents musées présents sur la ville de Caen et ses alentours (Mémorial de Caen, Musée des Beaux-Arts, Musée de Normandie...)
- ✓ Le patrimoine bâti de qualité présent sur la commune (église, lavoir, maisons traditionnelles en pierre de Caen) ainsi que sur la Communauté de Communes.

## 2.2.7 Les services et équipements

La commune de Maizet propose peu de service au sein de son territoire. En effet son statut de commune rurale de 278 habitants ne lui permet pas de proposer un nombre important de services malgré le cadre de vie agréable dans lequel vive les Maizetois.

### ✓ Les équipements de la commune

La commune de Maizet comprend quelques équipements sur son territoire :

- Une mairie
- Une Eglise
- Un cimetière
- Une salle des fêtes
- Une salle de spectacle
- Un terrain de pétanque



**La Salle des fêtes et la Salle de spectacle (au Val de Maizet), la Mairie, le terrain de pétanque et aire de pique-nique**

Les habitants de la commune de Maizet doivent se rendre sur les communes avoisinantes (Sainte-Honorine-du-Fay, Evrecy ou encore Caen) pour répondre à leurs besoins.

Les enfants scolarisés (environ 13 enfants) de la commune de Maizet se rendent sur Amayé sur Orne (convention entre les deux communes).

### ✓ Les services à la personne

La commune de Maizet propose les services de trois assistantes maternelles.

## 2.2.8 Les associations

La vie locale de Maizet est animée par deux associations :

- Les Amis du Val de Maizet (gérant les festivités au Val de Maizet)
- Le club des Aînés

**Ce qu'il faut retenir :**

- Une attractivité résidentielle du fait de la proximité d'un pôle d'emploi majeur : Caen
- Un caractère résidentiel qui s'accroît, engendrant un caractère de « commune dortoir » à Maizet.
- L'activité agricole se concentre sur 3 exploitations dont une exploitation maraîchère.
- Une activité agricole tournée vers les céréales et l'élevage. Des possibles risques de conflits d'intérêt entre développement de l'agriculture et développement de l'urbanisation à prendre en compte.
- Le « tourisme-de proximité » est un nouvel enjeu pour le territoire communal. La mise en valeur des bords de l'Orne et du Val de Maizet est un projet nécessaire pour développer l'activité touristique.

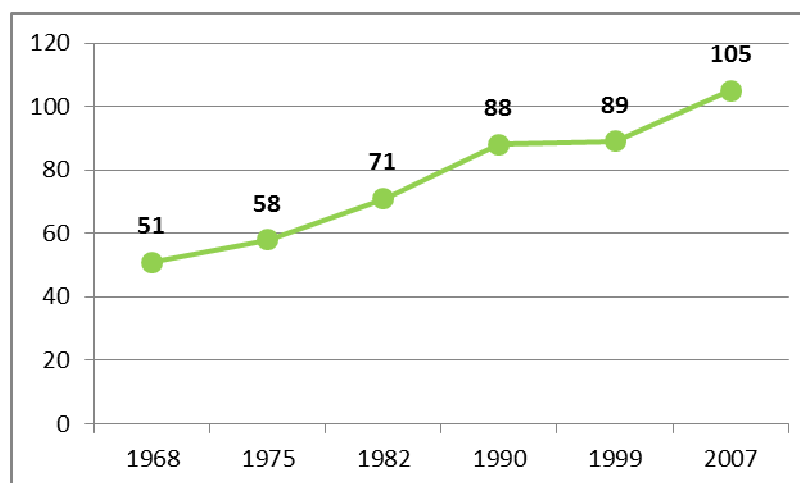
## 2.3 Parc immobilier de Maizet

### 2.3.1 Composition du parc immobilier

(Source des statistiques : Recensement Général de la Population 1975 à 2007 ; Fichiers SITADEL-DDE du Calvados)

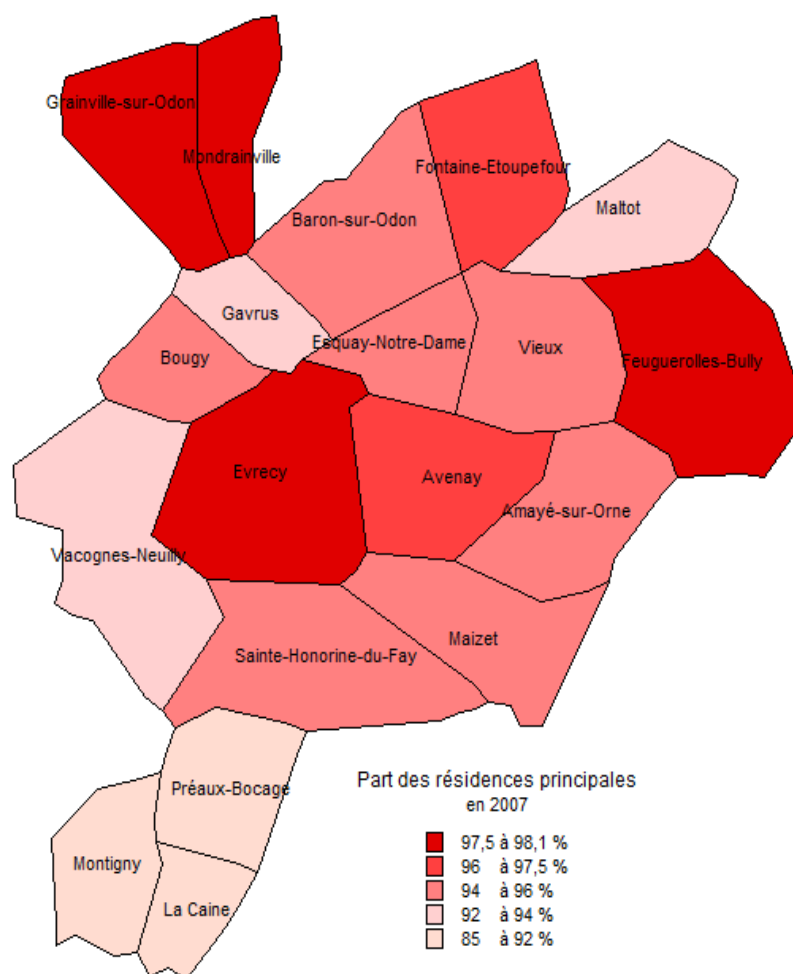
Le nombre de logements ne cesse de croître depuis 1968 sur la commune de Maizet. Ainsi, 51 logements étaient recensés en 1968 contre 88 en 1990 et 105 en 2007, soit une variation de +19% entre 1990 et 2007.

#### Evolution du nombre de logements



En 2007, le parc immobilier de la commune de Maizet compte 99 résidences principales, soit 95,1% de la totalité du parc. Le nombre de résidences principales ne cesse de croître (94,4% en 1999). Sur la même période, la part des résidences secondaires dans le parc immobilier a progressé. En 1999, on comptait 3 résidences secondaires soit 3,4% du parc contre 5 résidences en 2007 soit 4,9% de progression. Ce taux de résidences secondaires reste faible à l'échelle communale. La faible représentation des résidences secondaires sur la commune de Maizet traduit une certaine tension du marché avec l'arrivée de nombreux ménages désireux d'accéder à la propriété dans un secteur géographique prisé. Cette situation démontre également le faible attrait touristique de la commune et de son environnement. Sur le territoire intercommunal la part des résidences secondaires est encore plus faible. En effet, les résidences secondaires représentent seulement 1,4% du parc immobilier de la Communauté de Communes en 2007 contre 18,8% à l'échelle départementale.

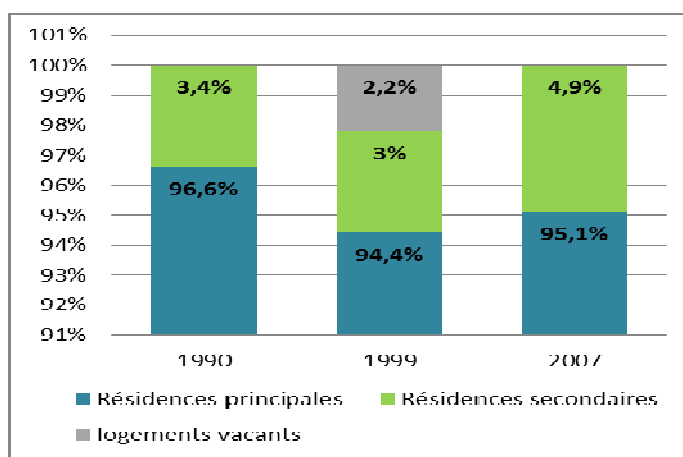
**Part des résidences principales dans le parc immobilier des communes de la CdC**



Moyenne départementale : 76,6%

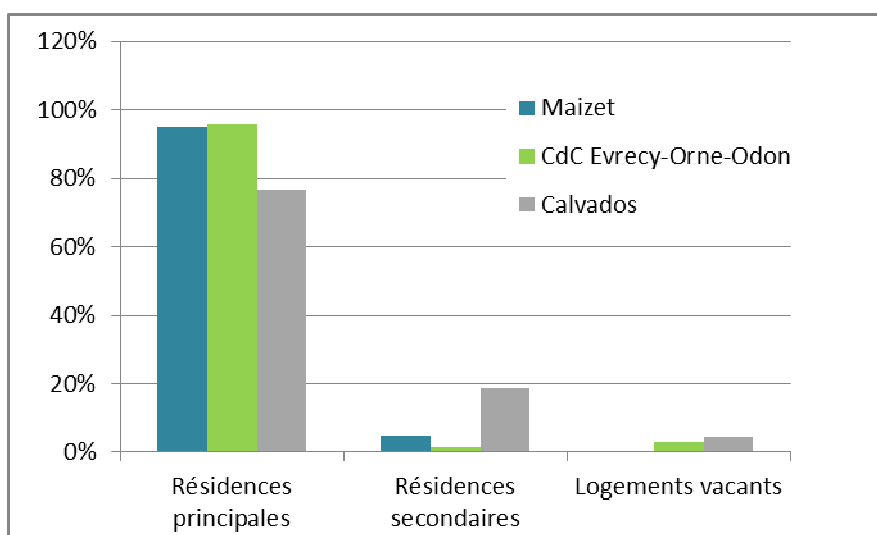
Aucun logement vacant n'est recensé sur le territoire de la commune de Maizet en 2007, en 1999, deux logements vacants étaient présents sur la commune. Cette absence de logements vacants est le signe d'une certaine pression immobilière et de l'attractivité de la commune de Maizet.

**Répartition du parc immobilier en 2007**



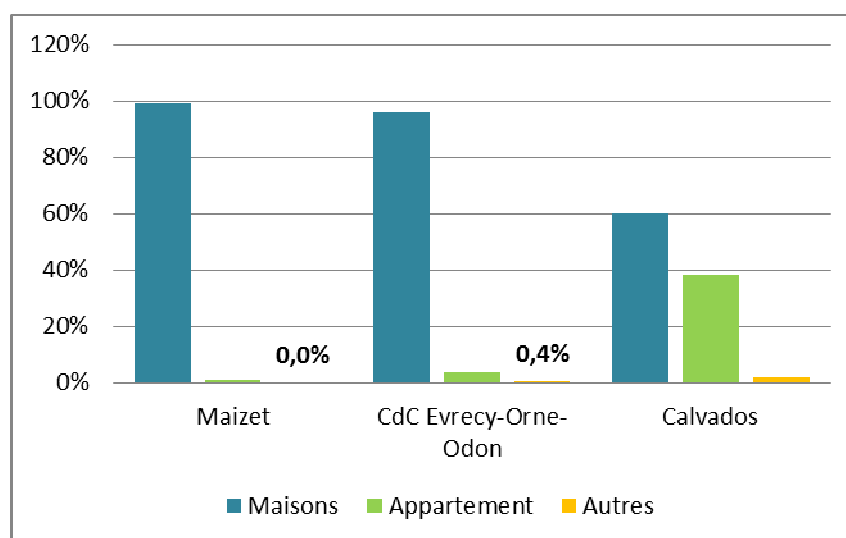
La composition du parc immobilier est semblable à celle de la Communauté de Communes. En revanche, le territoire intercommunal comprend davantage de logements vacants en 2007 (2,8%) mais ce dernier regroupe davantage de logement. En revanche la commune de Maizet et la Communauté de communes présentent un parc immobilier qui diffère du département. Le Calvados étant un territoire touristique, la part des résidences principales est moins importante (76,6%), et celle des résidences secondaires plus élevée (18,8%) et enfin de logements vacants plus important (4,6%).

### Le parc immobilier de Maizet dans son contexte territorial



Le parc immobilier de la commune de Maizet est essentiellement composé de maisons individuelles (99%), ce taux est caractéristique des communes rurales. A l'échelle départementale, le type d'habitation est plus homogène avec 59,9% de maisons et 38,3% d'appartements.

### Répartition du parc de logements par type d'habitations

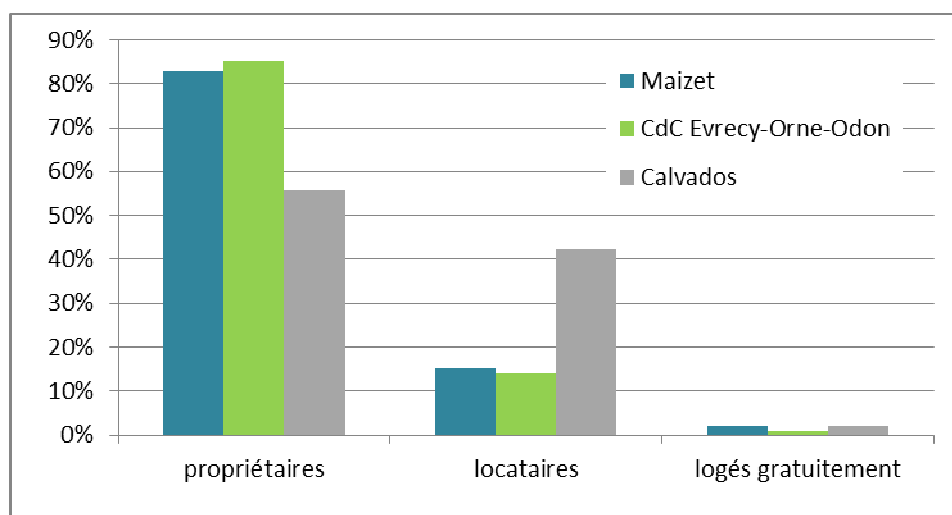


Il est à noter que la catégorie « Autres, correspond aux logements-foyers, chambres d'hôtel, habitations de fortunes ou encore pièces indépendantes, selon la classification de l'INSEE ».

### 2.3.2 Statut d'occupation des résidences principales

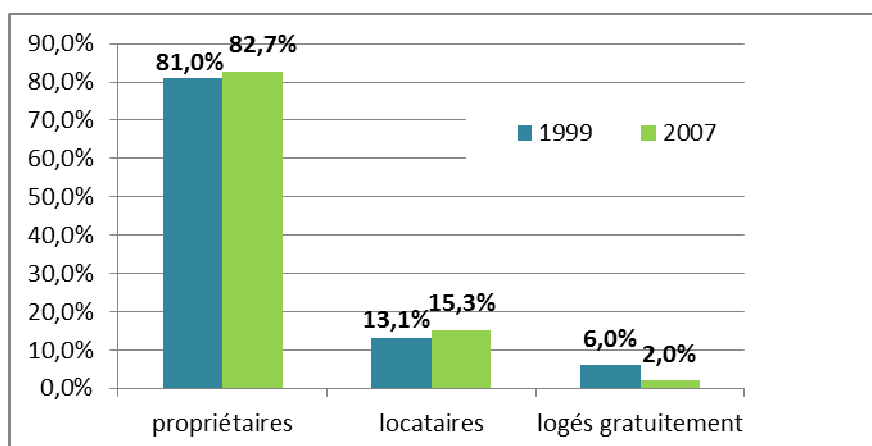
Une part importante des ménages sont propriétaires de leurs résidences principales (82,7%), soit une hausse de plus de 1,7% sur la dernière période intercensitaire. Corollairement, le poids des locataires reste faible (15,3%), comparativement au reste du département (42,2%). Le nombre de locataires est cependant supérieur à celui de la Communauté de Communes d'Evrecy-Orne-Odon (14%) composé en grande majorité de communes rurales.

#### Le statut d'occupation du parc immobilier de Maizet en 2007



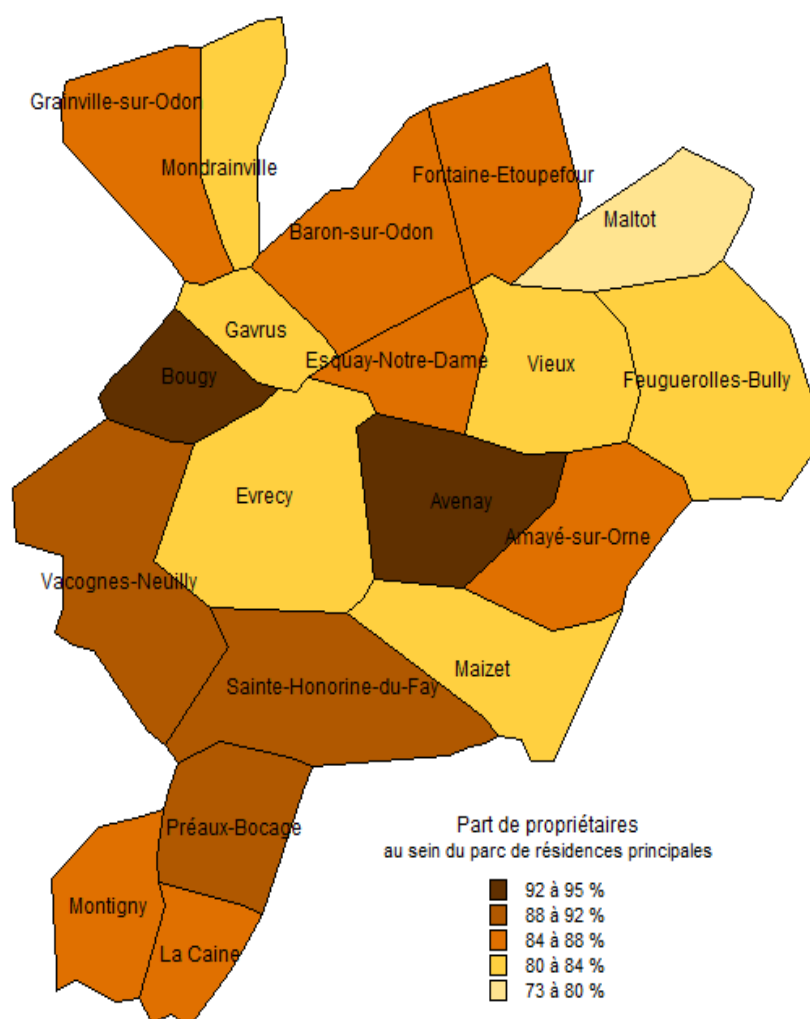
Le poids des locataires a augmenté sur la dernière période intercensitaire. En 1990, 13,1% du parc immobilier de la commune était composé de locataires contre 15,3% en 2007. Cette tendance est le signe d'une faiblesse du parc locatif et d'une activité à la construction proposant un mono-produit pour les propriétaires occupants.

#### L'évolution du statut d'occupation du parc immobilier de Maizet entre 1999 et 2007



L'ensemble des locataires de Maizet en 2007 (soit 45 personnes) résidaient dans le parc privé ou communal. La commune de Maizet possède 2 logements communaux sur son territoire, aucun logement locatif social n'est répertorié sur la commune.

### Les propriétaires au sein des résidences principales dans les communes de la CdC



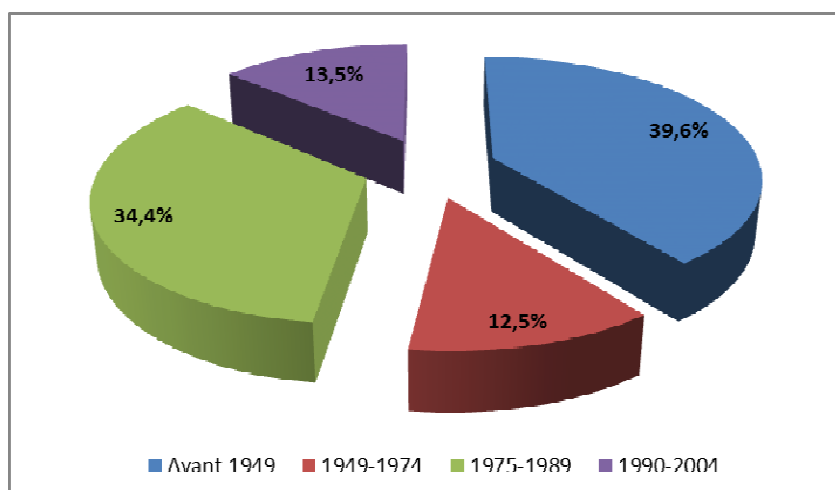
Moyenne départementale : 55,7%

### 2.3.3 Age du parc immobilier

Le parc immobilier de la commune de Maizet est plutôt récent. En effet, seulement 39,6% des logements construits avant 2005 datent d'avant 1949, et 47,9% datent d'après 1975. L'ensemble des communes de la Communauté de Communes présente un parc immobilier relativement récent puisque 62,3% du parc date d'après 1975 soit un taux bien supérieur à celui du département (41,4%).

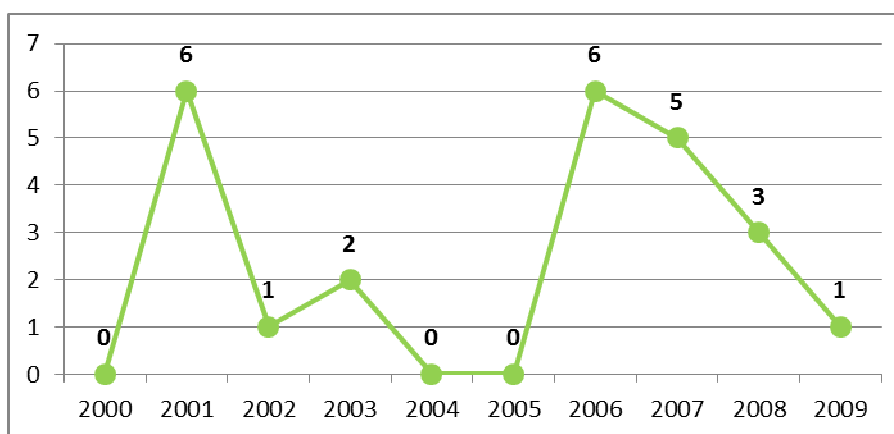
Il est à noter que 13,5% datent d'après 1990, taux bien inférieur à celui de la Communauté de communes (29,9%) et du Calvados (17,2%).

### Répartition des résidences principales de 2007 selon l'époque d'achèvement



Entre 2000 et 2009, la Direction Régionale de l'Équipement a recensé la mise en chantier de 24 nouvelles constructions. Ainsi il apparaît une nouvelle dynamique de l'activité à la construction. De plus, Maizet s'inscrit dans un contexte intercommunal dynamique du point de vue du développement de nouvelles constructions.

### Logements en constructions sur la commune de Maizet



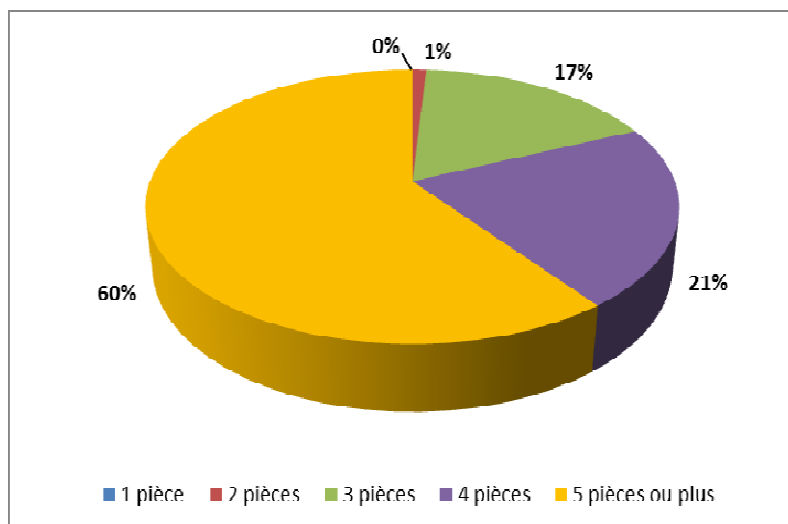
L'accroissement de l'activité à la construction s'explique par une hausse de la demande issue de la proximité de Caen. Cette pression immobilière s'est ressentie notamment sur la période 2005-2008, en 2009, seulement une construction a été recensée sur Maizet.

