

Commune de
MAIZIÈRES

Rapport de présentation



SOMMAIRE

Préambule	Page 1
Présentation de la commune de MAIZIÈRES	Page 3
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE	Page 5
1 Les évolutions socio-démographiques	Page 6
2 L'habitat	Page 10
3 La situation socio-économique	Page 16
4 Les déplacements	Page 26
5 Les équipements et services	Page 29
CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	Page 32
1 L'environnement physique	Page 33
2 L'environnement biologique	Page 41
3 Paysage et patrimoine urbains	Page 51
4 La gestion des sols	Page 81
5 Les pollutions et nuisances	Page 86
6 Les risques majeurs	Page 87
CHAPITRE 3 : PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES	Page 95
1 Les prévisions économiques	Page 96
2 Les prévisions démographiques	Page 97
CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	Page 98
1 Les grandes orientations du PADD	Page 99
2 La localisation des nouvelles constructions à usage d'habitation	Page 103
3 La compatibilité avec les lois et les principes généraux du code de l'urbanisme	Page 107
4 La compatibilité avec les documents supérieurs	Page 112
CHAPITRE 5 : TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT	Page 115
1 La délimitation et le contenu des zones	Page 116
2 Les servitudes d'urbanisme particulières	Page 132
CHAPITRE 6 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR	Page 134
1 Incidences sur la consommation de l'espace	Page 135
2 L'impact du plan sur l'environnement et les mesures compensatoires	Page 137

PRÉAMBULE

Le rapport de présentation

L'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

La procédure d'élaboration d'un PLU

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à l'élaboration du projet de PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Général, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à l'élaboration.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultées, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national si elles existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de l'élaboration, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant l'élaboration du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

Le contenu du PLU

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

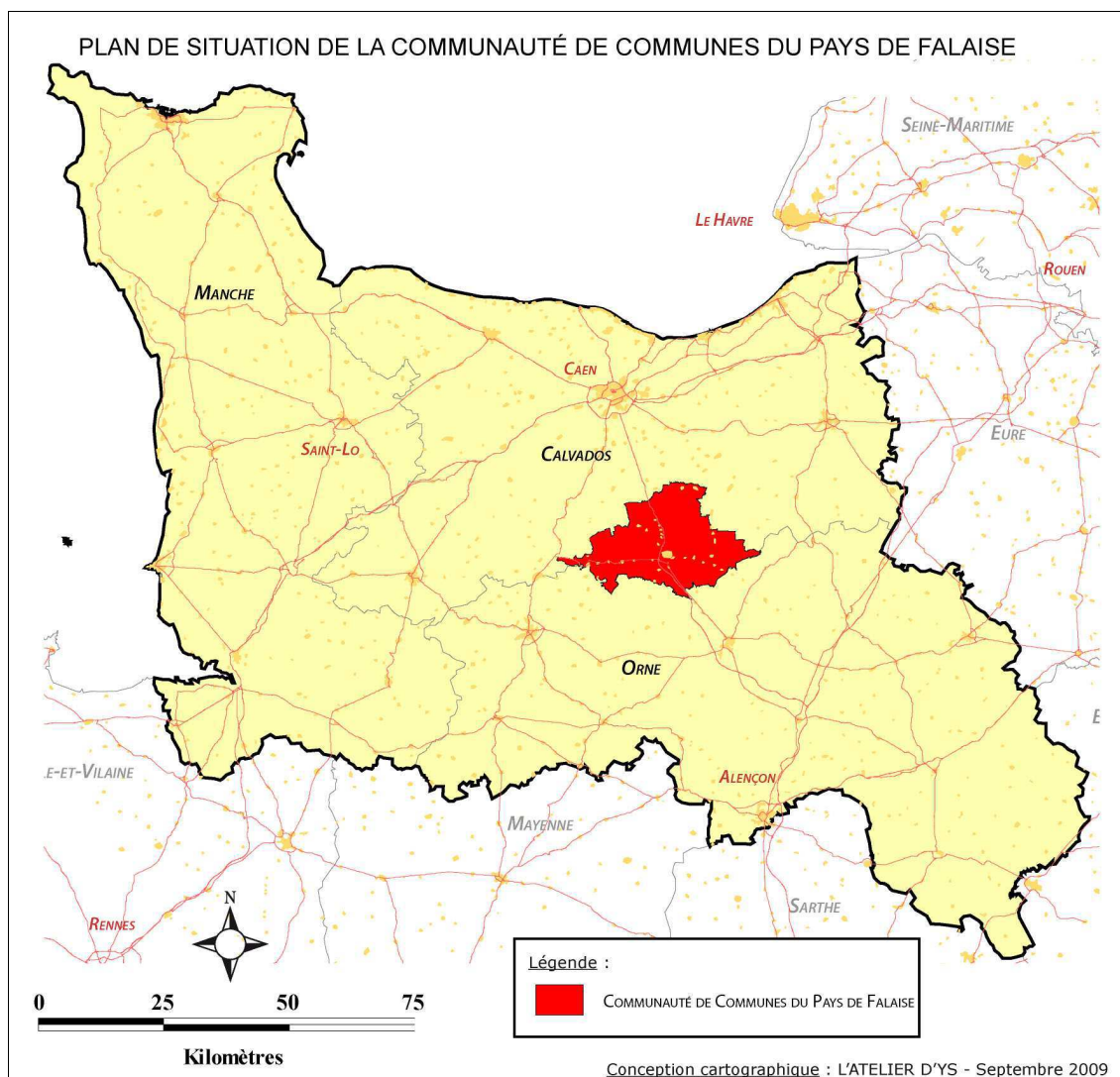
Les effets du PLU

Le PLU approuvé est exécutoire après l'accomplissement des formalités de publicité et réception du dossier en Préfecture. Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE MAIZIÈRES

MAIZIÈRES se situe au sud du département du Calvados, dans la région Basse-Normandie.