#### **2.3.4 Taille des logements**

Sur la commune de Maizet, l'habitat est majoritairement de type individuel (99%), comprenant majoritairement 5 pièces ou plus (60,2%). En 2007, le nombre moyen de pièces par résidences principales atteint 5,1 pièces. La part des petits logements à destination des jeunes ou des personnes seules est donc peu développée, ce qui pourrait s'avérer nécessaire, notamment au regard de l'évolution de la structure des ménages.

	2007	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	5,1	5,2
maisons	5,1	5,3
appartement	5	3,5

### **Répartition du parc de logements par nombre de pièces en 2007**



### **2.3.5 Confort du parc immobilier**

Le niveau de confort des logements de Maizet est stable sur la dernière période intercensitaire. La faible part d'habitat ancien permet d'avoir une qualité de confort non négligeable. En effet, 95,6% des résidences principales comprennent une douche ou baignoire en 2007. Ce taux est également élevé à l'échelle intercommunale (97,4%) et départementale (96,5%).

	1999	2007
Salle de bain avec baignoire ou douche	81	95
Chauffage central collectif	0	3
Chauffage central individuel	44	61
Chauffage individuel "tout électrique"	20	20

**Ce qu'il faut retenir :**

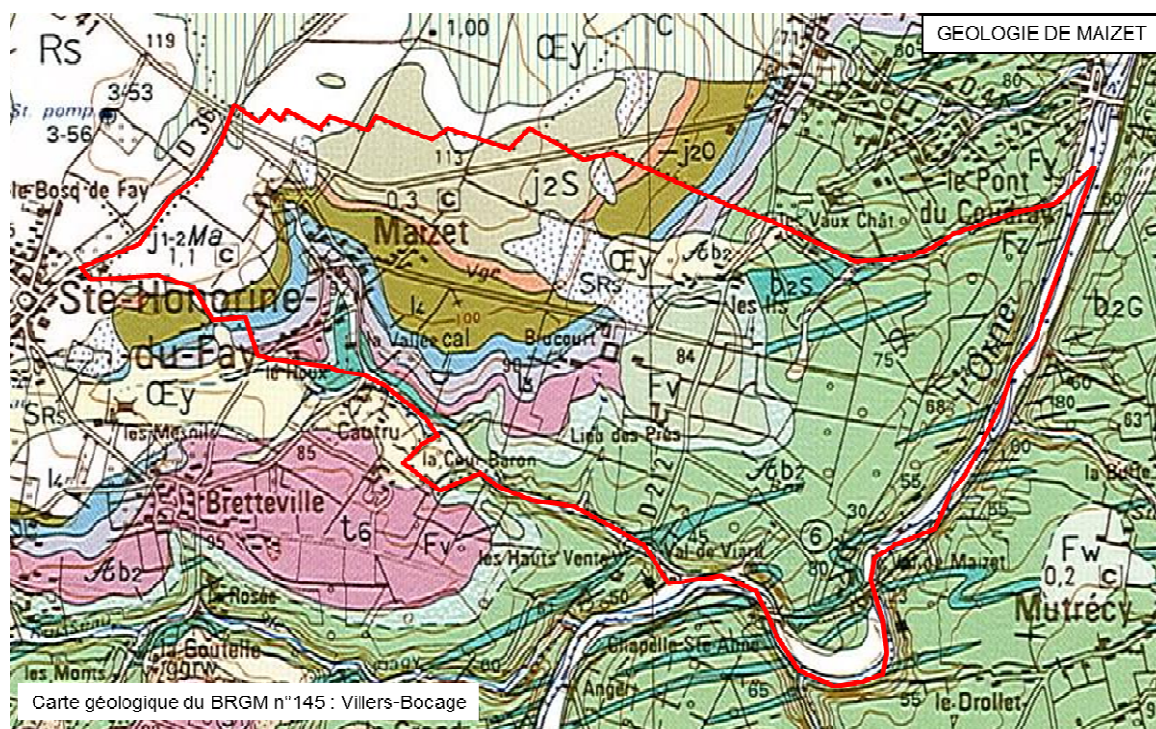
- Une pression immobilière importante du fait de la proximité avec le pôle urbain de Caen (nombreuses résidences principales et aucun logement vacant)
- Un parc immobilier composé en quasi-totalité de maisons individuelles et de propriétaires
- Un parc locatif peu représenté qui ne permet pas une mixité dans l'offre de logement
- Une activité à la construction dynamique ces dernières années

# 3- Etat initial de l'environnement

## 3.1 Cadre physique

### 3.1.1 Géologie

La quasi-totalité du territoire communal est établi sur des terrains situés à la limite entre le Massif Armoricain (partie est de la commune) et la bordure du Bassin Parisien



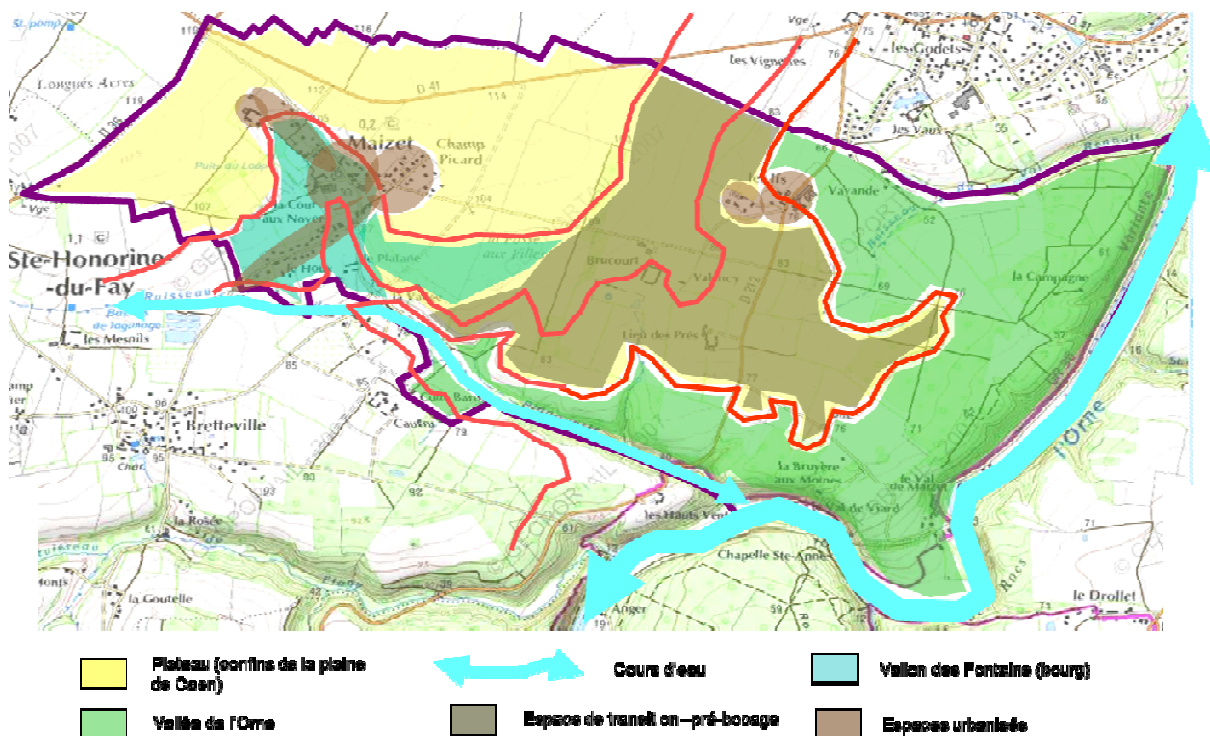
<b>b2G</b> Grès	} de la formation de Granville et de La Lize (Briovérien)	<b>j-2M6</b> Formation de la Malère : calcaire argileux à silex
<b>b2S</b> Schistes		<b>j20</b> Formation de l'ocillite ferrugineuse de Beyeux
<b>Ab2</b> Altérites des formations briovériennes		<b>j2S</b> Calcaire à Spongiaires
<b>t6</b> Arg les panschées, eskles, calicutes, conglomérats (Trise)		<b>Formations quaternaires :</b>
<b>Formations jurassiques :</b>		<b>Rs</b> Argiles résiduées à silex
<b>l3</b> Calcaires et marnes à Bélemnites		<b>OEy</b> Limons de plateaux
<b>l1</b> Argiles à poissons et Calcaires et marnes à ammonites		<b>Fz</b> Alluvions fluviales

### 3.1.2 Topographie

Le contexte topographique de la commune de Maizet est compris entre à l'ouest de la commune un plateau propice à l'activité agricole en prolongement de la Plaine de Caen. Le point le plus élevé de la commune se situant sur cet espace à 100 mètres.

Un espace de transition de prè-bocage avec des points culminant autour de 80 mètres.

Et enfin sur la partie est du territoire communal un espace de vallée encaissée assez abrupt rejoignant le cours d'eau l'Orne. Le point le plus bas de la commune se situant dans cet espace à 50mètres.



### 3.1.3 Hydrographie

Source : IGN

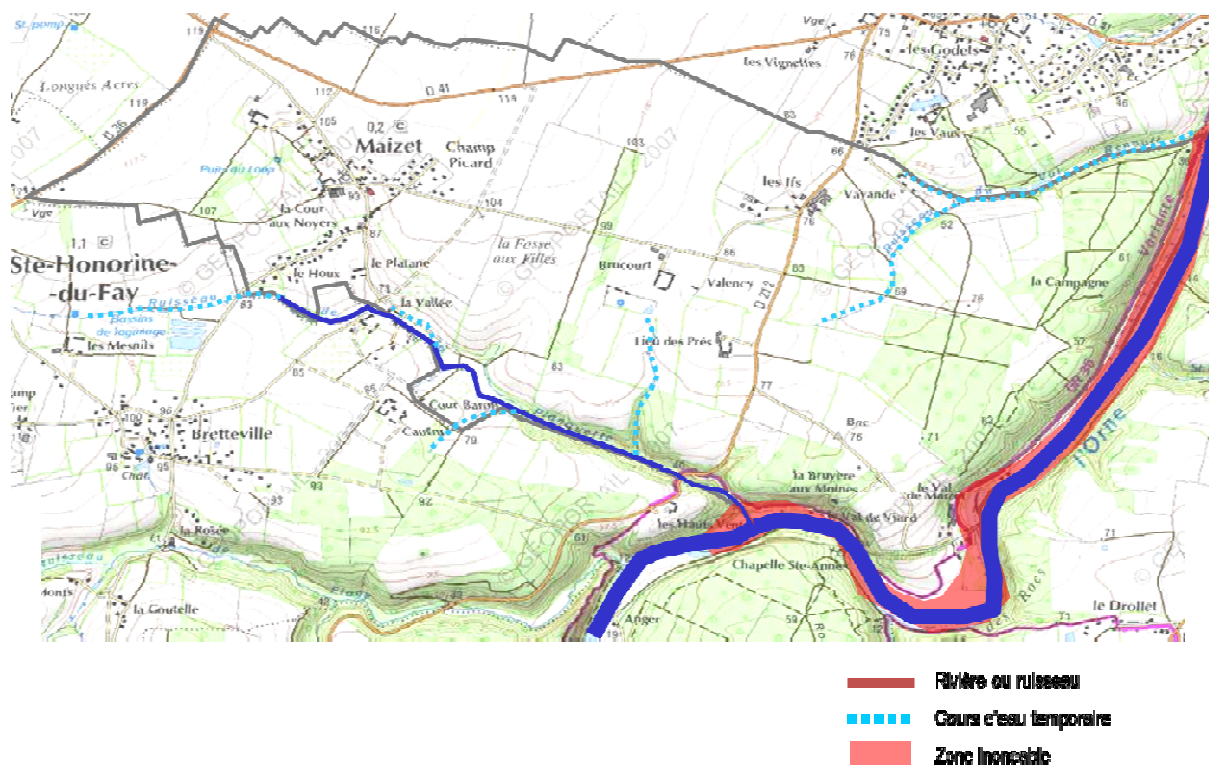
Située à proximité de l'Orne, le réseau hydrographique de la commune de Maizet est très présent.

Les cours d'eau qui traversent la commune sont les suivants :

- L'Orne, en limite est du territoire communal
- Le Ruisseau La Planquette, en limite sud du territoire communal
- Quelques cours d'eau temporaire au sud et au nord-est de la commune

L'eau constitue donc un élément fort et structurant du paysage.

### Le réseau hydrographique de la commune de Maizet



De plus, la commune appartient au SAGE Orne Aval Seules et Orne Moyenne avec lequel elle doit avoir un rapport de compatibilité. La commune de Maizet fait également partie de la Zone Sensible des eaux résiduaires urbaines par arrêté ministériel et de la Zone de répartition des eaux par arrêté du préfet.



Source : DIREN/SEMA Mai 2006

## 3.2 Risques naturels

### 3.2.1 Débordement de cours d'eau

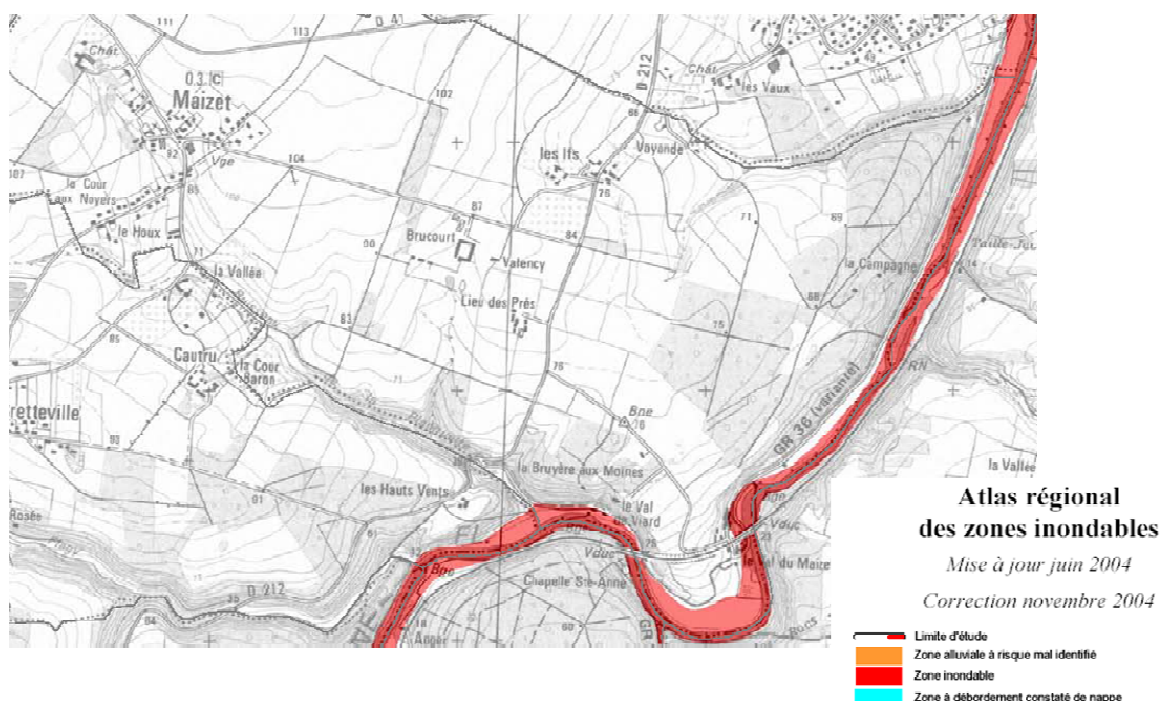
(Source : DREAL Basse Normandie)

Le territoire communal est concerné par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau dû à la rivière « L'Orne » et ses ruisseaux affluents.

Actuellement seules trois habitations sont incluses dans le périmètre défini de la zone inondable.

Il est essentiel que les zones d'expansion de crues sur le territoire communal soient préservées face aux futures zones constructibles.

#### Les risques d'inondations sur le territoire communal



### 3.2.2 Remontée de nappe souterraine

(Source : DREAL Basse Normandie, décembre 2010)

Une partie importante du territoire communal est concernée par le phénomène qui a fait l'objet d'une cartographie à l'occasion de l'événement du printemps 2001. C'est le cas notamment sur les deux principales entités bâties et le long de la Vallée de l'Orne. Bien que la nappe ait été proche de la surface du sol, il n'a pas été constaté de débordement de nappe. Il n'en demeure pas moins que cette connaissance est à prendre en compte au plan de l'urbanisme.

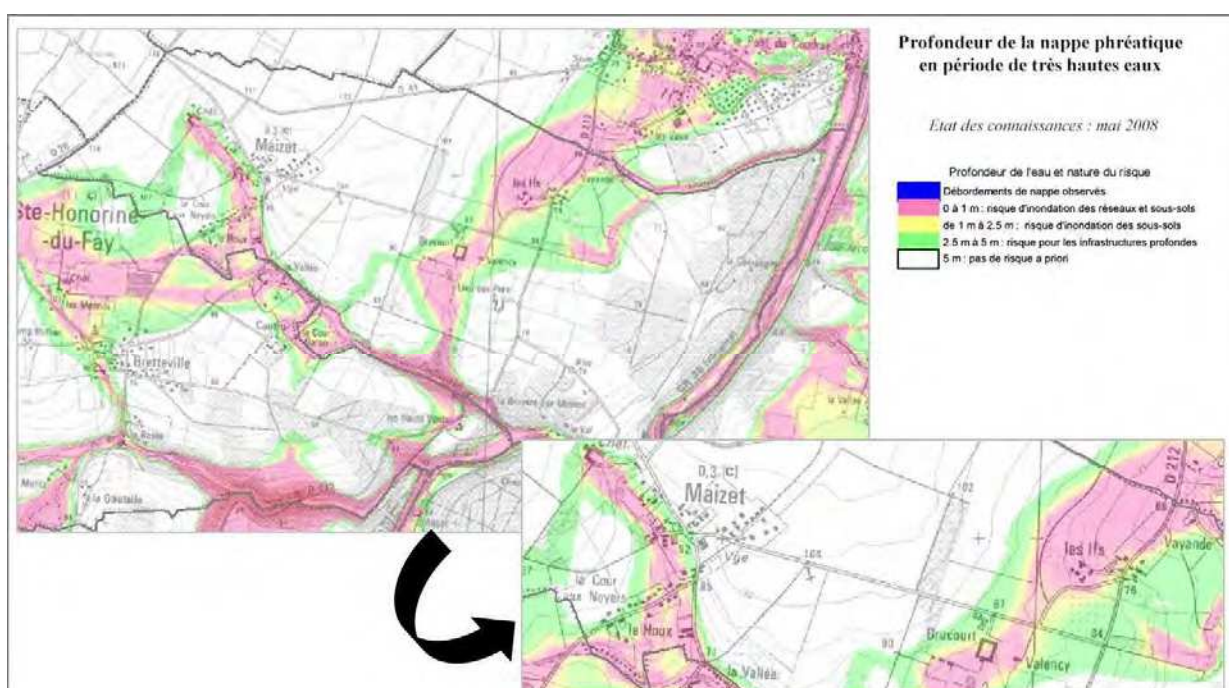
Cinq classes ont été retenues pour représenter l'aléa inondation tel qu'il est actuellement connu. Sont représentés :

- en rouge, les zones où la nappe a débordé en 2001. Certains terrains cartographiés sont restés inondés plusieurs mois sous des hauteurs d'eau proches du mètre. Ces zones n'ont pas vocation à être urbanisées ; les remblais peuvent s'y avérer instables au même titre que les bâtiments qu'ils supportent ;
- en rose, les terrains où la nappe affleure le sol en période de très hautes eaux et parfois en temps normal. Les eaux souterraines sont en mesure d'y inonder durablement toutes les infrastructures enterrées et les sous-sols, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publiques (réseaux d'eaux usées en charge,

rejet d'eau sur les voiries...). Les dégâts aux voiries, aux réseaux et aux bâtiments peuvent s'y avérer considérables et la gestion des dommages complexe et coûteuse.

- en jaune, les terrains susceptibles d'être inondés durablement mais à une profondeur plus grande que précédemment (de 1 à 2,5 m). Les infrastructures des bâtiments peuvent subir des dommages importants et très coûteux ; les sous-sols sont menacés d'inondation.
- en vert, les terrains où la zone non saturée excède 2,5 m. L'aléa ne concerne plus que les infrastructures les plus profondes (immeubles, parkings souterrains...) malgré l'imprécision cartographique ci-dessus précisée, le risque d'inondation ne peut être écarté pour les sous-sols profonds.
- en incolore, les secteurs où la nappe était, en l'état de nos connaissances, assez éloignée de la surface lors de la crue de nappe du printemps 2001, c'est à dire à plus de 5 mètres.

### Les risques de remontées de nappes sur la commune de Maizet



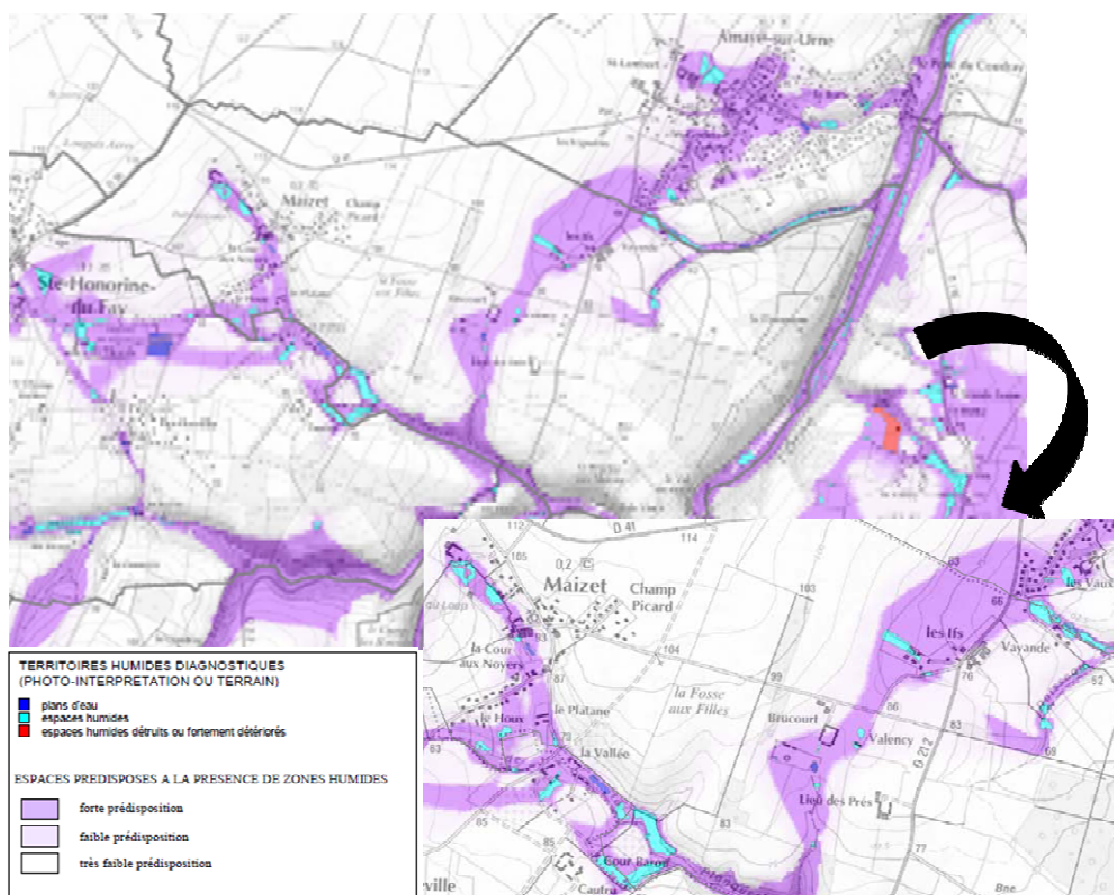
### 3.2.3 Les Zones humides

(Source : DIREN Basse Normandie, 2007)

Les zones humides ou zones d'expansion des crues devront être clairement identifiées et protégées. Il apparaît nécessaire de rappeler pour les espaces ainsi définis que tout aménagement dans le lit majeur d'un cours d'eau ou d'une zone humide, peut faire l'objet d'une procédure au regard de la loi sur l'eau.

Plusieurs zones humides sont répertoriées sur la commune de Maizet. Tout d'abord sur les deux principales entités bâties (le bourg et les ifs) et le long de la Vallée de l'Orne. Il est essentiel que ces zones humides demeurent préserver du développement de l'urbanisation.

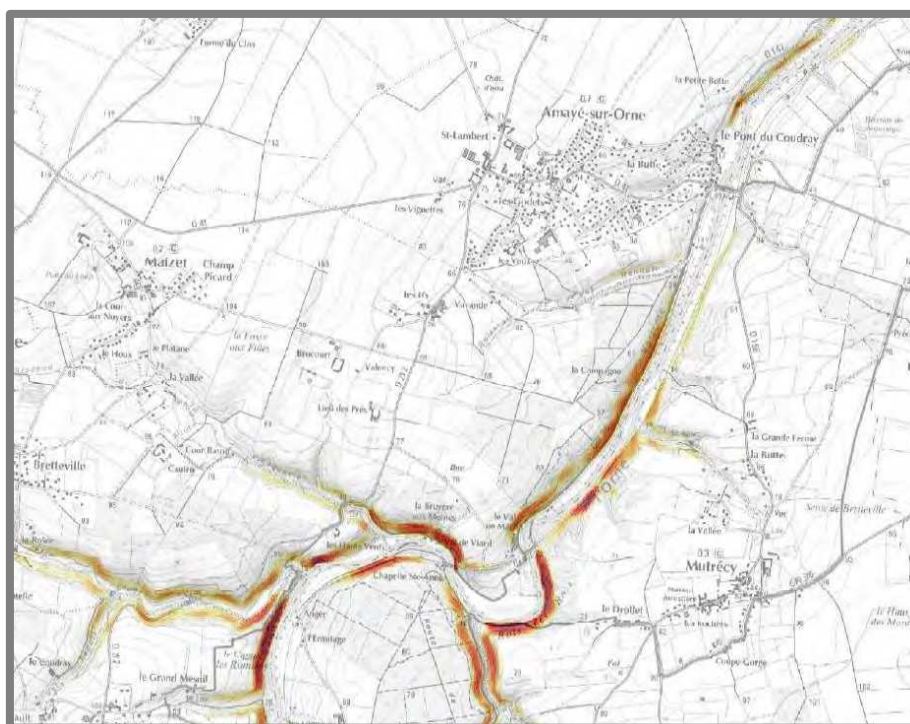
### Les zones humides sur la commune de Maizet



### 3.2.3 Les Mouvements de terrain

Le territoire de Maizet est concerné sur son extrémité Est par une prédisposition à des chutes de blocs en raison de leur forte pente et de la topographie du sol et sous-sol sur cette zone de la Vallée de l'Orne. Cette instabilité peut se déclencher par voie naturelle, au cours ou à la suite d'un événement climatique qui peut être exceptionnel soit par sa durée soit par son intensité. La rupture est souvent provoquée par la présence de facteurs aggravants induits par des processus d'érosion et d'altération, en général très longs à se mettre en œuvre, par l'augmentation du niveau des nappes phréatiques ou par des travaux d'aménagement. Ce risque ne concerne aucune habitation sur le territoire communal.

### Les chutes de blocs sur la commune de Maizet



#### Atlas de prédisposition aux chutes de blocs de Basse-Normandie

Etat des connaissances : novembre 2011

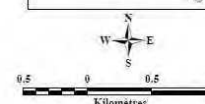
version L03 V2.02 du MNT DREAL

**MAIZET**

14393

Indice de prédisposition (évaluation reposant sur des critères de pente)

- fortement prédisposé
- moyennement prédisposé
- faiblement prédisposé
- a priori non prédisposé

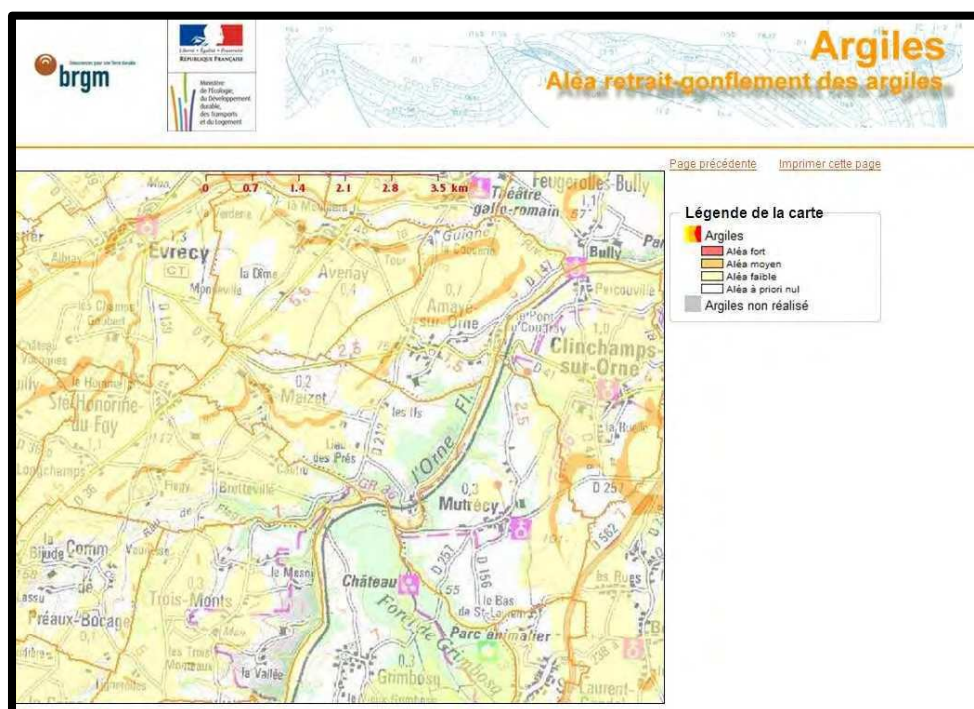


### 3.2.4 Le retrait gonflement des argiles

Enfin, la commune est soumise au risque de retrait et de gonflement des sols argileux compte tenu des formations géologiques présentes. L'aléa est qualifié de faible à moyen sur l'essentiel du territoire communal. La carte ci-dessous a pour but de délimiter toutes les zones qui sont a priori sujettes au phénomène de retrait-gonflement et de hiérarchiser ces zones selon un degré d'aléa croissant. Les zones où l'aléa retrait-gonflement est qualifié de fort, sont celles où la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte.

Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets mais, les constructeurs doivent être incités à faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle, réaliser des fondations appropriées, consolider les murs porteurs, désolidariser les bâtiments accolés et éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

**Carte de retrait-gonflement des argiles de la commune de Maizet (source : argiles.fr)**



**3.2.5 Le risque de sismicité**

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 classe la commune en zone de sismicité faible (niveau 2). Ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III (établissements scolaires, établissements recevant du public catégorie 1,2,3) et IV (bâtiments des établissements de santé, bâtiment pour les besoins de la sécurité civile, ...) aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

**3.3 Patrimoine naturel**

(Source : DIREN)

D'une manière générale, le patrimoine naturel devra être préservé de toute urbanisation qui risquerait à terme de compromettre son intégrité.

La commune de Maizet est concernée par la présence de deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 1, « Les Coteaux du Val de Maizet » et « les Frayères à salmonidés de l'Orne ». Le territoire communal est également concerné par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 2, « La Vallée de l'Orne ».

- ZNIEFF n°0081-0002 : LES COTEAUX DU VAL DE MAIZET

Une ZNIEFF se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.

Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement, afin d'en respecter la dynamique d'ensemble, même s'il est à noter qu'une ZNIEFF n'a pas en elle-même de valeur juridique.

La ZNIEFF des Coteaux du Val de Maizet, s'étend sur 5 communes (Amayé-sur-Orne, Maizet, Mutrécy, Saint-Honorine-du-Fay et Trois-Monts) sur une superficie totale de 132,37 hectares. La Vallée de l'Orne, encaissée et dominée par des abrupts verdoyants, constitue un site paysager de qualité. Il est essentiellement composé d'un ensemble de pelouses xérophiles silicicoles, de bois acidiphiles de pentes, d'abrupts rocheux et de landes d'intérêt biologiques élevé.

#### La FLORE :

L'intérêt botanique majeur est dû à la présence d'espèces rares menacées et/ou protégées au niveau régional tel la Capillaire septentrionale (*Asplenium septentrionale*), Dompte-Venin (*Vincetoxicum hirundinaria*), la Cardamine impatiente (*Cardamine impatiens*) etc...

#### La FAUNE :

Les relevés entomologiques réalisés sur le site ont permis de révéler la présence de trois espèces très intéressantes d'un point de vue patrimonial (l'Aesche paisible, la Cordulie à corps fin et le Sténobothre bourdonneur).

#### - ZNIEFF n°0081-0015 : LES FRAYÈRES A SALMONIDES DE L'ORNE

La ZNIEFF des Frayères à salmonidés de l'Orne, situé sur le département du calvados s'étend sur 10,5 hectares.

Ces tronçons de l'Orne totalisent 13 kilomètres de cours d'eau et renferment les principales frayères relictuelles à salmonidés migrateurs de ce fleuve. La qualité des habitats aquatiques est ici très bonne et induit une fréquentation régulière, en période de frai, par le Saumon atlantique (*Salmo salar*) et la Truite de mer (*Salmo trutta trutta*).

Afin de préserver ces deux zones de ZNIEFF de type 1, il est donc préférable de les classer en secteur non constructible afin d'y éviter toute construction et activité qui pourrait nuire à la pérennité de ce patrimoine naturel.

#### - ZNIEFF n°0081-0000 : VALLEE DE L'ORNE

Une ZNIEFF se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.

Une ZNIEFF de type 2 intègre des grands ensembles naturels (massifs forestiers, vallées, zones humides, dunes, estuaires,...) riches et peu modifiés, pouvant offrir des potentialités biologiques importantes.

Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement, afin d'en respecter la dynamique d'ensemble, même s'il est à noter qu'une ZNIEFF n'a pas en elle-même de valeur juridique.

D'après les données de la DIREN, cette ZNIEFF couvre l'ensemble de la Vallée de l'Orne et correspond à un vaste ensemble de 13 350 ha.

« S'étendant sur les départements de l'Orne et du Calvados, la Vallée de l'Orne constitue une zone de contact entre plaine et bocage, entaillant le Massif Armoricaïn et le Bassin Parisien.

La variété des paysages et des biotopes, allant des landes sèches sommitales aux cours d'eau en passant par les pelouses des vires rocheuses, les prairies humides et les bois, confère au site une très grande richesse paysagère, à

laquelle s'ajoute une valeur biologique due à la présence d'espèces animales et végétales rares.

#### La FLORE :

La diversité des milieux offerts est à l'origine de nombreuses espèces botaniques rares dont plusieurs sont protégées au niveau national ou régional. Surplombant les méandres de l'Orne, les escarpements rocheux permettent le développement d'une flore typique des pelouses siliceuses sur sols superficiels et dalles rocheuses telles le Millepertuis à feuilles linéaires (*Hypericum lynarifolium*), l'Orobanche du genêt (*Orobanche rapum-genistae*) etc...Par endroits, l'existence de calcaire est révélé par la présence de Spiranthe d'automne (*Spiranthes spiralis*) ou encore de Dompte-Venin (*Vincetoxicum hirundinaria*). Les sous-bois plus ou moins clairs sont le refuge d'espèces plus sciaphiles comme l'Isopyre faux-pigamon (*Isopyrum thalictroides*), la Dorine à feuilles alternes (*Chrysosplenium alternifolium*), le Lis Martagon (*Lilium martagon*).

Dans les fonds de la vallée, les prairies humides alluviales renferment l'Oenanthe faux-boucage (*Oenanthe pimpinelloides*), la Fritillaire pintade (*Fritillaria meleagris*) dont ce site constitue l'une des rares stations bas-normandes. Enfin, la forêt de Grimbosq présente un grand intérêt avec plusieurs centaines d'espèces de champignons recensés.

#### La FAUNE :

Les relevés entomologiques réalisés sur cette zone ont permis de recenser un grand nombre d'espèces dont certaines de fort intérêt patrimonial.

Le réseau hydrographique de cette zone est dense et s'inscrit majoritairement dans un substrat géologique composé de roches dures (granite et grès). Cela contribue à la grande valeur biologique et piscicole des cours d'eau, caractérisés par des pentes marquées, des écoulements diversifiés, et une granulométrie élevée. Dans ces secteurs, se rencontrent donc plusieurs espèces piscicoles d'intérêt patrimonial, inféodées aux faciès très courant et caillouteux. L'Orne constitue également un axe migratoire privilégié pour les salmonidés migrateurs. La variété de biotopes rencontrés est à l'origine d'une avifaune riche et diversifiée.

Afin de préserver la zone, il est donc préférable de la classer en secteur non constructible afin d'y éviter toute construction et activité qui pourrait nuire à la pérennité de ce patrimoine naturel.

### **3.4 Analyse paysagère**

(Source : DIREN de Basse-Normandie, *Inventaire régional des paysages*, 2006)

Depuis le 8 janvier 1993, la loi incombe aux documents d'urbanisme de protéger et mettre en valeur les éléments « remarquables pour leur intérêt paysager ». L'objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

Une étude a donc été menée permettant de définir les grandes unités paysagères de Maizet, leurs particularités et éléments constitutifs.

Le paysage est avant tout ce qui se voit. Il est l'expression à un moment donné de l'utilisation et de l'organisation de l'espace. Il s'agit ici de privilégier une approche simple, basée sur la perception à partir des voies de communication.

L'approche globale des paysages se veut objective, s'attachant :

- aux caractéristiques physiques des paysages (topographie, couvert végétal ...),

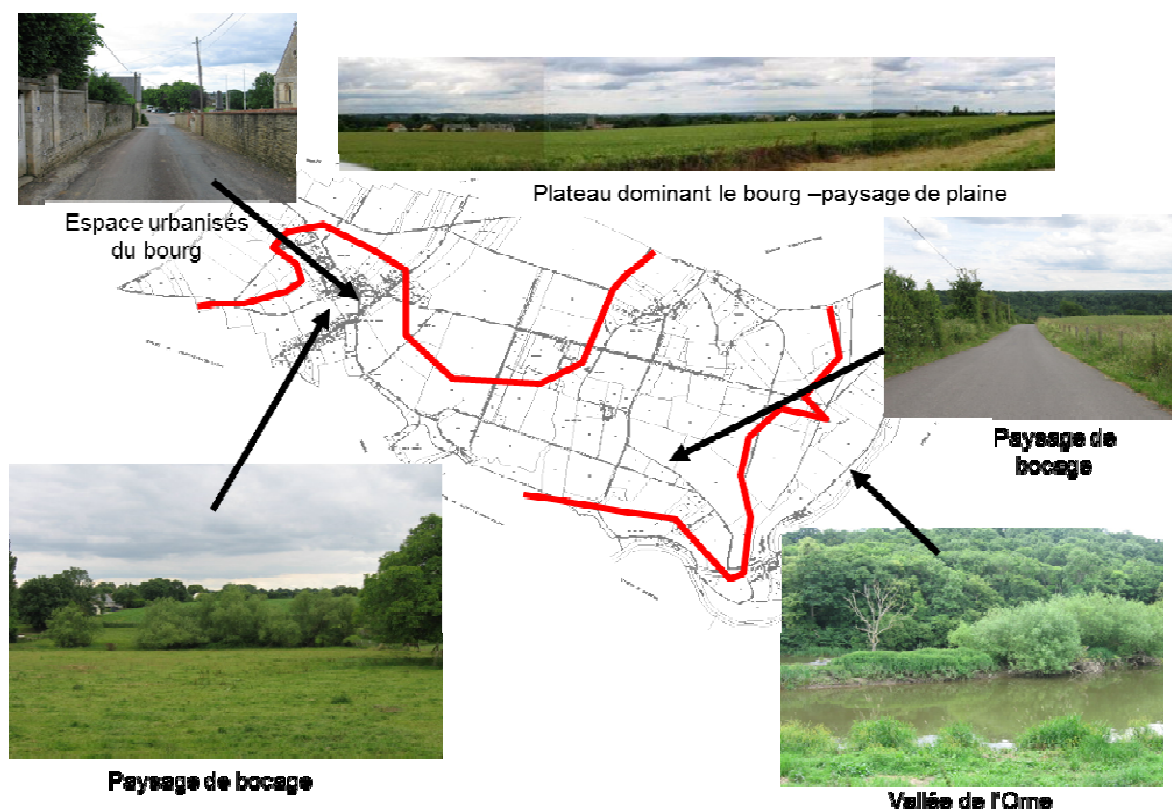
- aux marques de l'occupation humaine (situation des voies de communication, organisation et aspect des espaces bâtis, espace agricole, bocage, activités économiques en général...).

Dans son inventaire régional, la Direction Régionale de l'Environnement de Basse-Normandie retient trois unités paysagère pour l'ensemble du territoire communal : **Le Val d'Orne, Le Pré Bocage : une vallée et son encadrement et une campagne aux horizons courts et rongée par l'urbanisation : la campagne de Caen septentrionale**

Cette analyse est complétée par la distinction :

- D'un paysage de plaine ;
- D'un paysage de bocage ;
- D'un paysage remarquable de la Vallée de l'Orne
- De la localisation des secteurs bâtis ;

### Les grandes entités paysagères sur la commune de Maizet



#### 3.4.1 Paysage rural

Le paysage naturel de la commune de Maizet est marqué par le passage de la rivière de l'Orne Inférieure qui matérialise la limite est du territoire avec les communes de Clinchamps-sur-Orne et Mutrécy. La commune de Maizet est qualifiée d'un point de vue du paysage de commune du pré-bocage.

Le paysage de la commune de Maizet est un paysage de transition entre la campagne découverte caennaise et les hauteurs embocagées du synclinal bocain. Les haies se densifient progressivement vers l'est tandis que le paysage s'ouvre de plus en plus vers l'ouest.



Maizet est un village de tradition agricole qui est posé sur le plateau calcaire de la plaine de Caen. Ce plateau présente à l'est une forte dénivellation, plongeant ainsi vers l'Orne.

Les parcelles de la plaine céréalières sont régulières et la plupart du temps non closes. Néanmoins, en deçà d'une limite naturelle allant de la voie communale 201 dite route du Bel orme jusqu'à la route de Brucourt (RD 212), le paysage présente toutes les caractéristiques d'un paysage de bocage : parcelles agricoles morcelées, maillage bocager plus présent et encadrant les parcelles aux tailles hétérogènes, présence d'un habitat plus dispersé, ...



Riche d'un patrimoine bocager jusque-là préservé, la commune doit tirer parti des nombreux atouts qui composent la qualité de son cadre de vie.

Aussi, l'intérêt de la valorisation et de la préservation des haies est un enjeu fort pour le maintien de la qualité et de la richesse du patrimoine naturel. Du point de vue économique, la haie a plusieurs rôles : elle sert de clôture pour les animaux domestiques, elle délimite les propriétés parcellaires, elle fournit du bois de chauffage et d'œuvre, elle offre de la nourriture (noisettes, mûres...).

La haie montre également de nombreux avantages du point de vue écologique : elle sert d'abri et de nourriture aux animaux, elle présente une grande diversité floristique, elle a une fonction de brise-vent (les bovins s'abritent sous les haies pour se protéger du soleil ou de la pluie), et elle a un rôle hydraulique en permettant d'étaler les crues, et de ralentir l'érosion des sols.

Pour l'aspect paysager, les haies favorisent l'intégration du bâti dans son environnement.

Ce double mouvement entre campagne découverte caennaise et hauteurs embocagées compose une belle alternance de zones denses, maillées de haies entre lesquelles s'intercalent des secteurs ouverts où la moindre verticale fait événement : clochers, arbres isolés, alignements.

- Le paysage de plaine

Ainsi, le territoire de Maizet se compose d'une zone de plateau surplombant le bourg où l'activité agricole domine et principalement les grandes cultures céréalières. Sur cette partie du territoire de longues échappées visuelles permettent de localiser le bourg de Maizet et ses extensions urbaines récentes. Ce paysage ouvert laisse entrevoir le fond de la vallée de l'Orne en arrière-plan du bourg de Maizet.



Cette zone agricole de contact entre la plaine de Caen et la commune est sensible du fait du passage d'une plaine céréalière à un paysage de bocage. La topographie générée par

ces entités ont une incidence forte sur la convergence des eaux de pluie vers le chemin du château et le ruisseau du Puit-au-loup qui traverse le village.

Ensuite, le paysage de plaine agricole procure des points de vue sur le bocage et la vallée ou les constructions et aménagements récents (lotissement impasse des Sapins Perettes) provoquent un impact très dommageable sur le paysage.

Enfin, cette portion du territoire communal connaît une certaine pression foncière devant être appréhendée le mieux possible afin de limiter le mitage et l'imperméabilisation des sols sur ces secteurs.

- Le paysage de bocage

La zone urbanisée au bourg de Maizet est constituée d'un paysage de bocage relativement bien conservé. Le maillage bocager plus dense que sur la partie nord du territoire communal est formé par de nombreuses haies et petits boisements. Les terres agricoles situées sur cette partie du territoire communal sont notamment utilisées pour l'élevage avec des parcelles de petites tailles accueillant des bovins.



Les particularités du pays de bocage se retrouvent également au sud-est de la commune en direction de la vallée de l'Orne. Cette zone présente les mêmes caractéristiques bocagères.



**Paysage de bocage vers la vallée de l'Orne**

- La vallée de l'Orne

En limite ouest de la commune commence les tableaux parallèles du Bessin méridional. Une série de vallées parallèles offrant d'amples tableaux paysagers habillés par un bocage dont la régularité est soulignée par l'habitat. Ce paysage de l'ouest de la commune est fortement marqué par la vallée de l'Orne très étroite. Ce secteur en zone inondable augmente la biodiversité de la commune avec la présence d'espèces floristiques et faunistiques qui ne se rencontrent que dans ce milieu. Cette zone du territoire permet des points de vue sur la rivière encerclée par des boisements fait de ce paysage une originalité du département.



Ce secteur est aussi connu pour ses anciens moulins, trois au total : le moulin du Pouquet, le moulin de Viard et un dernier à proximité de la commune de Mutrécy. Ces activités donnèrent lieu également à la création de la Société d'Electricité des Chutes de l'Orne. Le courant produit était vendu à la Société d'Electricité de Caen qui assurait la distribution de l'énergie dans les différents villages dont Maizet, électrifié depuis 1926. Cette activité cessa en 1945, les chutes ne furent pas réparées suite à la seconde guerre mondiale.

Enfin, le val de Maizet a vu se mettre en place l'exploitation d'une carrière (de quartz) s'étendant sur près de 35 ha ainsi qu'une usine pour la fabrication de matériel ferroviaire, activités réparties entre les deux frères Drouville (tous deux importants dans la vie municipale de Maizet – conseillers municipaux et maire pour l'un d'eux).

On retiendra de cette dernière activité l'empreinte du patrimoine bâti formant le Val de Maizet. Suite à une période de déshérence, la commune se porta acquéreur en 1993 des presque cinq hectares sur lesquels avaient été construits les bâtiments de l'usine.

Après de nombreux travaux de réfection, le site laisse place aujourd'hui à une salle polyvalente (salle des fêtes) et un site d'accueil culturel et touristique.

### 3.4.2 Paysage urbain

Le paysage urbain se concentre principalement sur deux entités bâties : « Le Bourg » et le hameau « Les Ifs ». Le reste du bâti est disséminé sur le reste du territoire en habitat isolé et coïncide le plus souvent avec un ancien siège agricole.

L'occupation des terres à usage agricole aux abords immédiats des principaux espaces bâtis est marquée par l'activité agricole (élevage et grandes cultures).

#### 3.4.2.1 Le bourg de Maizet

Le bourg de Maizet est implanté à l'ouest du territoire communal. Il s'est principalement développé le long de voies communales qui permettent de rejoindre rapidement les trois axes principaux : la RD 36, la RD 41 et la RD 212.

Il accueille les principaux équipements de la commune que sont : la mairie et l'église. Le bâti du bourg de Maizet comprend à la fois un habitat ancien et un habitat pavillonnaire plus récent.

#### ✓ Le bâti traditionnel du bourg

L'église a toujours été et reste encore le symbole du village. Située en son centre, elle laisse place à proximité à de nombreuses activités spirituelles, matérielles, commerciales et administratives. L'église de Maizet date de la fin du XII<sup>ème</sup> et début XIII<sup>ème</sup> pour ses parties les plus récentes.

Comme pour l'ensemble des villages avant la révolution, le territoire communal était partagé entre plusieurs fiefs de tailles différentes. Les tenanciers y firent établir leurs demeures, maisons, manoirs et même châteaux à la hauteur de leur notoriété et de leur richesse.

Sur la commune, deux fiefs se distinguaient : l'un à l'ouest, celui du château de Maizet, l'autre à l'est, celui du château de Brucourt.

La commune de Maizet est empreinte de l'activité agricole qui jusqu'à la fin de la seconde guerre mondiale faisait vivre directement ou indirectement ses habitants.

Puis progressivement, les ouvriers agricoles gagnèrent les villes, notamment Caen.

Maizet possédait également en son centre une auberge «l'auberge du centre », haut lieu d'activité (cafetier, commerce d'épicerie, dortoir, ...) jusque dans les années 50.

Ces différents ensembles bâtis traditionnels auxquels il convient d'ajouter le presbytère, l'école (actuelle mairie), ainsi que les différents corps de ferme confèrent à la commune une identité locale et patrimoniale riche ainsi qu'une grande qualité du cadre de vie qu'il convient, au travers du document, de préserver.