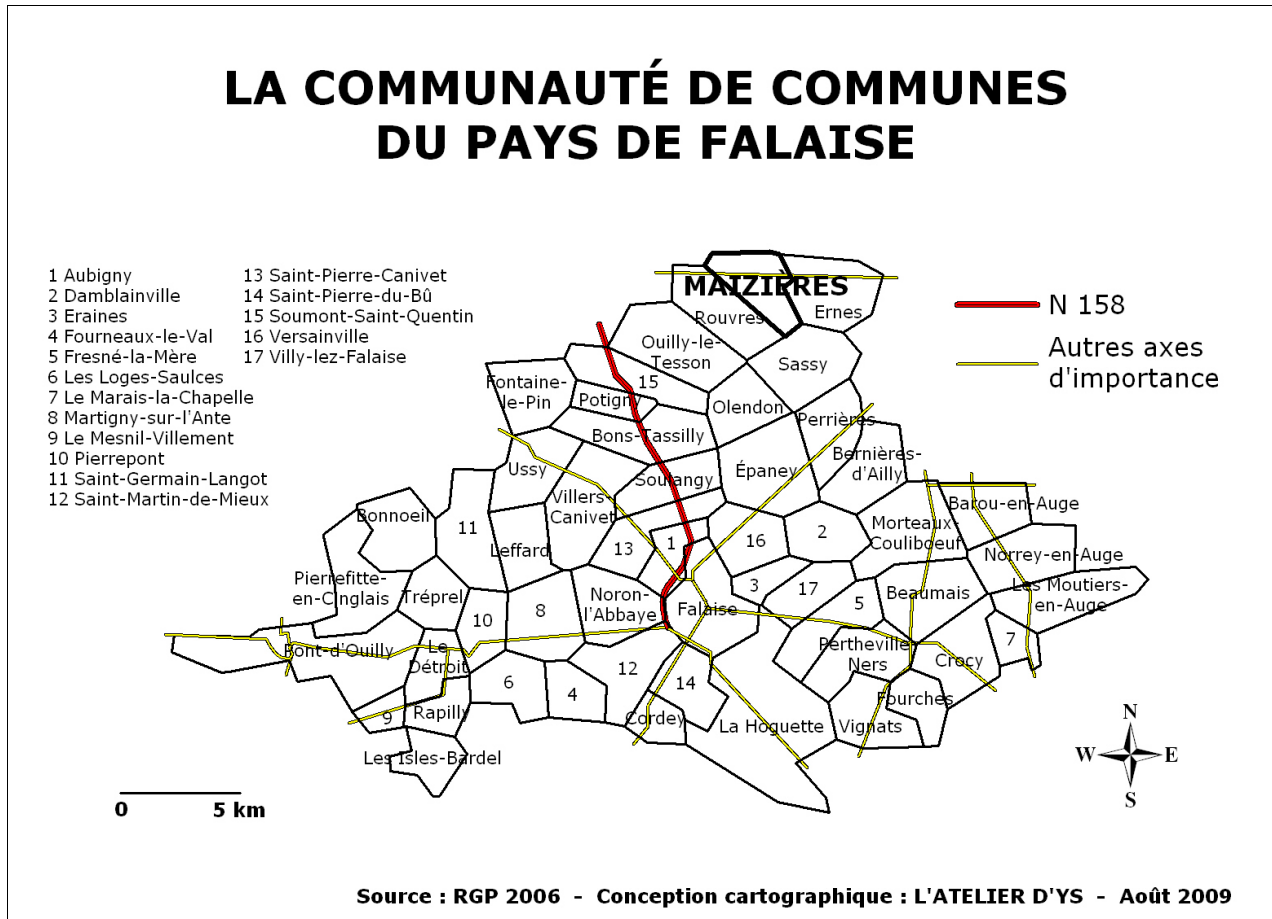
À une vingtaine de kilomètres de la métropole caennaise, le territoire communal s'étend sur 715 hectares. Sa population est de 416 habitants en 2006.

Les communes limitrophes de MAIZIÈRES sont :

- Le Bû-sur-Rouvres et Condé-sur-Ifs au nord,
- Rouvres et Soignolles à l'ouest,
- Sassy au sud,
- Ernes à l'est.

MAIZIÈRES fait partie :

- de la Communauté de Communes du Pays de Falaise, établissement public de coopération intercommunale regroupant 57 communes pour 25 185 habitants.



- du Pays Sud Calvados, vaste entité intercommunale fédérant 105 communes.

Administrativement, MAIZIÈRES est rattachée au canton de Bretteville-sur-Laize et à l'arrondissement de Caen.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 50 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 105 mètres.

MAIZIÈRES est marquée par une trame bleue, le Laizon, affluent de la Dives. Les aménagements liés à la présence de ce cours d'eau (lavoirs, ponts, franchissements...) confèrent à la commune un cadre de vie agréable.

Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.