### Morphologies urbaines

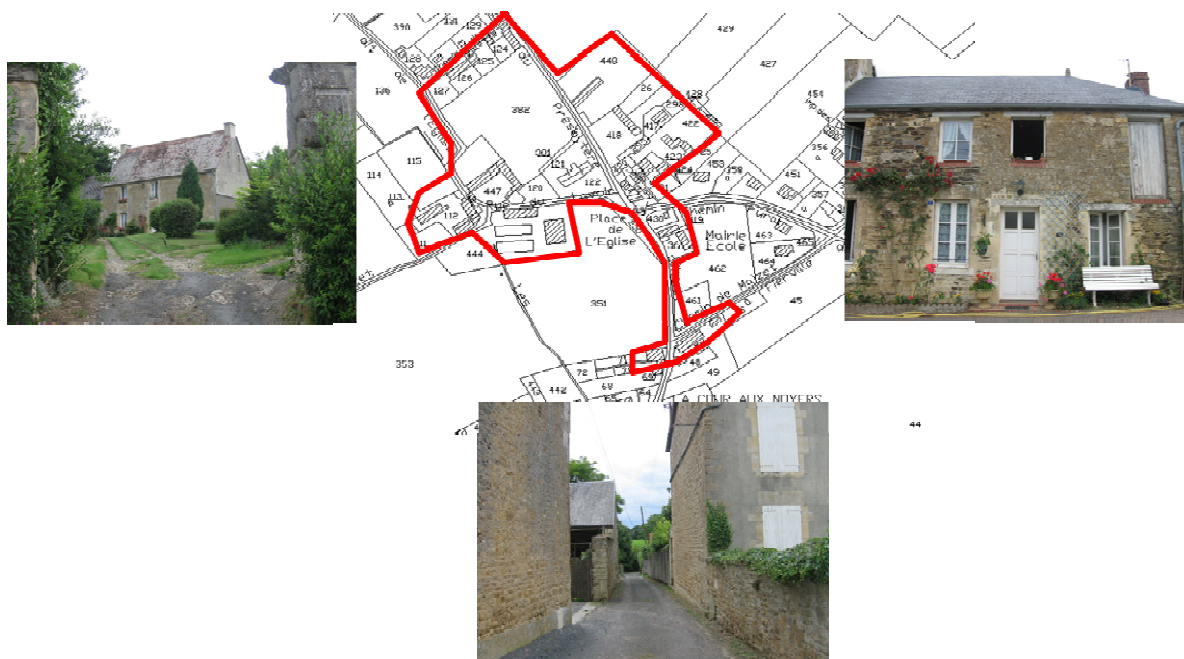
Ces constructions sous forme de maisons individuelles sont regroupées en ordre continu sur certaines parties du bourg.

De type R+1+C pour le bâti individuel, la majorité des maisons anciennes sont construites en pierre de Caen, matériau très utilisé dans ce secteur pour l'habitat ancien.

D'une manière générale, les toitures sont hétérogènes à deux pans, en ardoises ou en tuiles.

L'implantation du bâti, nous amène à observer un alignement avec la voirie, ce qui est fréquent dans le bâti traditionnel du bourg de commune rural.

Enfin, la surface des parcelles du bâti ancien du bourg de Maizet présente une densité plus ou moins forte avec en grande partie un parcellaire assez petit.



✓ Le bâti récent du bourg

Une partie du bâti récent du bourg est localisé principalement au sud-ouest du bourg ancien. Ces constructions de type pavillonnaire datant des années 1980, se sont développées en ordre discontinu, de manière aérées avec principalement des maisons individuelles. Quelques îlots de bâti traditionnels sont encore présents dans cet espace.

Le volume de ces maisons semble similaire au bâti ancien R+1+C même si quelques maisons présente un volume plus faible de R+C uniquement.

Ce bâti récent présente une architecture peu recherchée comparativement à l'habitat ancien, les maisons sont construites principalement avec des toitures en tuiles ou ardoises à deux pans, et la couleur enduit claire des façades prédomine dans le paysage.

Un retrait systématique par rapport à la voirie est observé pour ces pavillons récents d'une distance variable en fonction des parcelles.

Ce bâti récent est implanté sur de grandes parcelles créant une densité faible sur cet espace bâti.



Un développement de l'urbanisation est également visible à l'est du bourg ancien. Ces constructions de type pavillonnaires datent des années 1980 à l'année 2008 pour les plus récentes. Construit sous forme individuel de manière discontinu et aéré, cet habitat présente une volumétrie de R+C ou R+1+C.

L'architecture de ce bâti récent est peu recherchée, les toitures sont soit en tuiles ou en ardoises à deux pans, la couleur enduit des façades prédomine dans ce paysage urbain.

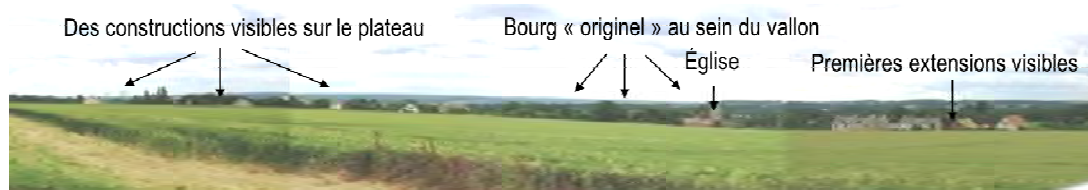
L'implantation du bâti s'est fait en retrait systématique par rapport à la voirie, d'une distance variable en fonction des pavillons.

Les surfaces de parcelles sont relativement grandes créant une densité relativement faible sur cet espace bâti.

Quelques constructions sont en attente pour demande d'intégration paysagère sur le point haut, étant donné qu'elles ont une vue directe sur les axes structurants : RD36 – RD41 et CR 201.



Ces nouvelles constructions sont en rupture avec la morphologie et la structure urbaine visible jusqu'ici sur la commune de Maizet. En effet, ces nouvelles constructions sont visibles depuis la RD 36 notamment, ce qui impacte sur le paysage de la commune.



#### 3.4.2.2 Le hameau « Les Ifs »

A l'est du territoire communal et du bourg de Maizet, le hameau « les Ifs » s'est implanté le long de la D212.

L'origine de ce hameau ou ancienne « commune » (au sens groupe de gens vivant en commun au XII<sup>ème</sup> siècle) est floue. Le nom pourrait venir de l'arbre, recouvert jusqu'au XIII<sup>ème</sup> siècle par une immense forêt qui s'étendait de part et d'autre des rives de l'Orne.

A l'époque, les Ifs présentait une forme de territoire quasi rectangulaire et n'était traversé par aucune voie. La création de la route Amayé-Thury-Harcourt en 1892 permit de traverser « la commune ».

L'exploitation agricole encore en place aujourd'hui a toujours été présente (construite au XVIII<sup>ème</sup> siècle).

Aujourd'hui, ce hameau en extension présente un bâti hétérogène avec des constructions mixtes, traditionnelles et récentes.

Les constructions de type R+C ou R+1+C, utilisent la pierre de Caen pour la bâti ancien ou un enduit clair pour les constructions plus récente. Les toitures des habitations de ce hameau sont en tuiles ou ardoise à deux pans comme sur toutes les constructions de la commune.

L'implantation des maisons est variable selon le type de construction. Néanmoins, un retrait systématique par rapport à la voirie est observé. L'habitat ancien est implanté avec un retrait moins important que les pavillons récents.

Les parcelles assez grandes forment une densité relativement faible au sein de ce paysage urbain.

Le hameau « Les Ifs » comprend une exploitation agricole située à la sortie nord du hameau.



### 3.4.2.3 Le bâti isolé

Le reste du bâti de la commune de Maizet est regroupé sous forme d'habitations isolées. On peut citer ainsi :

- Lieu-dit Brucourt : ce dernier est situé autour de l'ancien château et ancien domaine rural
- Lieu-dit le Platane : composé de la ferme du Platane
- Lieu-dit La Vallée : nom donné à cette partie basse de la commune où coule le ruisseau « La Planquette »
- Lieu-dit des Prés : lieu originellement réservé au pâturage du bétail
- Lieu-dit Valency
- Lieu-dit Vayande : traversé en partie le ruisseau du Val Renault, il marque la limite communale.

L'ensemble de ces secteurs sont composés de bâtis traditionnels, pour la plupart des anciens corps de ferme. Ils n'ont pas connu de développement urbain récent, excepté le hameau Vayande. En effet, ce dernier est situé le long d'une voie sans issue, le long de laquelle ont été autorisées trois constructions dans la décennie passée. Néanmoins, les quelques constructions situées le long de cette voie inadaptée ne constituent pas un hameau. Les réseaux divers sont de plus insuffisants.

### 3.5 Éléments historiques et architecturaux d'intérêt

#### 3.5.1 Les Monuments historiques

Aucun monument historique classé n'est recensé sur la commune de Maizet. En revanche un patrimoine bâti d'intérêt est à noter sur le territoire communal.

#### 3.5.2 Patrimoine bâti d'intérêt

Globalement, l'architecture de Maizet est de très bonne qualité. Les constructions anciennes demeurent relativement homogènes et souvent rénovées dans le respect des normes d'origine.

Les toitures le plus souvent en ardoise sont à deux pentes, comprises entre 45 et 55 degrés. Les cheminées sont quasi systématiquement implantées dans l'axe du faîtage, à même les pignons ou sur les murs de refend.



Constructions anciennes de qualité

De plus, bien qu'ils ne fassent l'objet d'aucune protection particulière, il est à noter l'existence de l'Eglise datant de la fin du XII<sup>ème</sup> siècle et du début du XIII<sup>ème</sup> siècle pour les parties les plus anciennes. La nef date de 1770. La commune compte également un lavoir, ce dernier fut aménagé avec un banc en granit en 1907 et couvert d'un toit en 1930.



L'Eglise et le lavoir

- Éléments patrimoniaux bâtis et paysagers remarquables

La commune de Maizet compte de nombreux éléments relatifs au patrimoine bâti et paysagers et qui méritent une attention voire une protection particulière.

Aussi, méritent d'être répertoriés les éléments paysagers suivants :

- L'orme planté au carrefour de la route de Sainte-Honorine et d'Evrecy,
- Le platane planté vers 1792 situé à l'entrée de la ferme du Platane

- L'If du cimetière fortement malmené lors de la tempête de 1999 mais le plus vieil arbre de la commune

De même, la qualité patrimoniale de certains ensembles bâtis enrichit le patrimoine local.

On peut recenser :

- L'ancien presbytère,
- L'église,
- La ferme du Lavoir,
- La ferme du Platane,
- Le Château de la Vallée,
- Le Château de Maizet,
- Le manoir de Saint Fresne
- Les restes du château de Brucourt (ancienne chapelle, portail et ancienne maison)

Le livre de Jean COLIN sur l'histoire de Maizet met en exergue de façon détaillée la qualité de ces ensembles patrimoniaux.

Dans le cadre du projet de PLU, la commune a la possibilité de prendre des mesures de protection sur ces éléments patrimoniaux bâtis et paysagers au titre de la loi Paysage du 8 janvier 1993 (protection nécessitant une déclaration préalable pour toute intervention sur les éléments protégés).

**Ce qu'il faut retenir :**

- **Un territoire marqué par l'empreinte de la vallée de « L'Orne » en limite est de la commune**
- **Des risques d'inondation et de remontée de nappes phréatiques sur la partie est de la commune, le long de l'Orne, mais également sur les deux principales entités bâties ; le bourg et les ifs.**
- **Un paysage de vallée accidenté**
- **Un paysage rural façonné par l'activité agricole**
- **Un développement du bourg le long des voies communales à l'est et au sud-ouest du bourg ancien**
- **Une intégration paysagère des nouvelles formes urbaines peu étudiée.**
- **Des constructions récentes en rupture avec les morphologies urbaines anciennes.**
- **Un développement de l'urbanisation au hameau « Les Ifs ».**
- **Un bâti traditionnel relativement bien conservé à préserver**

# 4- Aménagement de l'espace

## 4.1 Organisation et fonctionnement

### 4.1.1 Les entrées de bourg

Le bourg, marqué par un bâti de qualité (maisons et édifices publics en pierre) souffre d'absence d'espace public. Des aménagements de qualité sont notables sur le territoire communal mais des réflexions sont à mener sur l'aménagement des voies de circulations piétonnes notamment le long de la rue du Presbytère et au centre bourg.

Le bourg de Maizet compte trois entrées principales, dont deux à partir de la RD 212.

#### 4.1.1.1 L'entrée nord-ouest

L'entrée nord-ouest du bourg, à partir de la voie communale numéro 201, est marquée par la présence végétale notamment les grandes cultures permettant de surplomber le bourg de Maizet.



En continuant sur cette voie on observe la présence de haies et de bâti ancien en alignement de voirie marquant l'identité du bourg et réduisant le champ visuel.

#### 4.1.1.2 L'entrée sud-ouest

Cette voie d'entrée par la voie communale n°203 dite rue de la vallée, permet d'accéder au bourg de Maizet par la vallée de l'Orne.

Cette voie accède directement à l'extension du bourg située au sud de la commune. La voie communale longe des constructions récentes qui enlève le caractère rural de la communal lorsque l'on y accède par cet axe.

#### 4.1.1.3 L'entrée est

L'entrée est du bourg est rendue possible par la voie communale n° 2 dite route de Brucourt, qui rejoint la RD 212.

De manière similaire à l'entrée se situant au sud-ouest du bourg, la voie communale n°2 accède au bourg de Maizet en longeant la seconde extension du bourg qui présente de nombreuses constructions récentes voir très récentes.

### 4.1.2 Circulation et transport

- ✓ Le réseau viaire

Globalement, le réseau viaire de la commune de Maizet est marqué par un gabarit des voies relativement restreint. En effet aucunes voies départementales ne traversent le bourg communal, les axes structurant se trouvant en limite de commune (RD 36, 41 et 212). Le réseau viaire de la commune est donc composé en grande partie de voies communales et chemins ruraux.

Si l'intersection des routes et autres voies ne présente pas de caractère accidentogène particulier, il n'en demeure pas moins que les croisements de véhicules apparaissent difficiles notamment ceux engageant poids-lourd ou autre véhicule agricole.

Un projet de restructuration du centre bourg est d'ailleurs mené, il s'agira de redéfinir le parking, et surtout de gérer l'aspect sécurité du parking et du carrefour présentant un manque de visibilité.

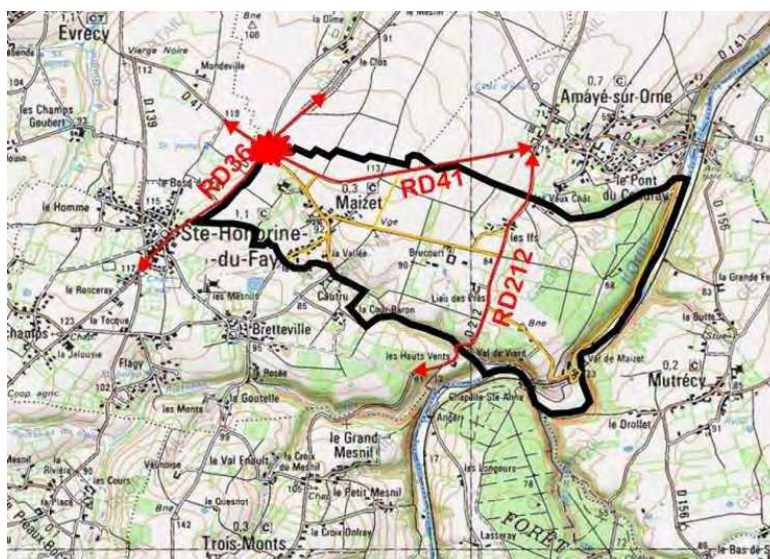


Les routes départementales RD 36 – RD 41 et RD 212 sont les principaux axes structurants du territoire et permettent notamment de rejoindre les communes voisines de Sainte-Honorine-du-Fay à l'Ouest et d'Amayé-sur-Orne.

Le caractère insécuritaire du carrefour de la RD 41-RD 36 avec la voie communale n°201 s'est aujourd'hui accru avec le développement de l'urbanisation et l'augmentation du trafic sur ces voies. De ce fait, l'Agence routière Départementale mène actuellement une réflexion sur l'aménagement de ce carrefour. Un giratoire n'est pas possible à mettre en place, mais l'agence routière étudie la possibilité d'un carrefour avec îlots. Le projet envisagé par l'agence routière supprimerait l'accès à Maizet par la VC 201.

Dans le cadre de ces aménagement, la commune souhaite que soit conservé le bel orme marquant l'entrée de la commune au niveau de la VC 201.

### Le réseau viaire sur la commune de Maizet



Enfin, il est à relever le nombre important de voies communales et chemins ruraux relativement bien entretenus, permettant d'assurer une liaison entre les différentes entités bâties de la commune.

✓ Les transports

Actuellement, le fort taux de motorisation des ménages explique le peu d'intérêt des habitants de Maizet pour les transports publics sur de courtes distances.

En effet, le taux de ménages sans voiture a fortement diminué entre 1999 et 2007, il ne représente que 8,2% des ménages en 2007 contre 11,9% en 1999. De plus, plus d'un ménage sur 2 possède deux véhicules (58,2%) ; indispensable lorsque l'on sait que les ménages comptent souvent deux actifs qui travaillent hors de la commune.

Néanmoins, la commune de Maizet est desservie par une ligne de transport en commun. La ligne 11 des bus verts du Calvados assure une liaison régulière entre Maizet et Caen, en passant par les communes d'Avenay ou encore de Maltot. Cette ligne de transport reste peu utilisée par les habitants de la commune étant donné les restrictions horaires et le coût de ce service (4€30 l'aller-retour Maizet-Caen)

### 4.1.3 Liaisons douces

Le maillage dense de chemins de randonnées permet de rejoindre les principales entités de la commune.

Néanmoins à l'intérieur même du bourg de Maizet même si des aménagements de qualité existent (voie de circulation piétonne le long de la rue du Presbytère, au centre bourg et au hameau les Ifs) ces liaisons devront être développées pour permettre aux habitants de la commune de rejoindre le bourg et ses extensions en toute sécurité.

La commune n'a pas élaboré à ce jour de plan de mise en accessibilité de la voirie. Néanmoins, des aménagements plus ou moins récents – aménagement foncier en 2006, réinvestissement des chemins ruraux – et création d'une liaison douce entre le bourg et la RD 41 – réfection des voiries et modification du carrefour près de la mairie dans la partie agglomérée du bourg suite à la mise en place de l'assainissement collectif - permettent aujourd'hui d'offrir la possibilité de se déplacer en toute sécurité sur une large partie du territoire communal.



**Voies piétonnes rue du Presbytère et au hameau Les Ifs**

Enfin, dans le cadre du Plan Départemental Vélo, la commune de Maizet est concernée par la création de la voie verte sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée CAEN-FLERS. Ce projet est actuellement en phase d'étude.

Le site du Val de Maizet se présente comme un secteur idéal pour l'accompagnement de ce projet (stationnement, aire de repos, activités annexes, ...).

## 4.2 Equipements sanitaires

### 4.2.1 Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat d'Eau de la Région d'Evrecy. Le SIAEP d'Evrecy regroupe 7 communes : Amayé-sur-Orne, Avenay, Esquay-Notre-Dame, Evrecy, Maizet, Sainte-Honorine-du-Fay et Vacognes-Neuilly.

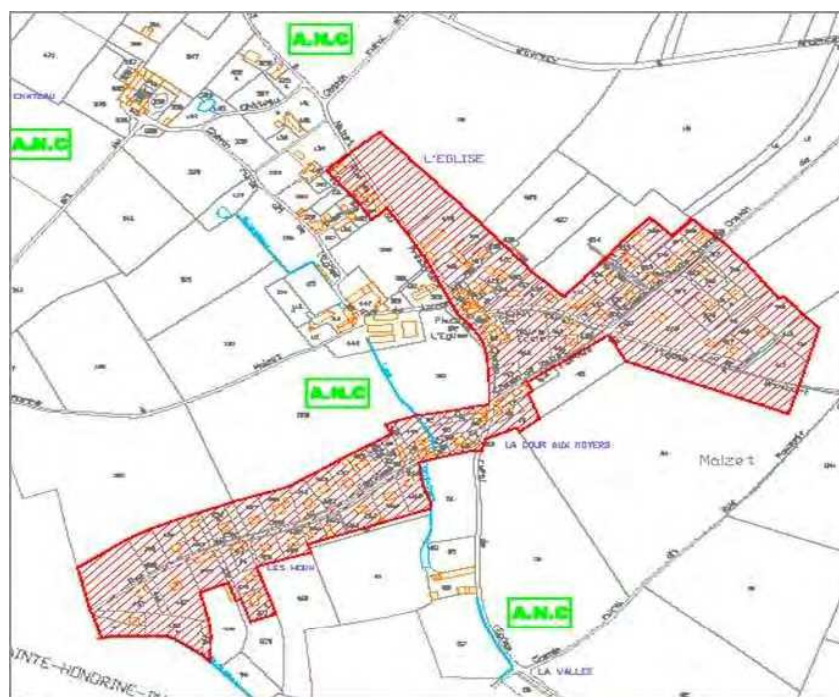
La consommation d'eau est en augmentation depuis 2005, en lien avec la croissance démographique qu'a connu la commune sur cette même période. Ainsi, en 2005, 111 compteurs étaient recensés sur la commune pour une consommation de 12.966 m<sup>3</sup> d'eau, ce volume a atteint 13.186m<sup>3</sup> en 2009 pour un total de 123 compteurs raccordés.

### 4.2.2 Assainissement des eaux usées

La commune de Maizet est en cours de réalisation d'un système d'assainissement collectif sur le bourg et ses extensions. Ce système sera géré par le Syndicat intercommunal d'assainissement de la Planquette qui regroupe la commune de Maizet et de Sainte-Honorine-du-Fay. L'installation des réseaux est en cours, la mise en place du système d'assainissement collectif étant prévu pour la fin de l'année.

La construction de la station d'épuration qui sera commune avec Sainte-Honorine-du-Fay et Maizet est en cours sur le territoire de la commune de Sainte-Honorine-du-Fay. Cette station aura une capacité nominale de 1 950 EH et sera de type boues activées faible charge suivi d'un traitement tertiaire par lagunage naturel.

#### Zonage du projet d'assainissement collectif du bourg de Maizet



Le reste du territoire communal fonctionne en assainissement individuel. Les futures zones qui seront ouvertes à l'urbanisation devront prendre en compte ce zonage d'assainissement afin de privilégier les nouvelles constructions sur les zones desservies par l'assainissement collectif.

### 4.2.3 Ordures ménages

La collecte et le traitement des ordures ménagères est assuré par la Communauté de Communes d'Evrecy-Orne-Odon qui regroupe 19 communes soit 14 214 habitants. Le ramassage des ordures ménagères a lieu le vendredi matin le territoire de Maizet, par l'entreprise Véolia.

Le traitement des déchets est délégué au SYVEDAC (Syndicat pour la Valorisation et l'Élimination des Déchets de l'Agglomération Caennaise) qui assure l'incinération et le tri de la collecte sélective

Des containers sont présents sur la commune pour le dépôt volontaire de verres, plastiques et journaux. En 2009, 12,820 kg de plastiques et papiers ont été ramassés et 11,190kg de verres.

Appartenant à la Communauté de Communes d'Evrecy-Orne-Odon les habitants peuvent se rendre sur la déchetterie de Sainte-Honorine-du-Fay.

#### **Ce qu'il faut retenir :**

- **Un bourg marqué par un bâti traditionnel de qualité (maisons et édifices public en pierre), mais qui souffre :**
  - de l'absence d'espace public
  - d'un carrefour centra peu sécurisé et à réaménager
- **Des liaisons piétonnes favorisées dans le bourg et dans l'espace rural (de nombreuses voies communales et chemins de randonnées sur la commune)**
- **Présence de carrefour routier sensible : RD 36, RD 41 et carrefour du bourg**
- **Mise en place d'un assainissement collectif sur le bourg et ses extensions qui sera bénéfique à la population actuelle et aux futurs arrivants**



<p>Le parti d'aménagement propose également la création d'une haie bocagère afin d'encadrer le point de tri sélectif de la commune. D'une longueur d'environ 29 mètres, cette dernière viendra encadrer le terrain communal.</p> <p>Enfin, dans les espaces naturels de hameaux existants, la commune n'a pas souhaité y renforcer le développement urbain. L'objectif principal de cette mesure vise à préserver la valeur patrimoniale de l'environnement de Maizet</p> <p>Ces espaces pourront connaître une évolution normale de l'habitat existant (création d'annexes, extensions mesurées, changement de destination, ...) permettant ainsi de sauvegarder le patrimoine bâti ancien de qualité.</p>	
---	--

<b>AXE 2 : DEVELOPPER LE TOURISME DE PROXIMITE ET METTRE EN VALEUR LES SITES NATURELS</b>	
<b>Justification du projet</b>	<b>Objectif du développement durable auquel le projet répond (art. L.121-1)</b>
<p><b>→Accompagner et promouvoir les initiatives au service du développement touristique</b></p> <p>La commune bénéficie d'un patrimoine paysager d'une grande richesse, lequel est perçu aujourd'hui comme un atout pour le tourisme de proximité.</p> <p>L'objectif communal est de mettre en valeur et promouvoir ce paysage par la valorisation du patrimoine environnemental et paysager (recensement et protection des haies bocagères au titre de la loi paysage). Il est également envisagé par la commune d'améliorer l'accueil et l'information touristiques par la mise en place de point de stationnement (proches des boucles de randonnées) ainsi que par l'aménagement d'équipements publics tels que tables de pique-nique (rue de la Fontaine) et stationnement (Val de Maizet)</p> <p>Enfin, la commune compte sur son territoire un élément moteur dans le cadre de la valorisation touristique communale et intercommunale : l'Orne. De nombreuses réflexions sont engagées quant aux possibilités de développer des activités d'eau notamment sur le site du Val de Maizet.</p> <p>La présence du barrage du « Pouquet » est un élément clé dans le développement des activités de canoë-kayak. La commune souhaite vivement, à travers son projet de PLU, préserver et valoriser ce barrage.</p> <p>A noter cependant, qu'aucune piste précise quant au développement du site du Val de Maizet est entérinée, c'est pourquoi le PLU n'a pu traduire graphiquement ou réglementairement des actions en faveur du tourisme.</p>	<p><b>Prévoir l'accueil d'équipements publics</b></p>

<b>AXE 3 : PERMETTRE L'ACCUEIL MODERE DE NOUVEAUX HABITANTS</b>	
<b>Justification du projet</b>	<b>Objectif du développement durable auquel le projet répond (art. L.121-1)</b>
<p>La commune de Maizet est une commune relativement attractive située dans une aire de dynamisme résidentielle et urbaine proche de l'agglomération caennaise.</p> <p>La population de Maizet compte 290 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2011 (population totale). Cette donnée récente montre une légère évolution de la population comparée à 2007 (278 habitants).</p> <p>L'objectif d'accroissement envisagé est de l'ordre de 50 à 80 habitants, soit un objectif chiffré d'environ 340 à 370 habitants pour les dix à quinze prochaines années.</p> <p>Les nouveaux habitants sont en général de jeunes couples avec ou sans enfants, travaillant sur l'agglomération caennaise. Leurs habitudes de consommation, de déplacements et de loisirs se font plutôt sur l'agglomération caennaise.</p> <p>La municipalité privilégie la partie nord du bourg comme secteur d'extension à court terme (environ 7 700 m<sup>2</sup>) afin de densifier l'enveloppe urbaine du bourg. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement prescrivant les futurs principes succincts de son développement urbain.</p> <p>Un deuxième secteur de développement est pressenti. Il s'agit d'une parcelle située à proximité de l'Eglise, en bordure de la rue du Presbytère. Compte tenu de la présence d'un siège d'exploitation en cœur de bourg et des périmètres sanitaires induits, cette zone d'urbanisation sera classée « zone d'urbanisation à long terme ». Malgré la non pérennité de ce siège d'exploitation agricole, la commune a souhaité protéger l'activité de cette exploitation.</p> <p>Enfin, un secteur viendra compléter le développement de la rue de la Fontaine (en direction de la commune de Sainte Honorine du Fay), il s'agit d'une parcelle d'une superficie d'environ 3000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Ainsi, dans son projet de développement d'une superficie d'environ 1,6 ha, la commune souhaite diversifier les types de logements afin d'offrir au plus grand nombre d'habitants des logements correspondant à leurs besoins (logement locatif social, logement intermédiaire, primo accession, logement pour personnes âgées,...).</p> <p>Quelques parcelles présentes au sein des espaces actuellement bâtis apparaissent comme pouvant recevoir une urbanisation ultérieure (division de terrains, densification, ...); le potentiel foncier est estimé à environ 4 000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Au total, entre 20 et 30 logements pourront être construits d'ici 2025 dans les secteurs pressentis, dans le respect des densités préconisées par le SCOT, soit 12 logements/hectare. L'intégralité de ces nouvelles constructions se situe dans les zones urbaines raccordées à l'assainissement collectif.</p> <p>Il convient de préciser qu'un terrain communal situé derrière la mairie fait l'objet d'un projet de mise en place d'équipements publics (mise en place d'aires de jeux et salle des fêtes à terme). De plus ce secteur permettra de répondre aux problèmes d'accessibilité de la mairie en créant un accès derrière la mairie.</p>	<p><b>Répondre aux besoins présents et futurs en matière d'activités économiques, notamment artisanales et commerciales</b></p> <p><b>Utilisation économe des espaces urbains Prévisions des capacités suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'équipements publics</b></p>

Par conséquent, au regard des superficies ouvertes à l'urbanisation, il apparaît que le parti d'aménagement communal émanant du PLU semble cohérent et pertinent tant dans sa localisation qu'en terme d'objectifs chiffrés d'accueil de population.

En outre, dans le cadre de la réflexion menée par la commune sur les opportunités de développement de l'urbanisation, il apparaît pertinent et cohérent que ce dernier se réalise en continuité immédiate des espaces bâtis existants.

#### → **Densifier le bourg et les secteurs situés en continuité**

La commune est relativement contrainte dans son développement :

- prégnance des éléments paysagers et naturels
- la présence d'un siège d'exploitation au cœur même du bourg et /ou à proximité des zones bâties du bourg,
- une prédisposition aux risques de remontées de nappes relativement marquée pour certains secteurs bâtis, notamment dans le bourg qui plus est affecté par de fortes prédispositions à la présence de zones humides,
- des vues portant sur le bourg depuis la RD 41 qu'il convient de préserver (préserver sa position dans le vallon bocager)

En outre, dans un souci de gestion économe des ressources, la commune a choisi de ne pas permettre l'implantation de constructions nouvelles dans les hameaux. Toutefois, l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension seront autorisés dans ces secteurs.

Le hameau Vayande a notamment fait l'objet d'une réflexion approfondie eu égard à son positionnement limitrophe de la commune d'Amayé-sur-Orne. En effet, quelques constructions (trois) récentes se sont implantées sur ce secteur profitant du développement de la commune limitrophe d'Amayé-sur-Orne et poursuivant le développement linéaire. Pour autant, les quelques constructions ne constituent pas un hameau et sont actuellement desservies par une voie sans issue ne permettant pas un développement urbain supplémentaire. Par ailleurs, ces quelques constructions, séparées entre elles par un vaste terrain, ne peuvent être considérées comme étant en continuité de l'urbanisation de la commune d'Amayé-sur-Orne. Enfin, l'absence de réseaux d'assainissement, la faible capacité du réseau d'alimentation en eau potable, la forte prédisposition aux risques de remontées de nappes phréatiques sont autant d'arguments prohibant le développement de ce lieu-dit.

Aussi, pour éviter les contrastes forts entre le bâti ancien et les nouvelles constructions, le règlement du PLU règlemente la forme du bâti (hauteur, volumes simples, couverture de teinte ardoise, pentes de toit identiques, teintes des enduits...).

#### → **Prendre en compte les capacités des réseaux (AEP, eau usées, électricité)**

En matière de ressources en eau potable, les capacités du syndicat d'Eau de la région d'Evrecy apparaissent suffisantes pour satisfaire les besoins futurs.

En ce qui concerne l'assainissement, les secteurs du bourg et ses extensions (rue de la Fontaine) sont actuellement desservis par un réseau

**Satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'équipements publics**

**Stopper le développement linéaire**

<p>d'assainissement collectif. Le développement modéré de l'urbanisation sur la commune et la densification des secteurs pouvant être raccordés à la station d'épuration de Sainte Honorine du Fay prennent en compte cette donnée.</p>	
---	--

<b>AXE 4 : REQUALIFIER LES ACCES AU BOURG</b>	
<b>Justification du projet</b>	<b>Objectif du développement durable auquel le projet répond (art. L.121-1)</b>
<p>➔ <b>Penser les accès à la commune en lien avec le développement urbain projeté</b> La commune se situe à proximité de la RD 36, lien direct avec l'agglomération caennaise et son bassin d'emploi. Cette accessibilité et cette proximité entraîne une pression foncière de plus en plus importante que la commune souhaite encadrer au moyen de son document d'urbanisme. En limite communale nord-ouest, un carrefour relativement dangereux est identifié. Un avant-projet consistant en la mise en place d'une tourne à gauche a été validé. Cette opération d'aménagement est aujourd'hui rendue au stade des acquisitions foncières pour permettre sa mise en œuvre ultérieure.</p> <p>A travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la municipalité affiche également sa volonté de préserver le patrimoine naturel et bâti ainsi que l'identité communale et le cadre de vie. Lors de la mise en place de l'assainissement collectif, la commune a pu réaliser quelques travaux permettant une meilleure lisibilité du carrefour situé en cœur de bourg. Elle a également mis en place des bandes de circulations douces sur les rues principales traversant le cœur de bourg. Enfin, quelques projets de stationnement collectif sont projetés dans le cadre du présent projet de PLU afin de satisfaire les besoins en stationnement des personnes pratiquant la randonnée sur la commune. Cette action vient compléter la valorisation du tourisme vert et de proximité du territoire communal.</p>	

<b>AXE 5 : MAINTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES EN PLACE</b>	
<b>Justification du projet</b>	<b>Objectif du développement durable auquel le projet répond (art. L.121-1)</b>
<p>➔ <b>Veiller à l'équilibre entre préservation des espaces agricoles et développement urbain</b> Le PADD affiche clairement la prise en compte du patrimoine naturel, bâti, et de la préservation agricole du territoire comme un de ses objectifs. Le nombre d'exploitation n'a cessé de baisser. Aujourd'hui, trois sièges d'exploitations (siège social) sont recensés sur la commune. Les espaces affectés à l'activité agricole représentent une superficie d'environ 286 hectares, soit près de 50% du territoire communal. Quand bien même cette activité a perdu de son importance sur le territoire</p>	<p><b>Equilibre entre développement urbain et préservation des espaces affectés aux activités agricoles</b></p>

communal (reflet des évolutions nationales) et que l'attractivité résidentielle constitue une pression importante, l'activité agricole doit pouvoir continuer de s'exercer sur le territoire communal de Maizet. Une large partie du territoire communal est classée en zone agricole, notamment la partie correspondant aux confins du plateau agricole et céréalière de la plaine de Caen. Cependant, la plaine agricole de Caen au contact avec la commune de Maizet est sensible à plusieurs titres. Par conséquent, la collectivité souhaite prendre toutes les précautions visant à limiter l'imperméabilisation des sols et encadrer l'autorisation des constructions. Ainsi, le secteur du plateau agricole proposera un zonage approprié et respectueux du paysage de la plaine caractéristique des franges nord et ouest de Maizet (secteur compris entre la route de Sainte Honorine-du-Fay, le bois de Maizet et le château d'une part et le secteur situé entre le carrefour du Bel Orme, la route d'Amayé-sur-Orne et le bourg). Une petite surface agricole jouxte le bourg (rue du Lavoir), cette dernière permet peu d'extension à l'heure actuelle mais son locataire s'est d'ores et déjà délocalisé au chemin dit rue Oussée eu égard aux contraintes liées à la présence du ruisseau du Puits-au-Loup. Enfin, les constructions réalisées en dehors du bourg non liées à l'activité agricole seront classées en zone N afin de permettre une évolution normale du bâti existant.

➔ **Assurer le maintien des activités artisanales existantes**

La commune de Maizet bénéficie de l'implantation de quelques artisans qu'elle souhaite préserver. Pour cela, la commune autorisera à travers le règlement de son P.L.U., l'installation des activités artisanales sur son territoire.

La commune se situe non loin de l'agglomération caennaise et bien que le développement économique soit de la compétence de la Communauté de Communes, certains artisans résidants sur Maizet pourraient nécessiter des extensions de leur activité et la commune souhaite permettre le renforcement des activités artisanales.

### 5.1.2 La compatibilité avec les prescriptions supra communales

*\* Prise en compte du Schéma de Cohérence Territoriale de Caen Métropole (en application de l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme)*

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Caen Métropole expose quelques grands objectifs qui sont les suivants :

- prendre en compte les aspirations résidentielles des habitants
  - ✓ promouvoir une offre alternative au pavillon périurbain en respectant l'aspiration au logement individuel
- préserver l'équilibre actuel agglomération / périurbain (une répartition 60% -40%)
- accueillir sur le territoire tous les actifs y travaillant
  - ✓ 400 000 habitants en 2030, soit 50 000 nouveaux logements
- Polariser le développement
  - ✓ Favoriser le développement dans les communes équipées
  - ✓ S'appuyer sur l'armature urbaine
  - ✓ Privilégier les sites permettant le développement aisé des transports en commun (zone agglomérée, haltes ferroviaires, pôles urbains littoraux)

Le document d'orientations générales (DOG) du SCOT Caen Métropole arrêté récemment fixe les orientations de développement suivantes :

- Réduire la consommation d'espace,
- Polariser le développement,
- Donner la priorité aux transports collectifs,
- Respecter les spécificités des espaces littoraux,
- Adapter le développement à la ressource en eau et aux impératifs de sa protection,
- Protéger la biodiversité et les continuités écologiques,
- Favoriser l'intégration de l'agriculture dans un contexte métropolitain,
- Conforter le développement économique dans le respect des espaces et des habitants,
- Protéger et mettre en valeur les paysages naturels et urbains, valoriser les entrées de ville,
- Prendre en compte les risques.

Le plan local d'urbanisme de Maizet au regard des objectifs affichés dans le SCOT Caen Métropole répond aux orientations énoncées dans le DOG. Le PLU présente un développement de l'urbanisation dans la continuité ou dans les interstices du tissu existant, protège les éléments patrimoniaux bâtis ou naturels, reconnaît l'activité agricole et cherche à promouvoir son territoire par la valorisation des chemins pédestres, la valorisation des cours d'eau (Orne) et la protection de son patrimoine naturel et paysager.

Ainsi, le P.L.U. conforte la vocation résidentielle et le caractère patrimonial de commune rurale par l'ouverture raisonnée et raisonnable d'une zone 1AU (7 700m<sup>2</sup>) et une zone 2AU (5280m<sup>2</sup>). Le développement de l'urbanisation viendra conforter le tissu urbain existant du bourg (combler des dents creuses). En outre, à travers le développement des zones à urbaniser, la commune souhaite autant que faire se peut, permettre la valorisation des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire en adoptant des règles d'urbanisme qui favorisent la mise en place de constructions respectueuses de l'environnement (maîtrise des énergies, matériaux durables, ...) et économes des sols.

Les sites naturels et les terres agricoles sont protégés. Les vues en direction du bourg depuis la RD 41 sont préservées au moyen d'un zonage en zone naturel ne permettant aucunes nouvelles constructions sans remise en cause de l'activité agricole (exploitations des terres cultivées)

En outre, sont également protégés en zone naturelle stricte, la vallée de l'Orne ainsi que tous les ruisseaux parcourant le territoire comme la Planquette, et quelques cours d'eau temporaires.

La trame verte formée par le réseau des haies, bosquets ou boisements participe au maillage bocager nécessaire à l'activité agricole (*herbage*) mais aussi à la biodiversité et au paysage (*trame bleue au SCOT Caen Métropole*). Cette dernière est classée au titre de la loi paysage (*article L.123.1-7 du code de l'urbanisme*).

Quant aux espaces agricoles, ils sont reconnus par un zonage approprié (A) permettant aux exploitations de poursuivre leur évolution. Les périmètres de 100 mètres autour des installations classées sont respectés.

× Prise en compte du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie (*en application de l'article L.111-1-1 du Code de l'urbanisme et de l'article L.122-4 du Code de l'environnement*)

La commune de Maizet est incluse dans le SDAGE<sup>4</sup> du Bassin Seine Normandie visant à fixer les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., les articles 3 et 5 de la Loi sur l'eau indiquent que les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les orientations du SDAGE.

Un projet de nouveau SDAGE a été adopté en octobre 2009 par le comité de bassin puis arrêté par le préfet coordonnateur de bassin.

Dans ce projet huit défis à relever ont été définis :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,

<sup>4</sup> Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions micro-biologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque d'inondations.

L'ensemble de ces objectifs concernant la commune de Maizet a été respecté dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.

De plus, la protection par le biais de son document d'urbanisme de plusieurs éléments paysagers tels que haies ou boisements va dans le sens d'une préservation des ressources.

Une réflexion toute particulière a été conduite par la commune pour limiter et prévenir les risques d'inondations. Les secteurs concernés apparaissent au plan de zonage et ne sont pas concernés par le développement de l'urbanisation.

Par ailleurs, la commune appartient au SAGE<sup>5</sup> Orne aval Seulles. Ce dernier intègre environ les 700km<sup>2</sup> aval du bassin versant de l'Orne depuis le Pont de Coudray (commune de Maizet et Mutrécy) jusqu'à la confluence avec la mer Manche (commune de Ouistreham).

Le SAGE est en cours d'élaboration et à ce jour, les objectifs sont définis :

- Sécuriser la qualité de l'eau potable
- Maîtriser les pollutions agricoles
- Mieux aménager pour maîtriser le ruissellement en zones rurales et
- Réduire les rejets de phosphore provenant de l'assainissement des eaux usées
- Réduire les pollutions en produits phytosanitaires non agricoles
- Réduire les rejets de micropolluants de l'industrie et de l'artisanat
- Réduire les risques sanitaires dans les zones d'usages littorales

---

<sup>5</sup> SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

## 5.2 Explication des choix retenus pour la délimitation des zones

La commune traduit son projet d'aménagement et de développement durable dans le zonage en définissant plusieurs types de zones : les zones U (urbaines), les zones AU (à urbaniser), les zones A (agricoles), les zones N (naturelles).

### ❖ Les zones urbaines (U)

Ces zones concernent :

- les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement,
- les secteurs constructibles où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p style="text-align: center;"><b>Conforter le développement urbain du bourg</b></p> <p><b>Assurer la mixité des fonctions urbaines</b></p>	<p><b>Création d'un <u>secteur Ua et Ub</u></b> (relatif au centre ancien et aux extensions de type pavillonnaires) La zone urbaine recouvre les secteurs déjà urbanisés du cœur de bourg de Maizet. Les secteurs Ua et Ub autorisent des conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives et des hauteurs de constructions différentes suivant la densité du secteur urbain considéré. Dans ces deux secteurs, il reste quelques parcelles libres qui peuvent permettre la réalisation de nouvelles constructions (pour une superficie totale d'environ 5 000 m<sup>2</sup> (rue de la Fontaine). Une réserve foncière supplémentaire pourrait être ajoutée mais il s'agit d'une parcelle relativement enclavée dont les accès sont aujourd'hui difficiles (chemin de la Vierge). Néanmoins, cette parcelle représente une superficie d'environ 4 000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Sur l'ensemble des secteurs Ua et Ub, les équipements existants (voirie, réseau AEP, électricité et assainissement), sont suffisants pour desservir les constructions existantes et à venir. L'ensemble des constructions de ces secteurs présente et présentera un système d'assainissement autonome.</p>

### ❖ Les zones à urbaniser (AU)

**Ces zones correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

Concernant la commune de Maizet, une zone à urbaniser à court ou moyen terme (1AU) et une zone d'urbanisation à long terme (2AU) ont été retenues (selon les conditions actuelles de desserte par les réseaux en périphérie de la zone).

Le principe d'aménagement est de densifier le cœur de bourg et de concentrer l'urbanisation nouvelle auprès de celui-ci (voire de combler les espaces non construits en son sein) dans un souci de gestion économe des ressources et de limitation de l'étalement urbain.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p><b>Privilégier un développement cohérent d'ensemble visant à une organisation optimale de l'urbanisation</b></p>	<p><b>Création d'un <u>secteur 1AU</u></b> (à urbaniser) dans le bourg</p> <p>La municipalité a défini un secteur 1AU situé en continuité immédiate des espaces bâtis du bourg, au nord du cœur de bourg de Maizet. Ce dernier représente une superficie d'environ 7 700m<sup>2</sup> et concerne les parcelles 51, 174, et 183 de la section ZA (selon l'extrait de plan cadastral informatisé de la Direction Générale des Finances Publiques).</p> <p>Le secteur défini permettra l'implantation de nouvelles constructions répondant ainsi aux objectifs de la municipalité de développer l'offre en logement et d'accueillir de nouvelles populations.</p> <p>Des prescriptions particulières (règles d'implantation des bâtiments, aspects extérieurs plantations à créer, ...) devront permettre d'atténuer l'impact visuel des constructions.</p> <p>Desserte en équipements du secteur de développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La capacité du réseau d'eau est suffisante pour desservir la future zone à urbaniser.</li> <li>- Ce secteur sera relié au système d'assainissement collectif</li> <li>- L'accès principal de la zone se fera à partir de l'impasse du Champ Picard dont le prolongement est d'ores et déjà amorcé. Dans un premier temps, ce secteur organisera un système de circulation à double sens. A terme (lors d'une éventuelle révision du présent document d'urbanisme), un sens unique de circulation pourrait être mis en place et la sortie pourrait se faire sur la VC n°202, rue du Presbytère.</li> <li>- Des aménagements piétons pourront utilement venir assurer la continuité avec le Bourg.</li> </ul> <p>Sur ce secteur, un schéma de principes d'aménagement succinct a été défini, précisant la localisation souhaitée des accès à créer ainsi que les plantations à créer ou à conserver.</p>

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p><b>Privilégier un développement cohérent d'ensemble visant à une organisation optimale de l'urbanisation</b></p>	<p><b>Création d'un <u>secteur 2AU</u></b> (à urbaniser à long terme) dans le bourg</p> <p>Une zone 2AU a été définie au sein des espaces urbanisés du bourg de Maizet, en limite de la voie communale n°202 (rue du Presbytère). Bien que cette parcelle n°180 (pour partie) de la section ZA bénéficie de l'ensemble des équipements à proximité, elle n'en demeure pas moins grevée par les périmètres sanitaires de l'exploitation agricole encore en place ce jour et à proximité immédiate.</p> <p>Ce secteur ne fait l'objet d'aucun projet à l'heure actuelle, il conviendra de réfléchir à son aménagement lors de la cessation de l'activité agricole.</p>

### Les zones agricoles (A)

Maizet est une commune rurale encore largement tournée vers l'activité agricole.

Le parti d'aménagement est de préserver l'exercice de cette activité et de protéger les outils de production. Pour cela la commune a choisi de classer en zone A (agricole) une large partie de son territoire.

Afin d'éviter tout problème de cohabitation entre agriculteurs et non-agriculteurs, l'urbanisation reste concentrée dans des espaces de moindre enjeu agricole.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p><b>Préserver et maintenir l'activité agricole</b></p>	<p><b>Création d'une <u>zone A</u></b> (agricole)            Une large partie au centre et en limite ouest de la commune est classée en zone A, ainsi que l'ensemble des sièges d'exploitations encore en activité, afin de traduire la volonté communale de maintenir son activité agricole.            La zone A n'autorise que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, de fait les non agriculteurs ne disposent d'aucune possibilité de construction dans cette zone ce qui permet d'éviter les conflits liés à la cohabitation avec les agriculteurs.            Ainsi les constructions situées dans l'espace agricole mais n'ayant pas de lien avec cette activité ont été classées en zone naturelle (zone N) afin de ne pas compromettre leur évolution.</p>
<p><b>Préserver les espaces agricoles caractéristiques du grand paysage</b></p>	<p><b>Création d'une <u>zone Ap</u></b> (secteur agricole préservé)            Ce secteur agricole vise la préservation du paysage de la plaine céréalière de la plaine de Caen qui ouvre des vues sur la vallée et le bocage avec le bourg de Maizet enfoui dans cet écrin paysagé.            Les constructions et aménagements sur ce secteur auraient un impact très dommageable pour le paysage. Aussi, dans ce secteur de cultures, les constructions et habitations sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.</p>

#### ❖ Les zones naturelles (N)

Ces zones regroupent des secteurs, équipés ou non, de nature très variée :

- à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels ou paysages,
- à protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière,
- à protéger sans qu'il soit nécessaire de justifier d'une qualité particulière, parce que la commune souhaite conserver le caractère naturel du site et/ ou les cônes de vue sur le grand paysage.

Le patrimoine naturel de la commune (espaces boisés, haies, cours d'eau, etc.) est relativement important et de qualité. C'est un atout pour la commune qui valorise ce potentiel afin de favoriser le tourisme vert sur son territoire.