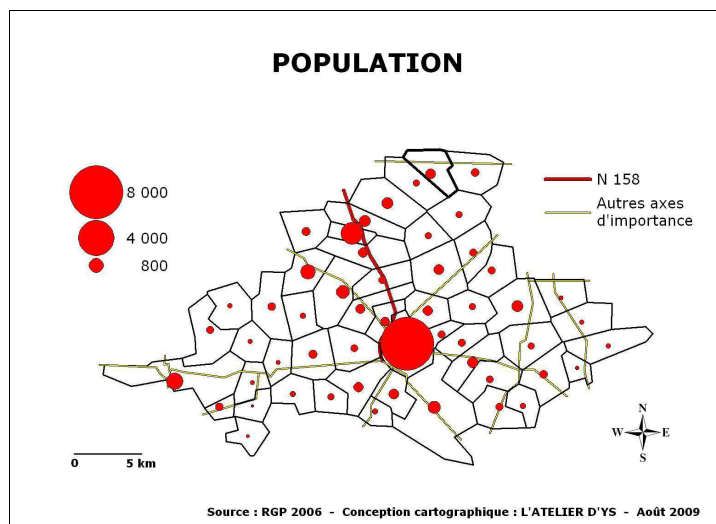
CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

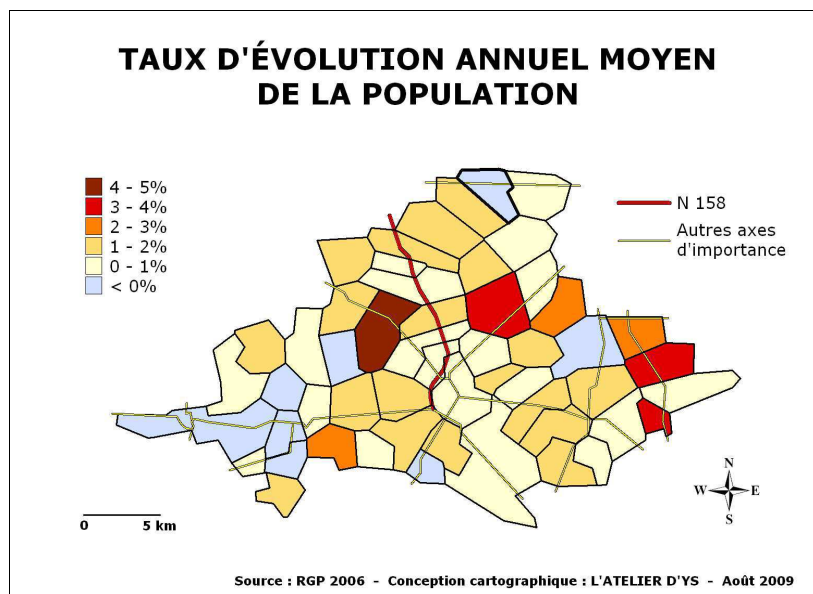
1 Les évolutions socio-démographiques

1.1 Une population en légère diminution...

MAIZIÈRES, avec 416 habitants en 2006, est une commune de l'espace à dominante rurale du sud du Calvados¹.



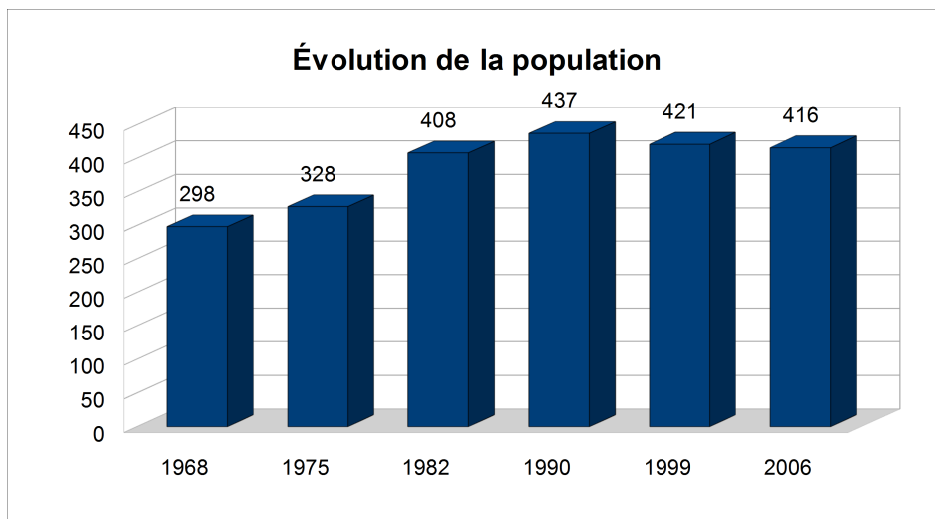
Preuve d'une légère décroissance démographique (421 habitants en 1999), son taux d'évolution annuel moyen de la population depuis 1999 est de -0,17%. MAIZIÈRES est ainsi la seule commune du nord de l'EPCI² à perdre des habitants entre 1999 et 2006.



1 Codification INSEE de la commune dans les aires et espaces urbains.

2 Établissement Public de Coopération Intercommunale.

MAIZIÈRES a connu une forte croissance démographique dans les années 1970, avec +10% de population entre 1968 et 1975 et +24% entre 1975 et 1982. Depuis, la population semble se stabiliser juste au-dessus des 400 habitants, et tend même à très légèrement décroître depuis 1990 : -16 en 1999, puis -5 en 2006.



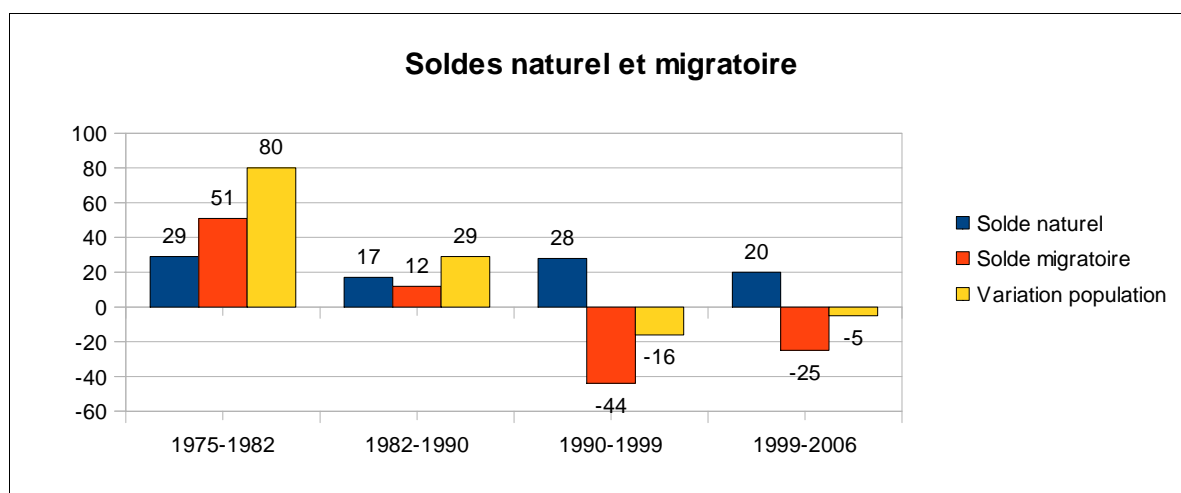
1.2 ...liée à un solde migratoire déficitaire