Des zones naturelles ont été définies englobant ces espaces et montrant ainsi la volonté communale de protection de ces secteurs.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p><b>Poursuivre l'amélioration du cadre de vie en préservant l'environnement et les espaces naturels</b></p>	<p><b>Création d'un <u>secteur N</u></b> (caractère naturel à conserver)</p> <p>Cette zone comprend l'ensemble des secteurs de la vallée de l'Orne, les étendues boisées ainsi que les secteurs où les vues sont prégnantes (depuis la RD 41 vers le bourg de Maizet). La zone inondable est matérialisée sur le plan de zonage par un figuré particulier.</p> <p>Il s'agit donc d'une zone naturelle à protéger de l'urbanisation en raison de la qualité des milieux et des risques existants.</p> <p>Ainsi, en zone naturelle, toutes les constructions nouvelles sont interdites hormis celles nécessaires aux constructions et équipements publics (d'intérêt général ou collectif).</p> <p>Le changement de destination, les extensions mesurées, la restauration ou la rénovation des bâtiments est admis.</p> <p>Ce secteur couvre une très large partie du territoire communal, notamment la partie est du territoire.</p> <p>Enfin, le secteur N englobe également des secteurs de lieu-dit bâtis mais n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Pour autant, les travaux de réhabilitation, extension mesurées, ... sont autorisés</p> <p><b>Création d'un <u>secteur Nt</u></b> (relatif au secteur touristique existant au Val de Maizet)</p> <p>Le secteur Nt crée a pour objectif de conforter le pôle culturel et touristique du Val de Maizet. La commune, en partenariat avec la Communauté de Communes réfléchit à la valorisation de ce site et notamment de l'Orne au travers du développement d'une activité de canoë-kayak.</p> <p><b>Création d'un <u>secteur Nts</u></b> (caractère naturel à vocation d'aménagements légers et de loisirs)</p> <p>Ce secteur d'une superficie d'environ 2 ha se situe à proximité de la zone Ut au val de Maizet.</p> <p>La politique communale de valorisation touristique du site du Val de Maizet se traduit ici par la possibilité pour la commune de mettre en place des espaces de stationnement devenus nécessaires dans le cadre des différentes manifestations sportives ou touristique sur le site (et en lien avec l'Orne).</p> <p>Les aménagements réalisés sur ce secteur ne devront pas dénaturer le caractère naturel des sites ni porter atteinte à la qualité des milieux.</p> <p>Enfin, les aménagements conçus sur ce secteur devront être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.</p>

✖ **Les autres éléments** (figurant au plan de zonage)

❖ **Les Emplacements Réservés**

Dans le cadre de l'adaptation des équipements publics aux besoins de la population et dans un souci de prendre en compte l'aspect sécurité et déplacements doux ainsi que la valorisation du tourisme, la municipalité envisage l'acquisition de réserves foncières afin de mener à bien l'ensemble de ces projets. Pour cela, six emplacements réservés sont définis au plan de règlement graphique.

En ce qui concerne l'emplacement réservé n°5, la collectivité a fait le choix de privilégier des aménagements doux sur ce secteur, point de départ de nombreux chemins de randonnées. Aussi, un espace pique-nique pourra utilement être aménagé et compléter les activités de loisir de proximité existantes à la fois sur la commune de Maizet mais également sur la commune de Saint-Honorine-du-Fay.

❖ **Le patrimoine végétal (haies bocagères sauf les accès existants ou à créer) et le patrimoine bâti de qualité (corps de ferme) au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)**

La commune a souhaité protéger les haies structurantes du territoire et, notamment celles issues du précédent remembrement (pour des raisons paysagères ainsi que pour leur fonction anti-ruissellement) au titre de la Loi Paysage (art. L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme). Ces éléments sont reportés sur le plan de zonage.

Le territoire communal comprend également quelques étendues boisées. La commune a choisi de protéger également ces boisements au titre de la Loi Paysage, pour éviter une destruction abusive de ceux-ci et pour afficher la volonté communale de les préserver.

L'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme précise que « les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable ».

Ainsi, lorsqu'un pétitionnaire veut faire des travaux sur un élément du paysage protégé dans le P.L.U. (travaux de nature à affecter de façon notable l'élément), il doit demander une autorisation auprès de la collectivité. Tout élément du paysage protégé qui serait détruit devra être replanté ou reconstruit.

Par ailleurs, la collectivité a également répertorié un certain nombre d'éléments constitutifs du patrimoine bâti et paysagé qu'elle souhaite préserver au titre de la loi paysage du 8 janvier 1993 (art.L.123-1-5-7°).

Les éléments naturels préservés sont :

- L'orme planté au carrefour de la route de Sainte-Honorine et d'Evrecy. Cet arbre planté en 1918 afin de mieux signaler le carrefour peu visible semble avoir échappé à la graphiose. Son port noble et majestueux a permis de donner à la rue qui passe à son pied le nom de « rue du Bel Orme ». et comme il fut planté en 1918, cela lui valut le nom de « arbre de l'armistice » ou « arbre de la victoire ».
- Le platane ou « arbre de la Liberté » planté à la ferme des Platanes. Situé à l'entrée de la ferme, c'est certainement l'un des plus beaux et imposants arbres de la commune. Son âge est estimé à près de 240 ans. Il mesure actuellement environ 30 m de hauteur pour une circonférence de 5,40 m.

Les éléments bâtis préservés témoignent tous de l'histoire riche de la commune de Maizet et de la qualité de son cadre de vie. Sept ensembles bâtis font donc l'objet d'un recensement au titre de la loi paysage :

- L'église
- L'ancien presbytère
- La ferme du lavoir
- La ferme du Platane
- Le château de la Vallée
- Le château de Maizet
- Les restes du château de Brucourt (ancienne chapelle, ancienne maison)

❖ **La zone inondable**

Le projet de plan de zonage comprend un figuré particulier caractérisant la zone inondable.

L'orne longe la limite communale dans sa partie Est et présente un risque d'inondation par débordement.

❖ **Les bâtiments agricoles repérés en application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme**

Des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial ont été repérés sur le plan de zonage et pourront ainsi faire l'objet d'un changement de destination (conformément à l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme).

Le détail des bâtiments recensés a fait l'objet d'un repérage cartographique et photographique prenant ainsi en compte les caractéristiques du territoire communal, les usages, les fonctions, et les qualités architecturales des bâtiments concernés en relation avec les nécessités agricoles, naturelles et les équipements publics.

*Cf fiches en annexe du rapport de présentation du présent dossier.*

**TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES**

<b>ZONES DU P.L.U</b>	
<b>Nom de la zone</b>	<b>Superficie (en hectares)</b>
Ua	7,40 ha
Ub	10,16 ha
<b>Total zone urbaine</b>	<b>17,56 ha</b>
1AU	0,77 ha
2AU	0,53 ha
<b>Total zone à urbaniser</b>	<b>1,3 ha</b>
N	263,83 ha
Nt	1,17 ha
Nts	2,94 ha
<b>Total zone naturelle</b>	<b>267,94 ha</b>
A	259,65 ha
Ap	26,30 ha
<b>Total zone agricole</b>	<b>285,95 ha</b>
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>572 ha</b>

## 5.3 Choix retenus pour la limitation administrative à l'utilisation du sol

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1.

### 5.3.1. DISPOSITIONS GENERALES

#### CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Maizet.

#### PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- les périmètres sensibles délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre par le département d'une politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles),
- les zones d'aménagement différé, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Construction et de l'Habitation, etc.
- les dispositions de la loi « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, de la « Loi Paysage », de la « Loi Barnier », etc.
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidée conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

**Par ailleurs, certains articles réglementaires du Code de l'Urbanisme demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme (cf. article R.111-1 du Code de l'Urbanisme).**

#### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme et les éléments du paysage à protéger (art. L.123-17 du Code de l'Urbanisme).

Il comprend 4 types de zones :

#### Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U correspond aux secteurs urbanisés du bourg. On distingue trois secteurs :

- le secteur Ua : relatif au centre ancien du bourg
- le secteur Ub : relatif aux extensions urbaines récentes

### **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

On distingue un secteur 1AU :

Secteur 1AU : Zone à urbaniser située en continuité du cœur de bourg (au nord) et sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

### **Les zones agricoles dites « zones A »**

Correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. On distingue deux secteurs :

- le secteur A : zone agricole
- le secteur Ap : zone agricole préservée

### **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone comprend également les zones bâties hors du bourg.

On distingue un secteur :

- le secteur N : zone naturelle à protéger du fait de son caractère d'espace naturel,
- le secteur Nt : relatif aux structures d'accueil touristiques existantes,
- le secteur Nts : relatif au secteur contiguë de mise en valeur touristique du val de Maizet et permettant la mise en place d'aménagement léger et de loisir (notamment stationnement).

### **ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies au plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- des constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif,
- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

## PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et notamment l'article 14 concernant les découvertes fortuites : « Toute découverte fortuite, mobilière, immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint-Ouen 14052 CAEN cedex), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservatoire Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code Pénal.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art.322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

La loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002) ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme. Devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les projets de lotissement, les Z.A.C., les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques**. Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.

L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

## SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES NATURELS

### 1- Risque Inondation

Toutes occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin, dans la zone inondable reportée au document graphique (1/5000<sup>ème</sup>) sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations. La cote du plancher bas du rez-de-chaussée devra se situer à 0,45 mètre au-dessus du niveau de la voirie.

#### 2- Risque retrait-gonflement des argiles

Compte tenu des informations géologiques présentes, une partie du territoire communal est soumis à des phénomènes liés au retrait et gonflement des argiles. Le niveau est qualifié de faible à moyen. La cartographie correspondante est disponible sur le site internet du BRGM à l'adresse suivante : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

#### 3- Risque de remontées de nappes phréatiques

Une partie importante de la commune est assujettie aux risques de remontées de nappes phréatiques. La cartographie éditée décrit la prédisposition du territoire aux risques.

#### 4- Risque de mouvement de terrain

Le territoire de Maizet est concerné sur son extrémité Est par une prédisposition à des chutes de blocs en raison de leur forte pente et de la topographie du sol et sous-sol sur cette zone de la Vallée de l'Orne.

### ELEMENTS PROTEGES PAR LA LOI PAYSAGE

Les éléments du paysage (haies bocagères, arbres, remarquables, etc...) repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-7-5° du Code de l'Urbanisme.

Cela implique que :

- tout élément protégé qui serait détruit doit être remplacé ou reconstruit,
- une autorisation du maire est obligatoire pour tous travaux de nature à affecter de façon notable l'élément protégé,

### RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT PAR UN SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement de la zone dans laquelle elle est implantée, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

#### 5.3.2. REGLES APPLICABLE POUR CHAQUE ZONE

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1.

Dans ce règlement, seuls deux articles sont obligatoires pour toutes les zones (U, AU, A, N) :

- l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art.6)
- l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art.7)

Deux autres articles sont obligatoires dans les secteurs de taille et de capacité d'accueils limités pouvant être définis dans le P.L.U., ce qui n'est pas le cas pour la commune de Maizet.

- l'article relatif à l'emprise au sol des constructions (art.9)
- l'article relatif à la hauteur maximale des constructions (art.10)

Le règlement de la commune de Maizet comporte 14 articles, dont certains ne sont pas règlementés mais pour plus de lisibilité, le choix a été fait par la commune de conserver le libellé des 14 points pouvant être règlementés.

Dans les dispositions générales du règlement du présent PLU, et dans l'ensemble des zones de ce dernier, conformément à l'article L.111-3 al 1 dans sa rédaction issue de la loi du 12 juillet 2010, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

### **Les articles 1 et 2**

Dans la zone U, les extensions des constructions et installations existantes sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas de nature à accroître les nuisances de telle façon qu'elles deviendraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

Les zones A (agricoles) sont exclusivement réservées à l'agriculture. Néanmoins, à l'article 1, sont interdites, en secteur A : les constructions et occupations du sol de toutes natures non nécessaires à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif ; en secteur Ap : les constructions de toute nature à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles nécessaires à l'agriculture situées à plus de 50m d'une construction agricole existante à l'approbation du PLU

De plus, l'article 2 précise que :

- dans la zone A : Les constructions, équipements et installations sont admises sous réserve qu'elles soient nécessaires :
  - aux exploitations agricoles,
  - aux services publics d'intérêt général ou collectif et compatibles avec le caractère de la zone
- dans la zone Ap : les constructions nécessaires à l'agriculture sont admises à condition d'être situées à moins de 50m d'une construction agricole existante à l'approbation du PLU et de minimiser les impacts paysagers par leur implantation, leur volume et leur aspect extérieur ; la réhabilitation et/ou l'extension, pour des usages nécessaires à l'agriculture, des constructions existantes non ruinées.

En zone N (naturelle), un secteur N est défini permettant une protection des espaces naturels identifiés.

De plus, dans le sous-secteur Nt et en dehors des zones prédisposées aux risques de chute de pierres et de blocs, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux liés et nécessaires aux activités de loisir
- les nouvelles constructions, les extensions et réhabilitations nécessaires aux activités d'accueil touristique et de loisir, notamment la pratique du canoë-kayak (hébergement, sanitaires, vestiaires ...).

### **Les articles 3 et 4**

Le règlement de l'ensemble des zones (U, A et N) préconise que les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

En outre, il est ajouté que « dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

Enfin dans l'ensemble des zones U, AU, A et N, les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication nécessaires à toute occupation et utilisation du sol doivent être enterrées jusqu'au point de raccordement situé en limites des voies et emprises publiques.

De plus, en secteur AU, l'article 3 du règlement précise que pour les lotissements ou les groupes d'habitation, le raccordement des voies de l'opération (rue, piste cyclable, chemin pédestre, ..) en espace non privatif aux opérations contiguës existantes ou ultérieures est obligatoire.

Enfin, en secteur AU, les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Elles ne doivent pas desservir plus de cinq logements

Dans les zones ou secteurs où la construction est autorisée, pour qu'un terrain soit constructible, il doit :

- être desservi et raccordable au réseau d'alimentation en eau potable
- disposer d'un accès sur la voie publique ou privée (sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil)
- être desservi et raccordable au réseau d'alimentation électrique
- permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur en zone U, N et A

#### **L'article 5**

L'article 5 qui précise la superficie minimale des terrains n'est renseigné pour aucune des zones.

#### **Les articles 6 et 7**

##### **Dans la zone U**

Le **secteur Ua** permet une implantation des constructions soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 4 mètres des voies. Le secteur **Ub** prévoit une implantation des constructions à une distance minimale de 4 mètres des voies.

Pour les constructions existantes, des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci.

Pour l'article 7, et pour l'ensemble des secteurs, les constructions seront implantées soit sur une des deux limites séparatives, soit en observant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.

En ce qui concerne l'article 6 en zone 1AU, l'implantation des constructions devra respecter un retrait minimal de 4 mètres depuis la voirie.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

L'objectif à travers ces mesures est de préserver la sécurité des usagers et de conserver une certaine homogénéité au niveau de l'implantation du bâti.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

A l'article 7 dans le secteur 1AU, les constructions s'implanteront soit sur une des deux limites, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Pour les zones N à l'exception de la zone Nt, les constructions seront implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'alignement des routes départementales et 10 mètres des autres voies.

Ces distances importantes ont pour but de permettre une meilleure intégration des constructions dans le bâti ancien et le respect des formes urbaines.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les extensions des habitations existantes dans le prolongement de celles-ci. Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Pour la zone A, l'article 6 prévoit que les constructions à usage agricole implantées le long de la RD 212 devront respecter une distance minimale de 5 mètres.

Le retrait est plus marqué en zone A pour des raisons d'usages et d'intégration paysagère.

A l'article 7, les constructions seront implantées, soit en limite séparative, soit selon un retrait au moins égal à 4 mètres de ces limites.

Il est précisé que dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

### **L'article 8**

Pour l'ensemble des zones (U, AU, A et N), la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même parcelle doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (compté au faitage) du bâtiment existant.

### **L'article 9**

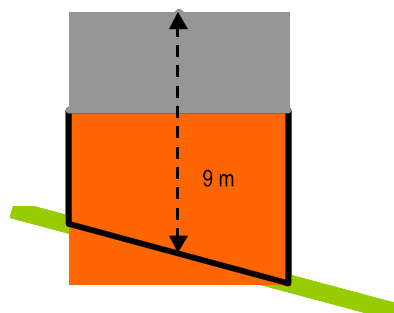
L'article 9 qui précise l'emprise au sol des constructions n'est renseigné pour aucune des zones.

### **L'article 10**

Dans les zones U, AU et A, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (mesuré au faitage) ne peut excéder 9 mètres.

Un croquis a été réalisé pour simplifier la compréhension dans le cas d'un terrain en pente :

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faitage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.



En secteur U, la hauteur reprend celle déjà existante. La commune souhaite conserver les caractéristiques majeures de l'habitat traditionnel.

En zone N, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres afin de limiter l'impact de ces dernières dans l'environnement.

## **L'article 11**

### **✓ Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Dans les zone U et AU**

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111.21 du code de l'urbanisme*)

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

#### **I. Volumétrie**

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

#### **II. Façades et pignons**

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive et du blanc.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

En règle générale, la tonalité de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré) doit être maintenue pour les façades des constructions existantes qui présentent cet aspect et utilisé pour les façades de toute nouvelle construction.

Est interdit l'emploi des tôles métalliques brutes et non laquées et de tout matériau de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaire.

De plus, en secteur Ua, les extensions pourront être réalisées en bois naturel sous réserve d'une intégration harmonieuse avec les différents ensembles bâtis environnants

#### **III. Toitures**

##### **En secteur Ua et Ub**

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 30° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis ou en annexes.

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates brun-orangé, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisés,

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës à la construction principale) ou de vérandas
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.
- les panneaux solaires (en matière non réfléchissante) et les vitrages non saillants (type fenêtre de toit). Le châssis de toit devra être encastré dans le plan de la couverture et composé avec les bois de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur) et implantés dans la partie inférieure du comble.
- les toitures en matériaux fumés ou transparents à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque pour la réalisation de vérandas ou verrières

→ L'objectif à travers ces mesures est de permettre l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement naturel et bâti ainsi également de limiter l'impact de celles-ci dans le paysage (préservation des vues prégénantes sur certaines portions du territoire).

Néanmoins, la commune souhaite permettre la réalisation de nouvelles formes de constructions respectueuses de leur environnement.

La volonté communale est de conserver un bourg porteur d'une image agréable (cadre de vie).

#### IV. Clôtures

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés de manière similaire. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne devront être composées que d'une haie bocagère, d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre) qu'une haie bocagère pourra doubler.

##### En secteur Ub

Les clôtures seront composées de végétaux, de préférence d'essences locales et variées. En cas d'ajout d'une clôture grillagée à la haie, cette dernière d'1,50 m maximum sera placée à l'arrière de la haie depuis la rue.

Les clôtures grillagées seront constituées soit :

- d'un grillage vert foncé mat ou gris mat,
- de piquets en bois et de câbles ou de châtaignier refendu.

Les clôtures en limites séparatives seront composées soit :

- d'un mur dont la hauteur n'excédera pas 1,60 mètre ; il pourra être doublé d'une haie d'essence locale
- d'une haie d'essence locale\* doublée ou non d'un grillage rigide sur potelet.

##### En zone AU

Les clôtures seront composées de végétaux, de préférence d'essences locales et variées. En cas d'ajout d'une clôture grillagée à la haie, cette dernière d'1,50 m maximum sera placée à l'arrière de la haie depuis la rue.

Les clôtures grillagées seront constituées soit :

- d'un grillage vert foncé mat ou gris mat,
- de piquets en bois et de câbles ou de châtaignier refendu.

Les haies de thuyas sont interdites.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne devront être composées que d'une haie bocagère, d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre) qu'une haie bocagère pourra doubler.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris à poubelles (le cas échéant) seront regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement.

→ Les prescriptions réglementaires sur les clôtures visent le maintien de la qualité du paysage et du caractère rural de la commune.

## **Dans les zone N et A**

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111.21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive et du blanc.

En secteur Nt, les constructions en bois sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

En règle générale, la tonalité de la pierre de Caen doit être maintenue pour les façades des constructions existantes qui présentent cet aspect et utilisé pour les façades de toute nouvelle construction.

Est interdit l'emploi des tôles métalliques brutes et non laquées et de tout matériau de couleur claire pour les constructions d'habitation et les extensions des constructions principales.

## **Clôtures**

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés de manière similaire. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel) ne devront être composées que d'une haie bocagère d'essences locales\*, d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre) qu'une haie bocagère pourra doubler.

Sont autorisés :

- les clôtures avec lisses, les grilles de fer, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre doublées d'une haie vive composée d'essences locales,
- les haies vives composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles (éventuellement doublées d'un grillage).

→ Les principaux objectifs :

- Conserver les qualités du bâti traditionnel
- Favoriser le maintien des constructions anciennes tout en assurant l'intégration de leurs modifications (changement de destination, extensions, ...) dans le paysage
- S'assurer que les constructions nouvelles n'auront pas des teintes à même de nuire à l'intégration dans le grand paysage ou aux espaces construits existants.

## **De plus en zone A pour les constructions à usage agricoles,**

Les constructions présenteront une unité architecturale et de volume ainsi qu'une unité de matériaux et de teinte de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. L'emploi du bois est recommandé.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels que briques creuses ou aggloméré de ciment est interdit.

Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris foncé.

**Les articles 12, 13, 14 :**

Le règlement de l'article 12 pour toutes les zones U, A et N reprend les dispositions du R.N.U. en matière de stationnement des véhicules qui devra être assuré en dehors du domaine public et dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

En secteur N, il est précisé que l'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvre sur la voie publique.

L'article 13 prévoit pour l'ensemble des zones U, A et N, le maintien des haies et talus existants en bordure des voies. De plus, les clôtures vertes privilégieront les essences locales.

De plus, en zone A, la création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des plantations d'essences régionales.

Enfin, en zone N et en limite avec l'espace naturel et agricole, une haie bocagère sera plantée pour conserver l'aspect bocager du paysage et sera composée d'essences locales bocagères. Les talus situés en limite séparative seront conservés.

**L'article 14** (coefficient d'occupation des sols) n'est pas réglementé.

## 5.4 Choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement

Le Plan Local d'Urbanisme peut « *comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.* » (art.L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

La commune a choisi de réaliser des Orientation d'Aménagement sur deux secteurs ouverts à l'urbanisation (zone 1AU au nord du bourg et secteur Ub, rue de la Fontaine).

Ces Orientation d'Aménagement prennent la forme de schémas d'aménagements de principes succincts. Avec la mise en place de cet outil, la commune garde une certaine maîtrise de l'aménagement. Elle précise les principes d'accès et de desserte interne, et les aménagements à réaliser pour favoriser l'intégration paysagère des constructions nouvelles. Les modalités de desserte des secteurs par les réseaux sont également précisées dans l'Orientation d'Aménagement.

### Secteur 1AU « nord du bourg » :

Les principes d'aménagement définis sur le secteur situé au nord répondent à plusieurs objectifs :

- par la création de haies ou de plantations d'arbres permettant la protection des vents d'ouest dominants et l'intégration des nouvelles constructions sur le secteur, notamment limiter les co-visibilités depuis la RD n°41,
- permettre un accès sécurisé aux nouvelles constructions (sens unique de circulation à terme) à partir de l'impasse du Champ Picard pour rejoindre, à terme, la VC n°202 (rue du Presbytère)
- favoriser la gestion douce des eaux de pluies par la création de bandes enherbées le long des voies de desserte,
- assurer le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif

### Secteur Ub « rue de la Fontaine » :

Les principes d'aménagement définis sur le secteur situé au nord répondent à deux objectifs principaux :

- permettre un accès sécurisé et unique aux nouvelles constructions réalisées sur ce secteur depuis la rue de la Fontaine (VC n°3),
- assurer le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif

## 6- Incidences des orientations du plan sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et sa mise en valeur

### 6.1 Incidences et mesures sur le milieu naturel

Le Plan Local d'Urbanisme assure la protection des espaces naturels recensés sur la commune. Les principaux milieux (cours d'eau, boisements, ...) sont protégés de toute urbanisation ou destruction. Certains boisements ont été repérés sur le plan de zonage et protégés au titre de la loi Paysage (article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme).

Un linéaire de haies jouant un rôle fort d'intégration paysagère a été protégé sur le territoire communal de la commune. Le plan de zonage figure ces haies et la légende stipule « patrimoine végétal protégé (haie bocagère sauf accès existant ou à créer) » au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ».

Enfin, le projet préconise un certain nombre de mesures afin de limiter l'impact des constructions dans les zones U et AU : raccordement obligatoire au système d'assainissement collectif pour toute nouvelle construction, gestion des eaux pluviales à la parcelle et récolte des eaux de pluie dans les noues paysagères en zone AU, clôtures naturelles privilégiées, ...

### 6.2 Incidences et mesures sur la ressource en eau

L'extension de l'urbanisation va entraîner une légère augmentation des besoins en terme de distribution de l'eau potable.

L'alimentation en eau potable de la commune de Maizet est assurée par le le Syndicat d'Eau de la Région d'Evrecy. Le service des eaux est exploité en affermage.

La commune compte **123 branchements** au 31 décembre 2009.

En 2008, les volumes d'eau consommés sur la commune de Maizet sont de **13 186 m<sup>3</sup>**. On peut estimer le volume moyen d'eau consommé (en 2008) par la commune de Maizet à environ **130 litres** par habitant par jour. La consommation d'eau au sein du territoire communal s'accroît constamment depuis 2006, mais elle a connu une légère baisse en 2009 (données communales).

L'extension de l'urbanisation va entraîner inévitablement une augmentation des besoins en terme de distribution de l'eau potable. Le syndicat d'eau est en mesure de satisfaire cette demande.

En ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, l'ensemble des nouvelles constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif, limitant ainsi les impacts sur la ressource en eau.

### 6.3 Incidences et mesures sur la prise en compte des risques naturels

Les risques d'inondations sont localisés sur la partie est de la commune (limite communale). Les parcelles inondables sont strictement protégées de tout projet d'urbanisation au moyen d'un classement en zone naturelle. Les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des constructions et équipements nécessaires aux services publics (d'intérêt général ou collectif).

Par ailleurs, la commune étant largement concernée (notamment sur les zones bâties) par le risque de remontées de nappes phréatique, les constructions nouvelles sur sous-sol non enterrées sont interdites.

Enfin, la commune présente une cavité souterraine. Celle-ci a été repérée sur le plan de règlement graphique ; un périmètre d'inconstructibilité (rayon de 60 mètres) est porté autour de cette dernière et s'accompagne de règles d'urbanisme dans l'ensemble des zones U, AU, A et N.

#### **6.4 Incidences et mesures sur le milieu agricole**

Le territoire communal a conservé sa vocation agricole. Bien que le nombre d'exploitations soit en baisse, cette activité demeure importante sur Maizet.

Un des objectifs du projet d'aménagement est de favoriser la pérennité des exploitations agricoles en place.

Pour ce faire, le PLU met en œuvre plusieurs actions :

- développement de l'urbanisation dans des secteurs de moindres enjeux agricoles (secteur contigus au bourg et aux espaces déjà bâtis, notamment). Compte tenu de la présence de sièges d'exploitations agricoles au cœur même du bourg, l'urbanisation reste limitée. Une zone d'urbanisation à long terme est déterminée prenant en compte l'activité actuellement en place mais dont la pérennité n'est pas assurée.
- classement des sièges d'exploitations pérennes et d'une large partie du territoire en zone A (agricoles) dans laquelle seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux services et équipements publics d'intérêt général,
- classement des terres agricoles les plus fertiles (plaine de Caen) en secteur agricole préservé privilégiant ainsi les cultures et le paysage et limitant l'impact d'éventuelles constructions sur ce secteur.

#### **6.5 Incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine**

Maizet bénéficie d'une image de commune rurale préservée avec ses différentes unités paysagères engendrées par ses caractéristiques paysagères de pré-bocage. Le projet ne remet pas en cause les principales ambiances paysagères.

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit des dispositions réglementaires pour la protection et la mise en valeur des haies bocagères. Un linéaire de haies a été protégé sur le territoire.

Le patrimoine bâti de qualité (bâtiment agricole, granges anciennes) dont dispose la commune pourra être restauré ou changer de destination du fait du classement en zone N.

Enfin, quelques éléments bâtis et naturels d'intérêt architectural et patrimonial sont recensés et protégés au titre de la loi Paysage.

#### **6.6 Incidences sur le cadre de vie et mesures prises sur les déplacements des piétons et des cyclistes**

Le développement de l'urbanisation s'organise uniquement en continuité des espaces bâtis et agglomérés existants et s'opérera pour la majeure partie en direction du nord de la commune. Des mesures d'aménagement de ces secteurs visent à encadrer le développement des futures constructions et le traitement paysager (transitions, franges urbaines) afin de préserver le caractère « confiné » du bourg (installé dans une cuvette).

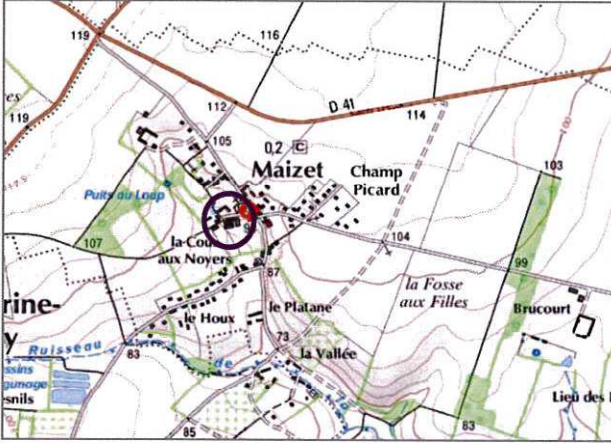



La mise en œuvre du projet communal ne perturbera pas le fonctionnement urbain de la commune. Les zones AU pourront être desservies depuis les voies existantes. L'aménagement de ces nouveaux espaces permettra à terme l'accueil de nouveaux types de logements mais également des équipements publics (aire de jeux, ...).

Le cadre de vie dont dispose la commune est conservé : protection des espaces naturels, maintien des espaces agricoles fondamentaux, prescriptions réglementaire particulière destinées à favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain.

# Annexes



<b>MAIZET</b>		<b>N°1</b>	
<b>ADRESSE</b>	Rue du Lavoir	<b>SECTION CADASTRE/PARCELLE</b>	ZA – n°60

BATIMENT	
<b>Type :</b>	Grange
<b>Dimensions :</b>	30x7
<b>Usages :</b>	Agricole
DESCRIPTION FACADES / TOITURE	
Mur en pierres, toiture en bac acier	
REMARQUES	
Siège sociale agricole en cours de délocalisation (contraintes fortes dues à la présence d'un ruisseau)	
IMPACT FINANCIER ET SOCIAL POUR LA COMMUNE	
Aucun – bâtiment situé dans un corps de ferme	
SITUATION	PARCELLE
	
	

<b>MAIZET</b>		<b>N°2</b>	
<b>ADRESSE</b>	Cr n° 26 Lieu des Prés	<b>SECTION CADASTRE/PARCELLE</b>	ZH – n°46

BATIMENT
----------

**Type :**

**Dimensions :** 15x7

**Usages :** Stockage et vente de produits agricoles

DESCRIPTION FACADES / TOITURE
-------------------------------

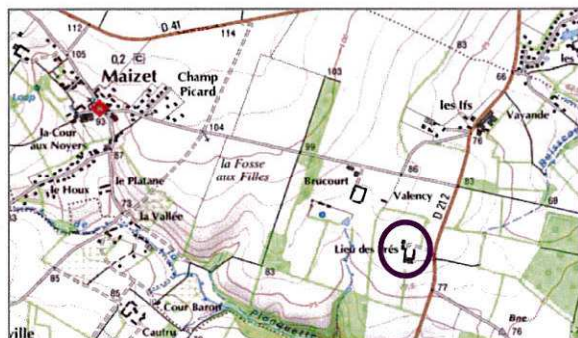
Murs en pierres, toiture en ardoises

REMARQUES
-----------

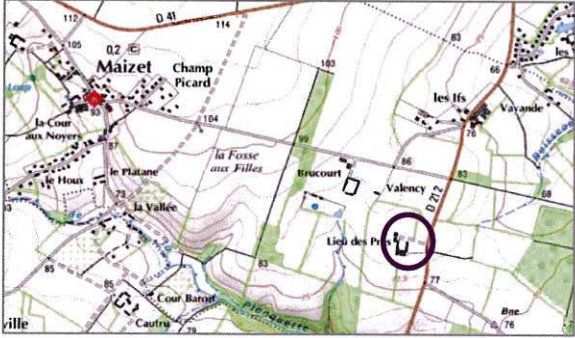
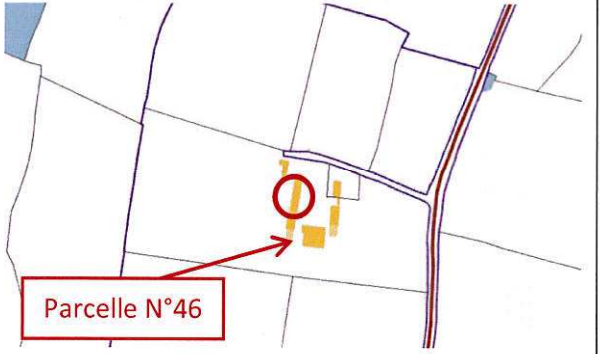
IMPACT FINANCIER ET SOCIAL POUR LA COMMUNE
--

Aucun – bâtiment situé dans un corps de ferme

SITUATION	PARCELLE
-----------	----------

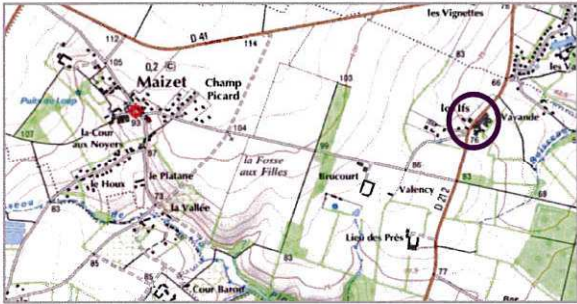
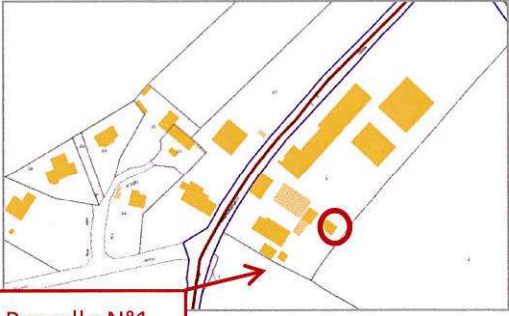


<b>MAIZET</b>		<b>N°3</b>	
<b>ADRESSE</b>	Cr n° 26 Lieu des Prés	<b>SECTION CADASTRE/PARCELLE</b>	ZH – n°46

BATIMENT	
<b>Type</b> : Bâtiment agricole	
<b>Dimensions</b> : 25x6	
<b>Usages</b> : ancienne étable	
DESCRIPTION FACADES / TOITURE	
Murs en pierres, toiture en ardoises	
REMARQUES	
IMPACT FINANCIER ET SOCIAL POUR LA COMMUNE	
Aucun – bâtiment situé dans un corps de ferme	
SITUATION	PARCELLE
	

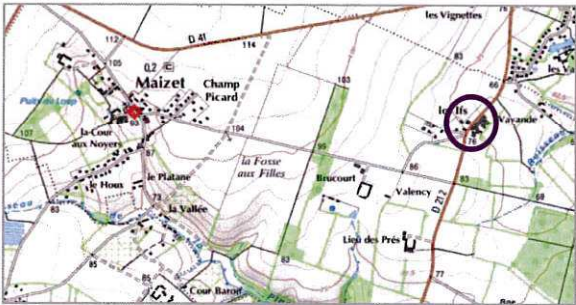
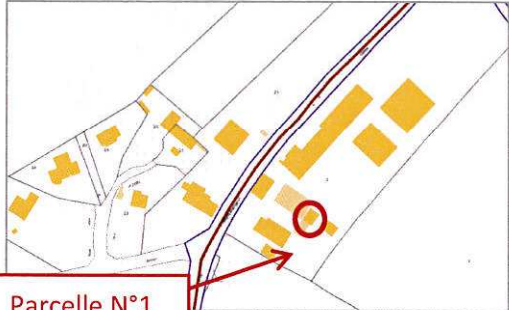


<b>MAIZET</b>		<b>N°4</b>	
<b>ADRESSE</b>	Hameau les Ifs – RD 212	<b>SECTION CADASTRE/PARCELLE</b>	ZC – n°1

BATIMENT	
<b>Type</b> : bâtiment agricole	
<b>Dimensions</b> : 10x6	
<b>Usages</b> : sert de logement pour les stagiaires	
DESCRIPTION FACADES / TOITURE	
Murs en pierres , toiture en bac acier	
REMARQUES	
IMPACT FINANCIER ET SOCIAL POUR LA COMMUNE	
Aucun – bâtiment situé dans un corps de ferme	
SITUATION	PARCELLE
	 <p>Parcelle N°1</p>



<b>MAIZET</b>		<b>N°5</b>	
<b>ADRESSE</b>	Hameau les Ifs – RD 212	<b>SECTION CADASTRE/PARCELLE</b>	ZC – n°1

BATIMENT	
<b>Type</b> : bâtiment agricole	
<b>Dimensions</b> : 8x5	
<b>Usages</b> : étable	
DESCRIPTION FACADES / TOITURE	
Murs en pierres , toiture en bac acier	
REMARQUES	
IMPACT FINANCIER ET SOCIAL POUR LA COMMUNE	
Aucun – bâtiment situé dans un corps de ferme	
SITUATION	PARCELLE
	





Direction Régionale de l'Environnement

BASSE-NORMANDIE

## NOTICE D'UTILISATION DE LA CARTE COMMUNALE DE PROFONDEUR DE LA NAPPE PHREATIQUE EN PERIODE DE TRES HAUTES EAUX

### METHODOLOGIE

La cartographie de la profondeur des nappes phréatiques décrit la prédisposition des territoires au risque d'inondation par remontée de nappe. Elle est établie par la DIREN à partir :

- de données recueillies sur le terrain ou par survol aérien pendant les inondations du printemps 2001 ;
- d'une enquête menée auprès de 600 communes du Calvados et de l'Orne (200 communes ont répondu), enquête qui a permis de recueillir un grand nombre d'informations sur les niveaux atteints par les nappes en avril 2001, notamment dans les puits ;
- de tous les témoins (mares, sources, zones humides, traces du débordement temporaire des nappes) visibles sur les orthophotoplans de l'Orne, de la Manche et du Calvados ou mentionnés sur les cartes au 1/25 000 de l'IGN. Les orthophotoplans, qui sont des photographies aériennes orthorectifiées de grande précision, sont exploités à l'échelle du 1/1000 pour une restitution des informations au 1/25 000.

Des données complémentaires ont été recueillies dans un grand nombre d'études, récentes ou anciennes, réalisées par des organismes privés ou publics parmi lesquels les Conseils généraux du Calvados et de l'Orne, la DDE14, le BRGM et l'Agence de l'Eau Seine-Normandie.

Ce sont au total plus de 5 millions de données brutes qui ont été utilisées dont certaines ont été nivelées pour les besoins de l'étude. Leur traitement numérique par triangulation a permis d'établir une cartographie du toit de la nappe, puis, à partir de cette dernière et de la topographie des terrains, de définir l'épaisseur des terrains secs situés au dessus de la nappe. Les données topographiques utilisées pour ce calcul sont d'une part les cotes nivelées, d'autre part les informations extraites des cartes de relief (modèles numériques de terrain) du Conseil général du Calvados, de l'IGN et de la DIREN.

La cartographie produite décrit une situation proche de celle d'avril 2001 soit de hautes eaux phréatiques. Elle permet de cerner les territoires où la nappe est en mesure de déborder, d'affleurer le sol ou au contraire de demeurer à grande profondeur lors des hivers les plus humides. La nappe représentée peut ne pas être celle, plus profonde, exploitée pour les besoins de l'alimentation en eau potable ou pour d'autres usages mais une nappe d'eau superficielle, incluse dans les formations de surface (nappe dite perchée).

## PRECISION DU DOCUMENT CARTOGRAPHIQUE

La qualité de la cartographie est nettement influencée par les trois facteurs suivants :

- la lisibilité des orthophotoplans. D'une manière générale, la qualité des orthophotoplans du Calvados et de l'Orne est meilleure que celle de l'orthophotoplan de la Manche. Il en résulte une moins bonne qualité des informations produites dans ce dernier département. Dans le détail, la qualité évolue dans l'espace et certains territoires sont plus opaques au diagnostic que d'autres. Le Bessin est, pour l'objectif escompté, le territoire le moins lisible du Calvados ; certains secteurs du haut bassin de l'Orne sont difficilement exploitables par manque de netteté des images.
- l'occupation du sol. Celle-ci peut rendre partiellement inopérante une méthodologie qui repose principalement sur l'exploitation de clichés aériens. Les secteurs boisés et les zones de forte densité urbaine sont des obstacles à la photo-interprétation. En l'absence d'une piézométrie complémentaire et de relevés de terrain, leur cartographie peut s'avérer imprécise. Par ailleurs, l'intense dégradation des hydrosystèmes par l'agriculture moderne, notamment la disparition quasi totale dans certains terroirs des zones humides, rend la méthode orpheline de l'ensemble des données que fournissaient ces dernières en terme de débordement de nappes. De nombreux territoires dans le Perche, le bassin de la Sarthe, les plaines du Calvados, le Sud-Manche... dont les zones humides ont entièrement disparu comportent des zones d'incertitude qui ne pourront être levées que par l'exploitation d'autres outils (orthophotoplan en infrarouge par exemple ou traitement de photographies aériennes antérieures à la dégradation agricole).
- la date de prise de vue. Elle diffère entre les 3 orthophotoplans : ceux de l'Orne et du Calvados ont été pris en 2001, à l'issue d'une période de pluviométrie exceptionnelle, celui de la Manche l'année d'après, lors d'une période normale sur un plan hydrologique. Les informations disponibles sur l'orthophotoplan de la Manche sont à ce titre moins riches que celles enregistrées dans les deux autres départements qui portent encore les traces des remontées de nappes de l'hiver et du printemps 2001. Aux périodes estivales de prise de vue des images aériennes, la végétation agricole peut également masquer des indicateurs de zones humides et certaines prairies humides, déjà fauchées, ne sont plus lisibles en tant que telles.

Par ailleurs, tout utilisateur du document doit conserver à l'esprit les limites d'interprétation que la précision de son support cartographique impose. Le support choisi, le 1/25 000 de l'IGN, est le fond de carte le plus précis actuellement disponible sur l'ensemble de la région. Ses précisions planimétrique et altimétrique sont bonnes mais ne permettent en aucun cas d'appréhender le risque à l'échelle de la parcelle. En effet, si un objet isolé est précisément positionné, le bâti est souvent décalé pour que des objets prioritaires (les routes par exemple) soient mieux représentés. Une précision absolue atteignant 20 m en planimétrie est plutôt la règle que l'exception (cela ne représente cependant que 0.8 mm à l'échelle de la carte). En altimétrie, la précision est voisine du mètre pour les points cotés bien définis et d'une demi-équidistance, soit 2.5 m, pour les courbes de niveau.

Aussi, l'imprécision de profondeur de la nappe est en généralement supérieure au mètre. Elle est meilleure dans le Calvados et la Manche, pour lequel le calcul s'est exercé par l'exploitation d'un modèle numérique au pas de 20 m, que dans l'Orne (modèle numérique de terrain au pas de 50m).

Malgré toutes ces imprécisions et limites méthodologiques, les tests faits ont permis de constater la très grande précision globale de cette approche.

## LA CARTOGRAPHIE DE L'ALEA

Cinq classes ont été retenues pour représenter l'aléa inondation tel qu'il est actuellement connu. Sont représentés :

- en bleu, les zones où le débordement de la nappe a été observé en 2001. Certains terrains cartographiés sont restés inondés plusieurs mois sous des hauteurs d'eau proches du mètre. Ces zones n'ont pas vocation à être urbanisées ; les remblais peuvent s'y avérer instables au même titre que les bâtiments qu'ils supportent ;
- en rose, les terrains où la nappe affleure le sol lors des périodes de très hautes eaux mais aussi, bien souvent, en temps normal. Les eaux souterraines sont en mesure d'y inonder durablement toutes les infrastructures enterrées et les sous-sols, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publiques (réseaux d'eaux usées en charge, rejet d'eau sur les voiries...). Les dégâts aux voiries, aux réseaux et aux bâtiments peuvent s'y avérer considérables et la gestion des dommages complexe et coûteuse. En tout état de cause et sans analyses prouvant le contraire, ces terrains sont inaptes à l'assainissement individuel, sauf dispositifs particuliers ;
- en jaune, les terrains susceptibles d'être inondés durablement mais à une profondeur plus grande que précédemment (de 1 à 2,5 m). Les infrastructures des bâtiments peuvent subir des dommages importants et très coûteux ; les sous-sols sont menacés d'inondation ;
- en vert, les terrains où la zone non saturée excède 2,5 m. L'aléa ne concerne plus que les infrastructures les plus profondes (immeubles, parkings souterrains...) bien qu'en raison de l'imprécision cartographique ci-dessus précisée, le risque d'inondation ne peut être écarté pour les sous-sols ;
- en incolore, les secteurs où la nappe était, en l'état de nos connaissances, assez éloignée de la surface lors de la crue de nappe du printemps 2001.

### **QUE FAIRE SI LA CARTOGRAPHIE VOUS SEMBLE PEU COHERENTE PAR RAPPORT A VOS CONNAISSANCES DE TERRAIN ?**

Attention, cette cartographie décrit une situation de hautes eaux hivernales. La nappe peut varier de plusieurs mètres entre l'été et l'hiver dans les forages ou les puits et ce n'est pas parce qu'il pleut abondamment un été que les nappes réagissent. C'est rarement le cas.

Par ailleurs, de nombreux forages vont capter l'eau dans une nappe d'eau profonde, davantage exempte de pollutions. Le fait que vous ayez une nappe d'eau très profonde dans un forage n'exclut pas qu'il puisse y avoir, les hivers les plus pluvieux et temporairement, une nappe qui se mette en charge très proche du sol, voire qui déborde.

Mais il est possible aussi que nous ayons fait localement une erreur d'interprétation ou que la précision topographique des documents à partir desquels nous travaillons soit insuffisante pour retranscrire dans le détail les subtiles variations du terrain. En cas de problème ou si vous avez des informations à nous apporter sur des niveaux d'eau atteints dans des puits n'hésitez pas à nous contacter.