Jusqu'en 1990, le solde migratoire (différence départs-arrivées) positif était couplé à un solde naturel (différence décès-naissances) également excédentaire. D'où la croissance démographique décrite précédemment.

Mais depuis 1990, le solde migratoire est devenu déficitaire : il y a plus de personnes à quitter MAIZIÈRES que de personnes à venir habiter la commune. Le solde naturel, toujours positif, ne parvient pas à contrecarrer ces nombreux départs.

Cette tendance peut s'expliquer par le manque important de disponibilités en matière de zones ouvertes à l'urbanisation.

Cependant, notons qu'entre 2005 et 2007, 12 autorisations de construire des maisons individuelles ont été délivrées, ce qui devrait inverser la tendance.

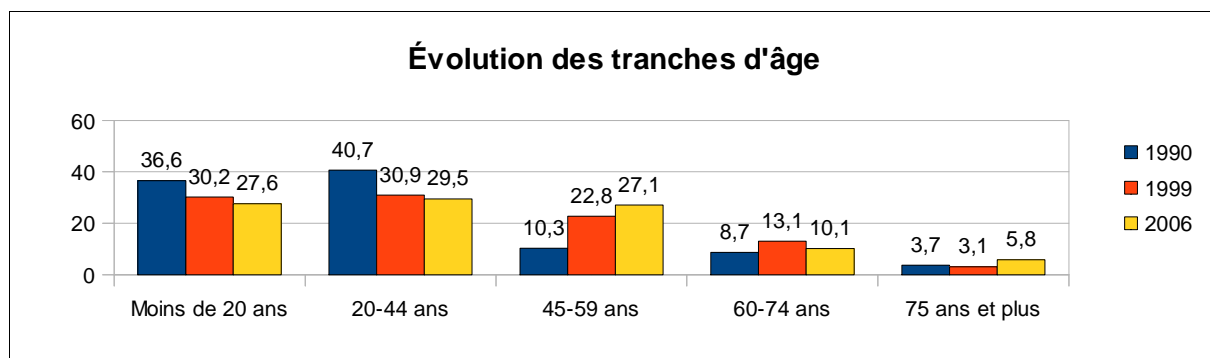


1.3 Une population très jeune, mais qui tend à vieillir

En 1990, MAIZIÈRES présentait une population extrêmement jeune : plus de 3 habitants sur 4 avaient moins de 45 ans...

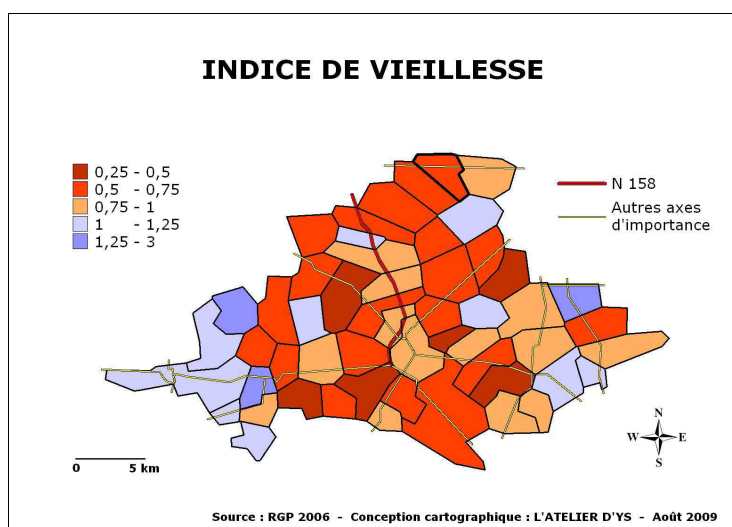
Même si en 2006, la population apparaît toujours plutôt jeune, les données ont beaucoup changé :

- les moins de 20 ans représentent plus d'1 habitant sur 4 (27,6%), loin du niveau de 1990 (36,6%).
- la proportion des 20-44 ans s'est stabilisée aux alentours de 30% depuis 1999, alors qu'elle était supérieure à 40% en 1990.
- la classe d'âge des 45-59 ans est celle qui a connu la plus forte hausse entre 1990 et 2006 (+16,8 points).
- la part des 60-74 ans avait cru entre 1990 et 1999 mais a diminué depuis pour représenter 1 habitant sur 10.
- les 75 ans et plus, sous-représentés jusqu'en 1999, ont vu leur proportion augmenter en 2006 mais celle-ci reste toujours faible.



A l'échelle intercommunale, MAIZIÈRES fait partie des communes jeunes. Avec un très faible indice de vieillesse³ (0,57), elle ne déroge pas à la tendance remarquée dans le nord de l'EPCI, à savoir une proportion des moins de 20 ans largement supérieure à celle des plus de 60 ans.

Ce qui n'est pas le cas du sud-ouest de la Communauté de Communes qui présente une population beaucoup plus âgée.



³ Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 20 ans.

Le nombre de ménages⁴ recensés en 2006 s'élève à 146 contre 140 en 1999, soit une petite progression. Cette hausse est à relativiser car la taille moyenne des ménages passe de 3 personnes à 2,8 personnes sur la même période, quand celle-ci était de 3,8 en 1975...

La taille moyenne des ménages de MAIZIÈRES reste toutefois supérieure à la moyenne communautaire qui est de 2,5 personnes. Le caractère familial est encore bien marqué.

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

ANALYSE MULTISCALEAIRE

La population de MAIZIÈRES diminue, alors qu'aux échelles intercommunale et départementale, on assiste à une croissance démographique sensible.

Par ailleurs, la " jeunesse " de la population est confirmée par un indice de vieillesse nettement plus faible qu'aux autres échelons de comparaison.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de MAIZIÈRES	Communauté de Communes du Pays de Falaise	Département du Calvados
Taux d'évolution annuel moyen de la population (1999-2006)	-0,17%	+0,64%	+0,50%
Indice de vieillesse en 2006	0,57	0,79	0,82

Objectifs :

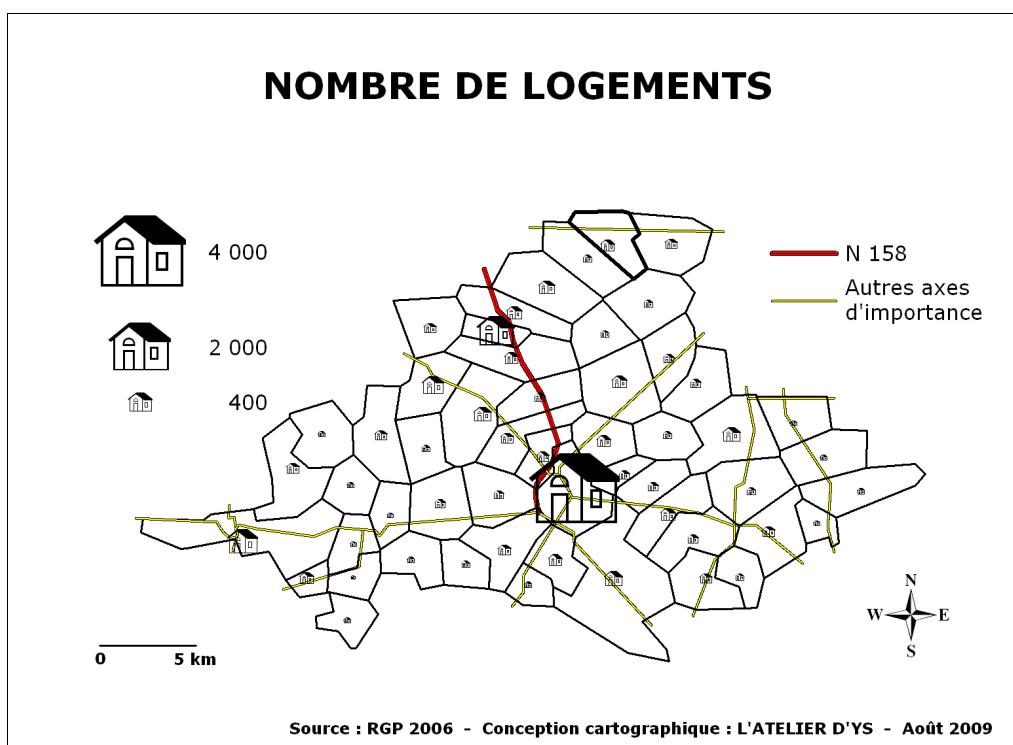
- > **Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité des équipements scolaires.**
- > **Conforter l'hébergement des personnes âgées.**