# Atlas de prédisposition aux chutes de blocs de Basse-Normandie

Etat des connaissances : novembre 2011

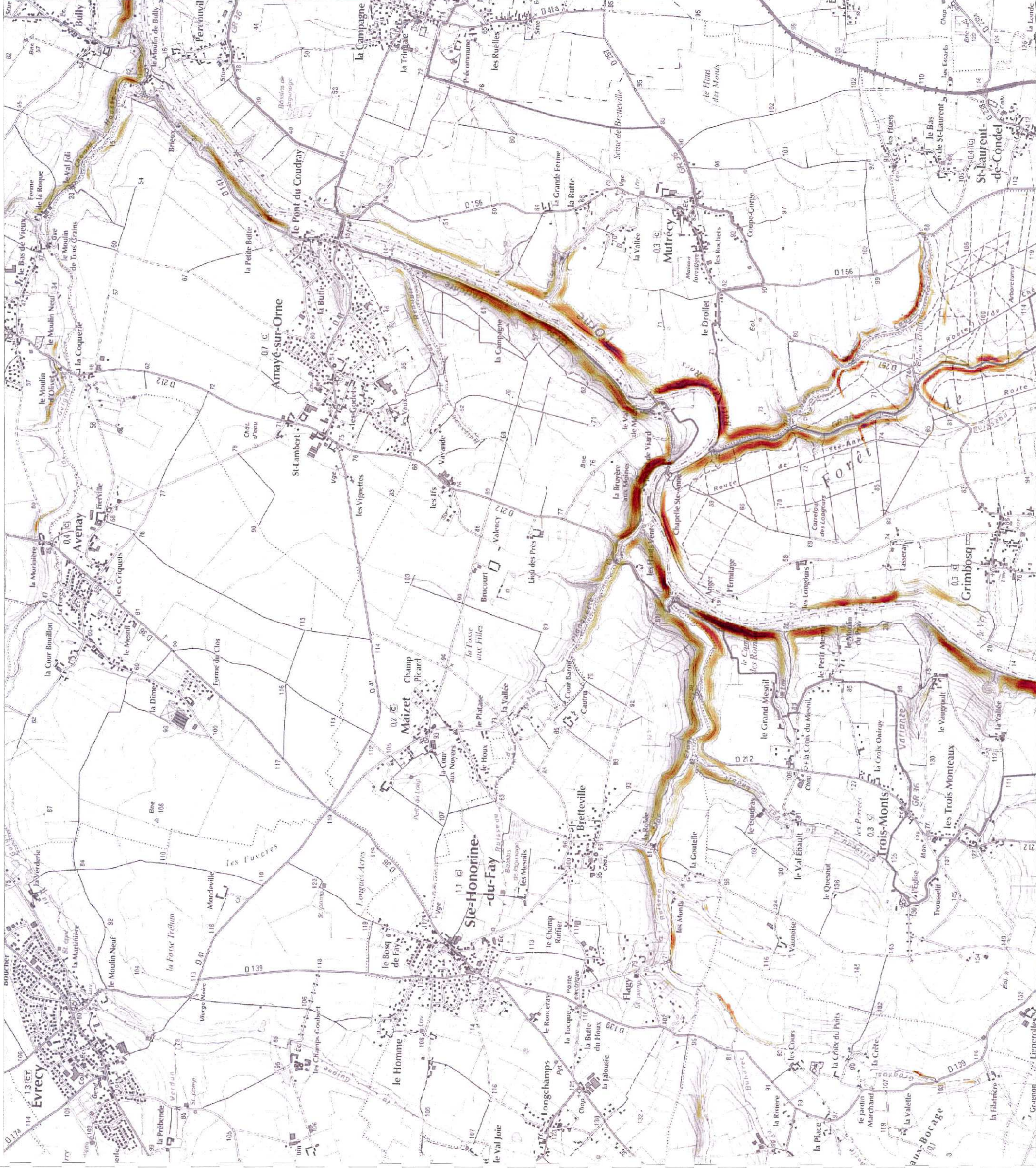
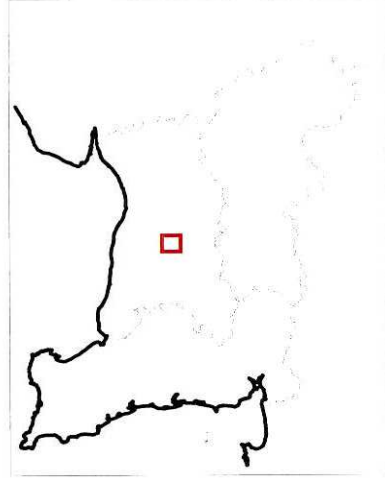
version L93 V2.02 du MNT DREAL

**MAIZET**

**14393**

Indice de prédisposition  
(évaluation reposant sur des critères de pente)

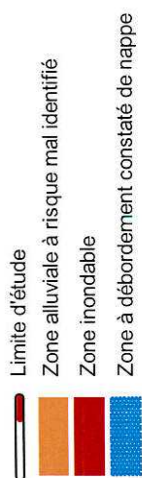
-  fortement prédisposé
-  moyennement prédisposé
-  faiblement prédisposé
-  a priori non prédisposé



# Atlas régional des zones inondables

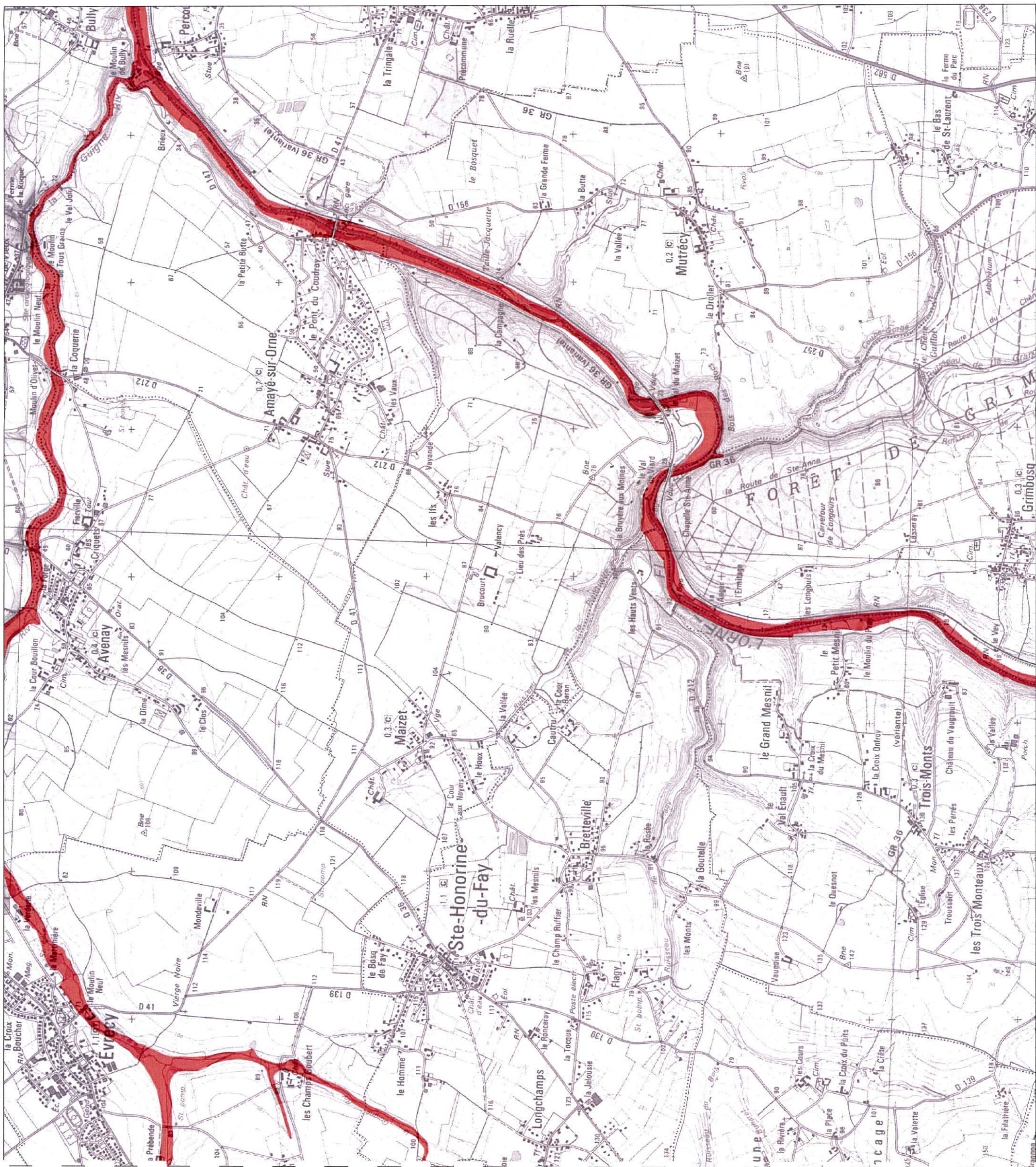
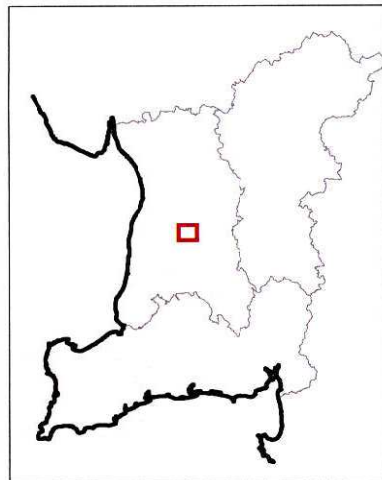
Mise à jour juin 2004

Correction novembre 2004



**MAIZET**

**14393**

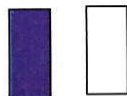


# Cartographie des cavités souterraines

**MAIZET**

**14393**

Mise à jour juin 2008



terrain prédisposé à la présence de marnières  
terrain non prédisposé mais présence possible  
de carrières, d'ouvrages souterrains ou de cavités  
naturelles karstiques

Type de cavité ou d'indice :

- ouvrages souterrains
- carrières - marnières
- cavités naturelles - karst
- non défini

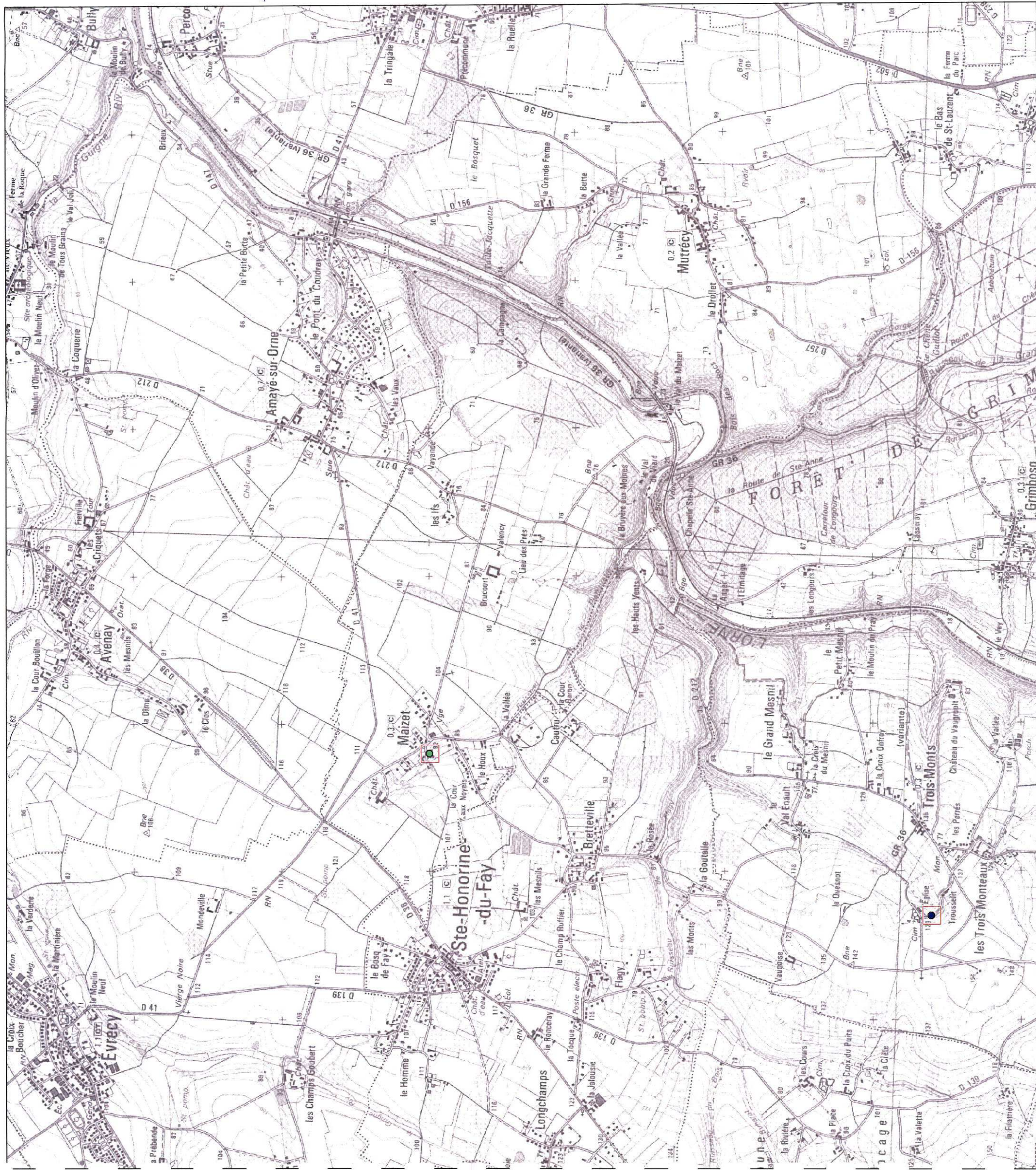
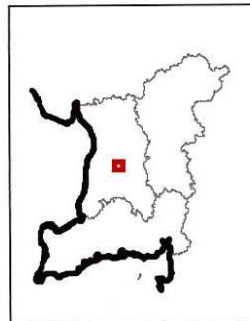
Localisation des indices ou cavités :

- très précis
- moyennement précis
- faiblement précis
- très faiblement précis
- position erronée

Connaissance actuelle sur les marnières dans la commune : Y

source des données :

BRGM / MEEDDAT (extrait de la bdcavités)  
DIREN, DDE, spéléologues, collectivités...



## Territoires humides de Basse-Normandie

Etat des connaissances : décembre 2010

Maizet

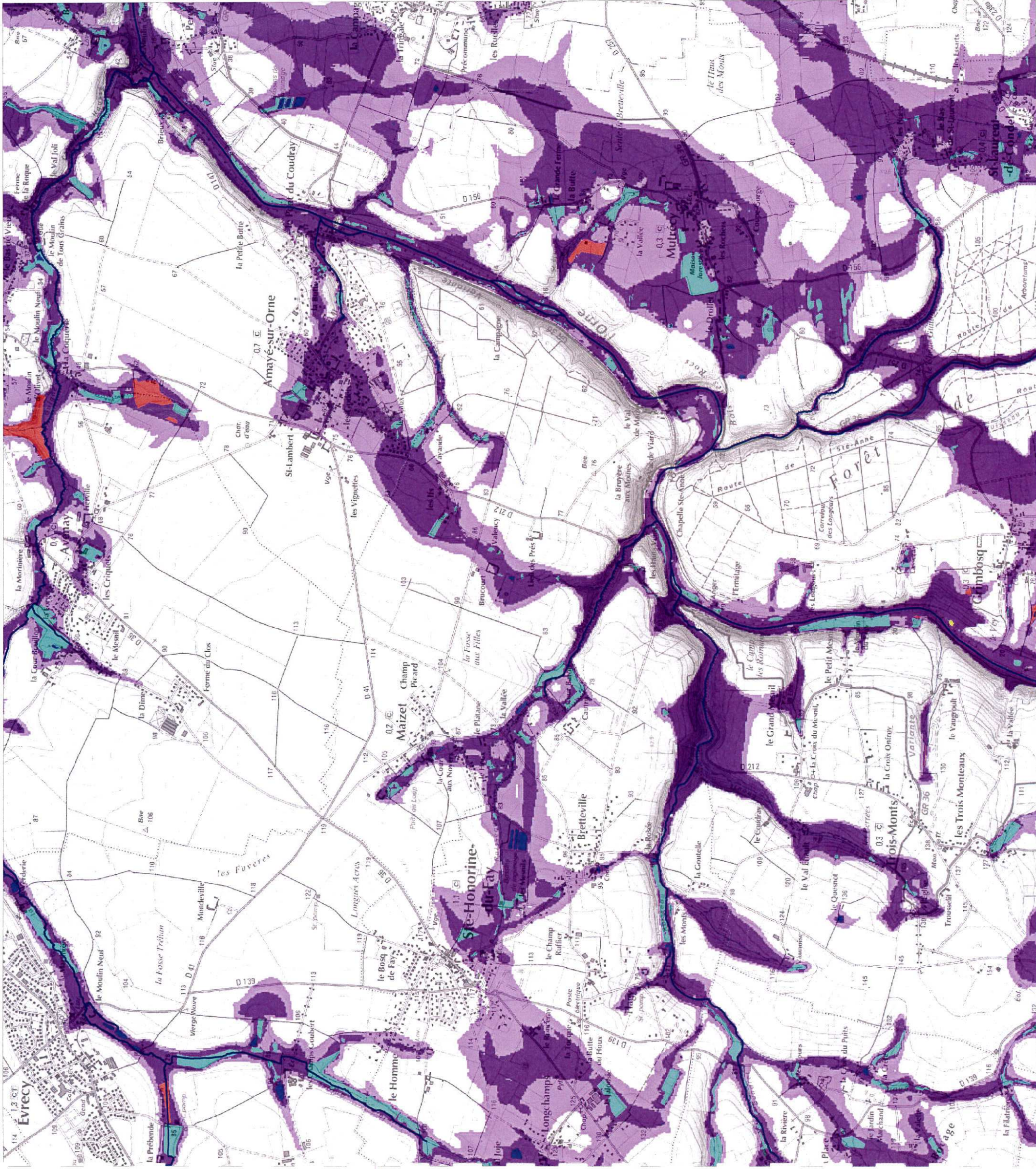
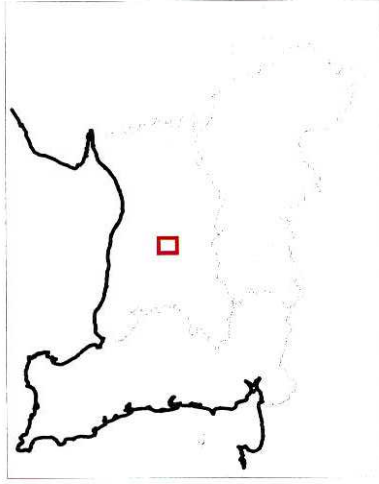
14393

### TERRITOIRES HUMIDES DIAGNOSTIQUES (PHOTO-INTERPRÉTATION DU TERRAIN)

- espaces humides détruits ou très détériorés
- zones humides
- plans d'eau
- non défini

### ESPACES PRÉDISPOSÉS À LA PRÉSENCE DE ZONES HUMIDES

- territoires fortement prédisposés
- territoires faiblement prédisposés
- territoires très faiblement prédisposés



# Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

*Etat des connaissances : décembre 2010*

Profondeur de l'eau et nature du risque

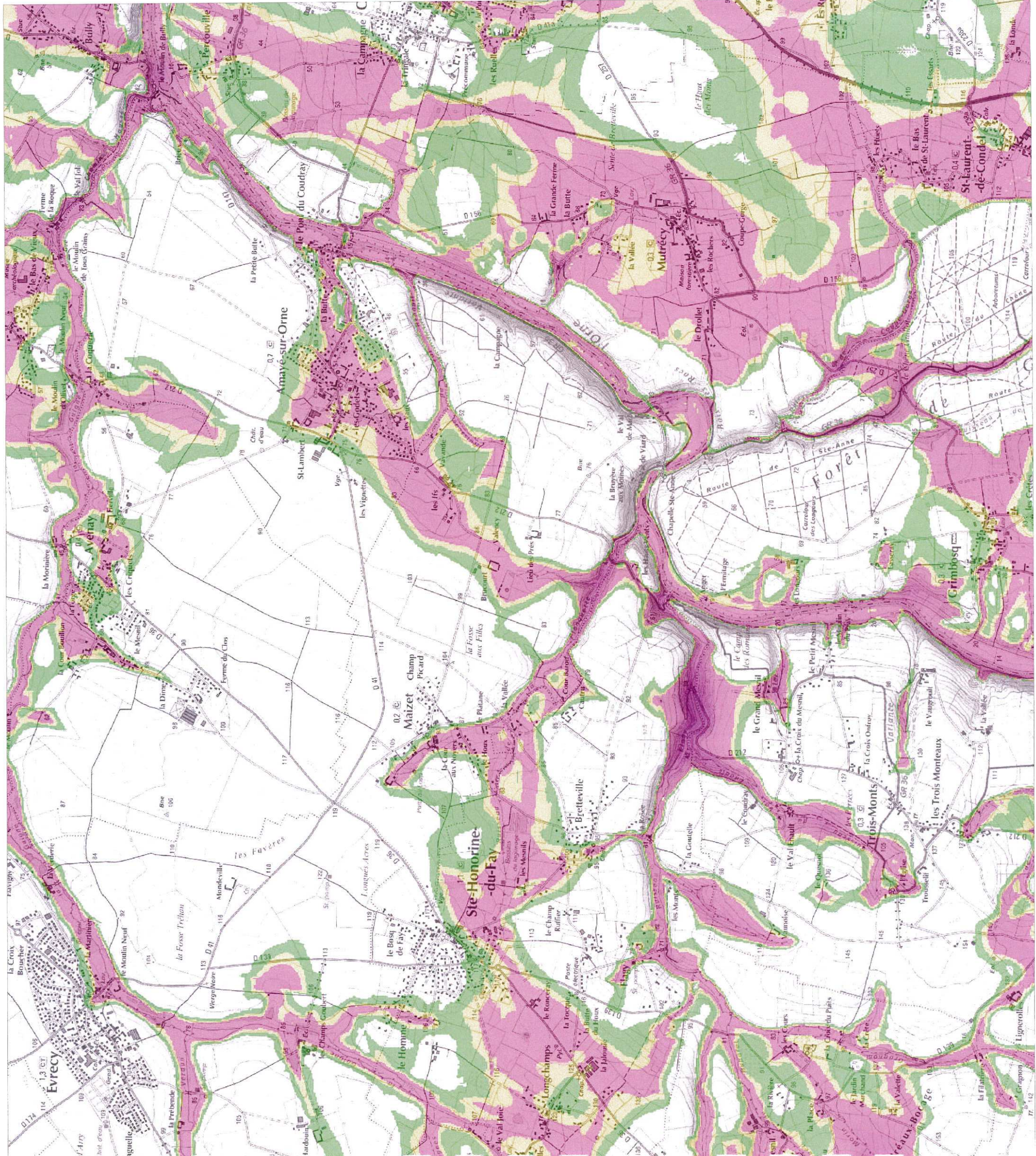
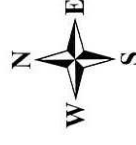
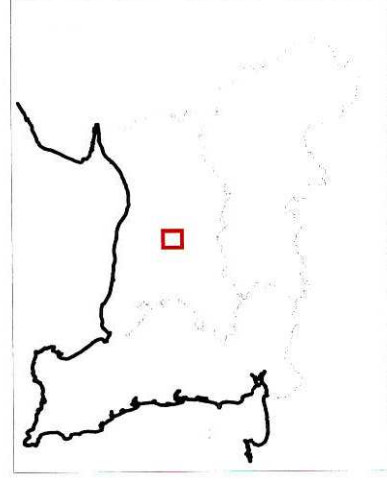
Débordements de nappe observés

- 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
- de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols
- 2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
- 5 m : pas de risque a priori



**Maizet**

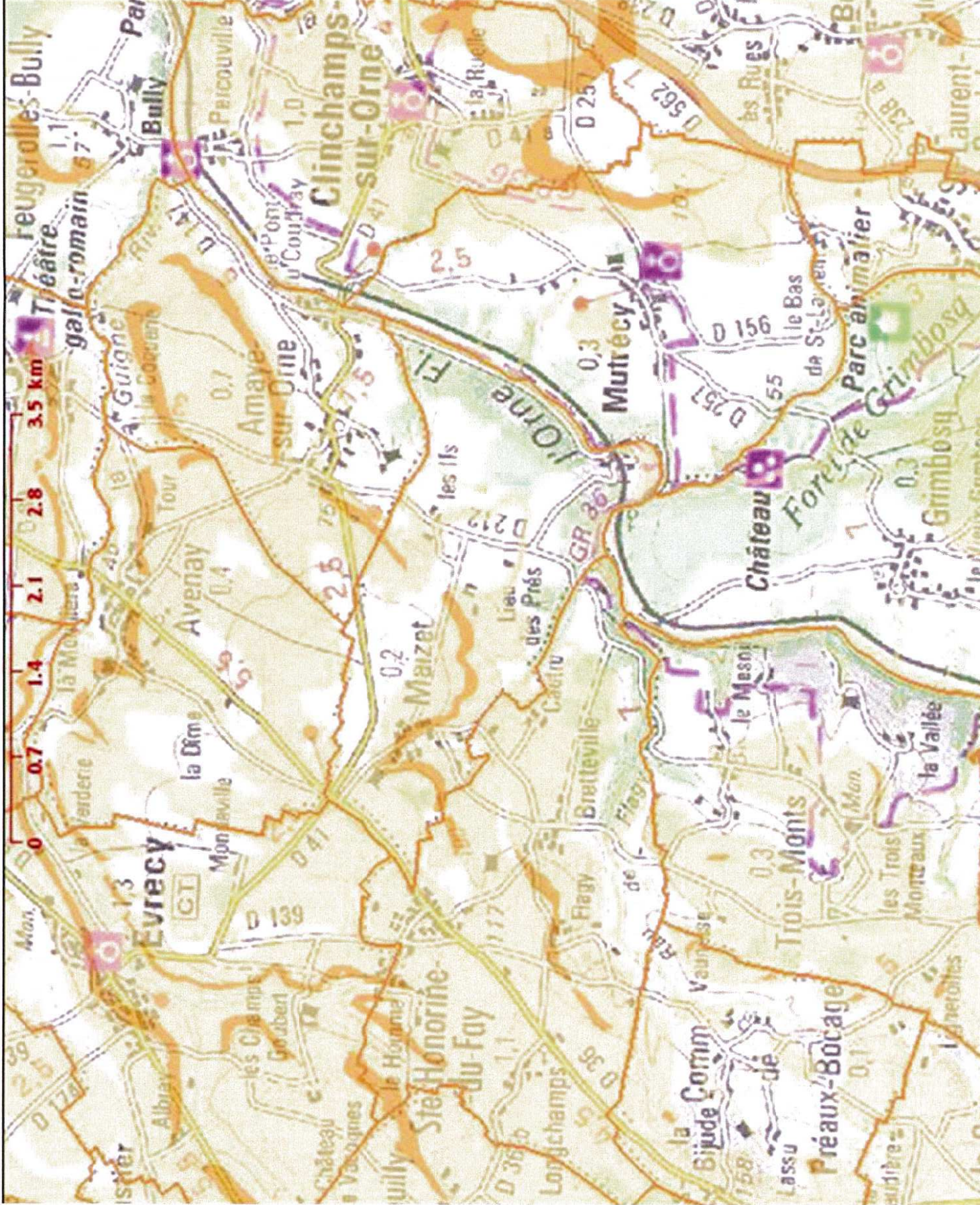
**14393**



# Argiles

## Aléa retrait-gonflement des argiles

[Page précédente](#)
[Imprimer cette page](#)



### Légende de la carte