⁴ Un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

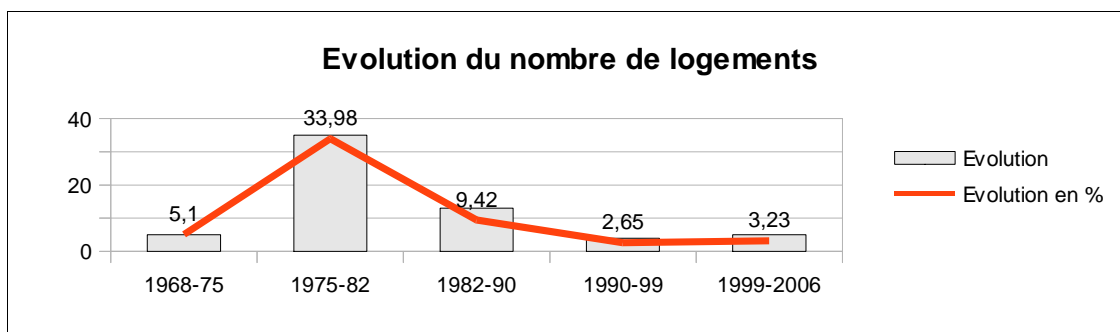
2 L'habitat

2.1 Composition du parc de logements

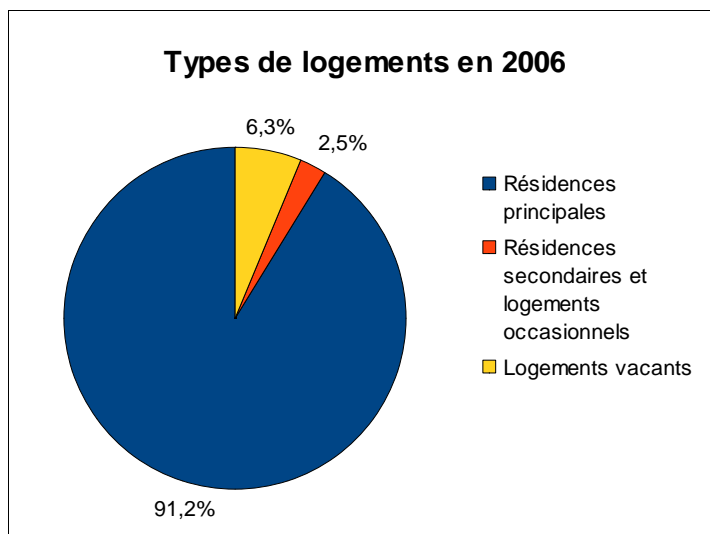
En 2006, MAIZIÈRES compte 160 logements dont 146 résidences principales. Ce parc de logements s'apparente quantitativement à la grande majorité des communes du Pays de Falaise, où un grand nombre de logements est concentré sur les communes de Falaise, Potigny et Le Pont-d'Ouille.



Entre 1968 et 2006, le parc de logements s'est enrichi de 62 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 1,6 unité par an. Cependant, certaines périodes ont été plus fastes que d'autres : un pic est observé sur l'intervalle 1975-82 avec 35 logements construits (soit une production triplée). Entre 1982 et 1990, le rythme de construction ralentit considérablement et depuis 1990, celui-ci est très faible.

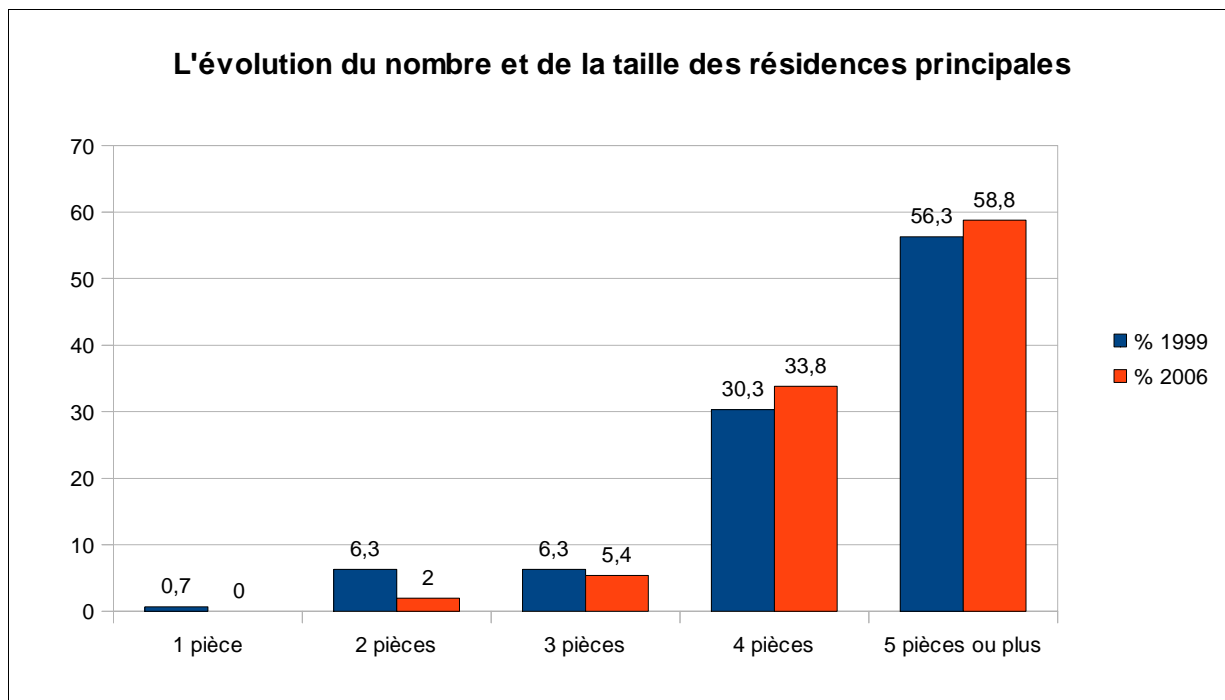


La part des résidences secondaires est infime, tout comme la vacance qui ne concerne que 10 logements.



2.2 Des résidences principales toujours plus grandes

L'offre de logements sur MAIZIÈRES est peu diversifiée puisqu'on observe que les grands logements (4 pièces et plus) sont de plus en plus nombreux et représentent la très large majorité des résidences principales de MAIZIÈRES (92,6%). Notons qu'il n'y a plus de T1 et seulement 3 T2 et 8 T3.



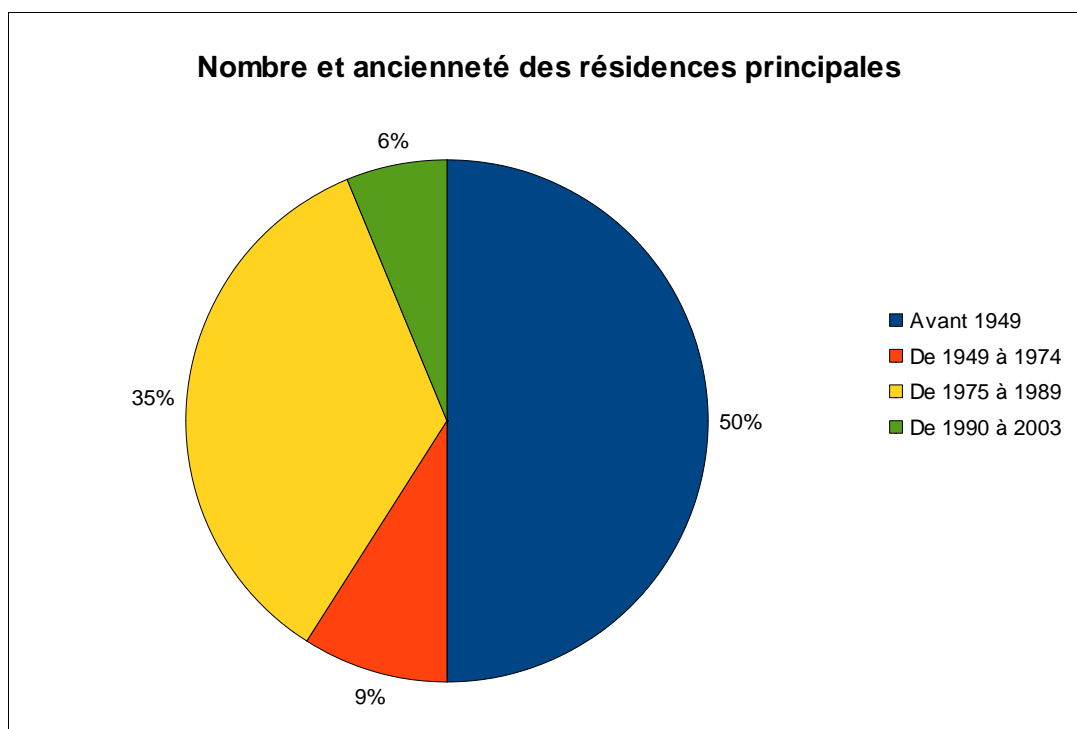
Cette hausse du nombre de pièces par logement s'explique en partie par la relative importante construction de maisons individuelles lors de la période 1975-82.

Cette caractéristique va à l'encontre de la tendance de desserrement des ménages. Il y a donc inadéquation entre l'offre et la demande de logements.

2.3 Une ancienneté variable

En 2006, deux chiffres intéressants caractérisent les résidences principales de MAIZIÈRES :

- 1 sur 2 date d'avant 1949.
- plus d'1 sur 3 a été construite entre 1975 et 1989.

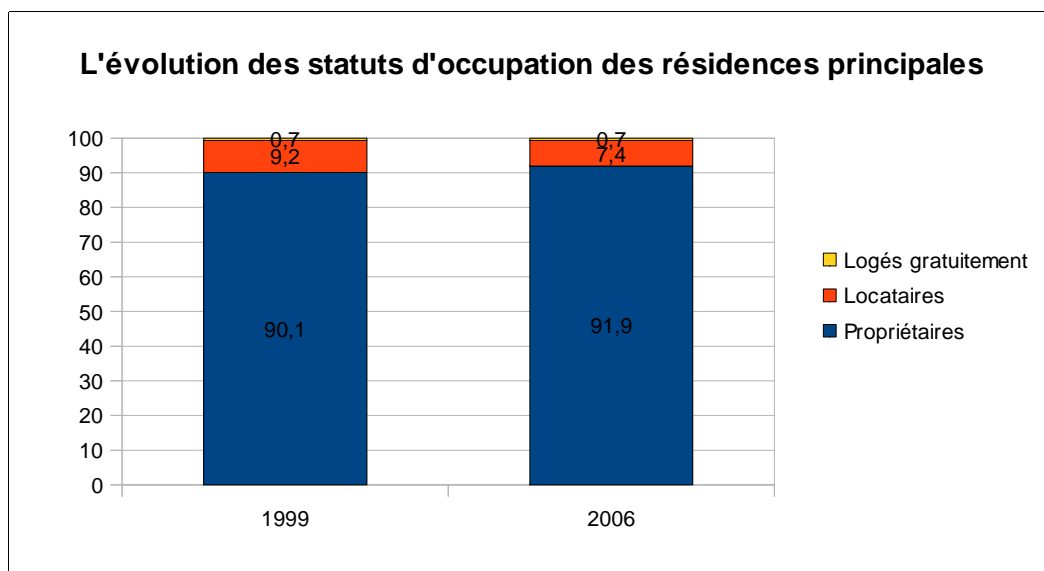


L'habitat de MAIZIÈRES comporte une part importante de logements anciens : la moitié des logements a été construite avant 1949, soit un peu plus que la moyenne communautaire (47%).

La part des logements non équipés d'une douche ou d'une baignoire en 1999 représentait 8,5% du parc (soit 12 logements), contre seulement 4,1% du parc en 2006 (soit 6 logements). Cela dénote d'une amélioration qualitative des logements sur la commune, confirmée par ce chiffre : 87,8% des résidences principales ont un mode de chauffage central ou tout électrique.

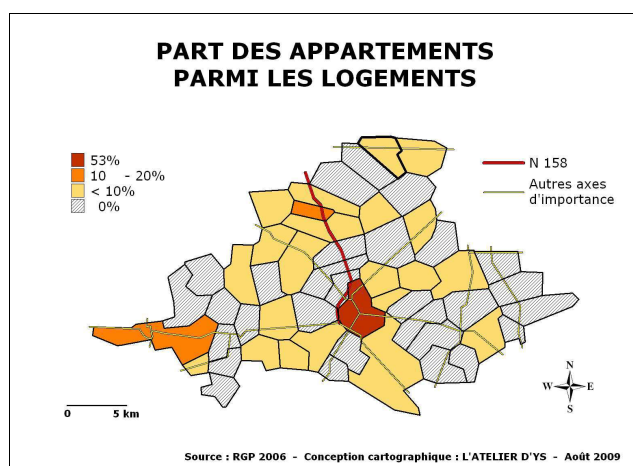
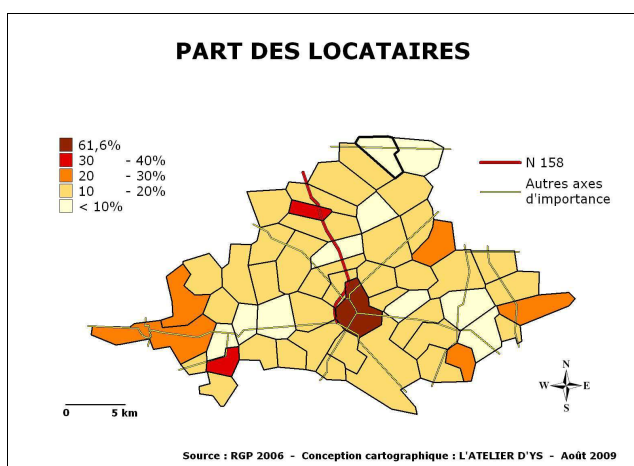
2.4 Une large majorité de ménages propriétaires

Plus de 9 résidences principales sur 10 sont occupées par des propriétaires à MAIZIÈRES. De plus, ce pourcentage déjà très élevé tend à légèrement croître.



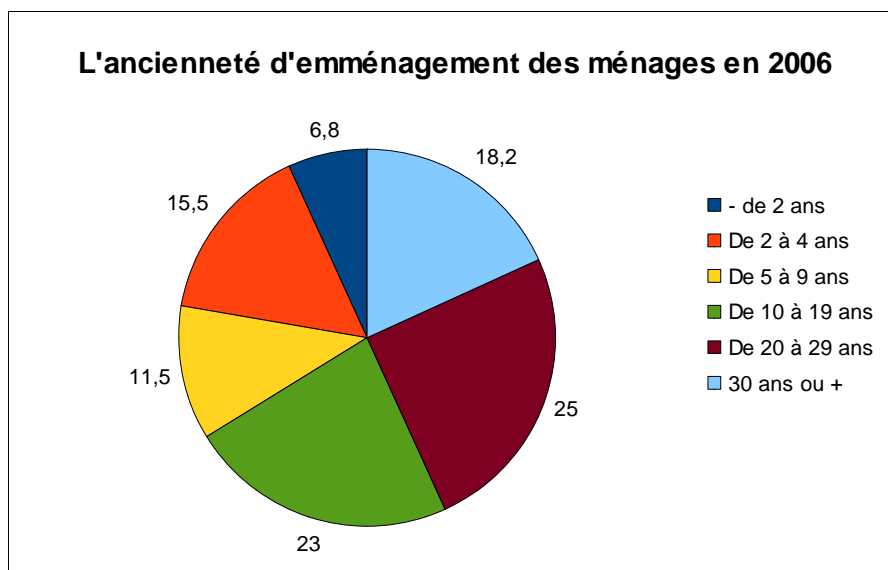
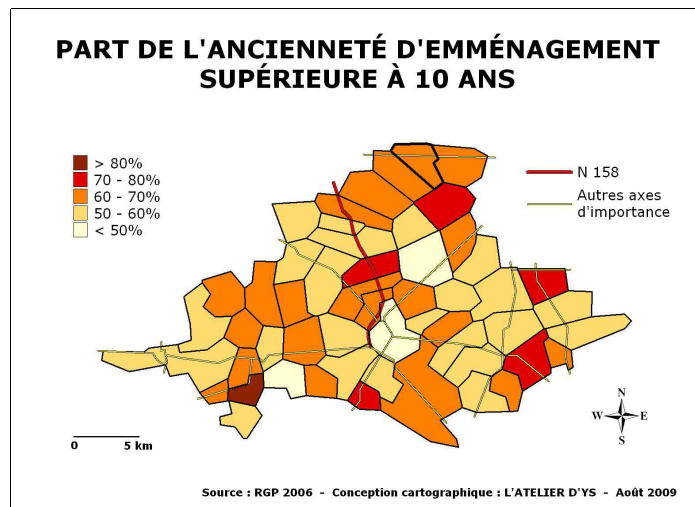
Ce taux est fortement supérieur à celui de la Communauté de Communes du Pays de Falaise (64%).

La part des locataires connaît, elle, une décroissance assez sensible et atteint un niveau très bas (7,4%). Ceci peut s'expliquer en partie par la faible représentation des appartements (0,6% du parc immobilier), contre 20,9% sur le territoire communautaire en 2006.



2.5 Des ménages peu mobiles

Les ménages de MAIZIÈRES semblent plus "fixés" qu'aux échelles intercommunale et départementale. En effet, la proportion des ménages installés dans leurs logements depuis 10 ans ou plus s'élève à 66,2%, alors que sur la Communauté de Communes du Pays de Falaise, ce pourcentage atteint seulement 52,2% et 46,2% sur le Département du Calvados.



ANALYSE MULTISCALEAIRE

La construction à MAIZIÈRES est limitée par rapport aux rythmes intercommunal et départemental.

Par ailleurs, la taille moyenne des résidences principales est nettement plus grande sur la commune qu'aux autres échelons de référence, ce qui ne permet pas de satisfaire la demande potentielle de petits logements, qui tend à augmenter suite aux phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement tendanciel de la population.

Concernant le statut d'occupation des ménages, on remarque une part de locataires extrêmement basse, loin des niveaux intercommunal et départemental, liée entre autres à une offre en appartements inexistante.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de MAIZIÈRES	Communauté de Communes du Pays de Falaise	Département du Calvados
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (1999-2006)	+0,45%	+0,95%	+1,28%
Taille moyenne des résidences principales en 2006	4,5	4,0	3,8
Part des appartements en 2006	0,6%	20,9%	38,4%
Part de locataires en 2006	7,4%	33,6%	42,4%

Objectifs :

> Diversifier l'offre de logements en proposant des logements plus petits.

> Privilégier une densification de l'habitat (type maisons de ville) au lieu de maisons isolées sur leurs parcelles dévoreuses d'espace.

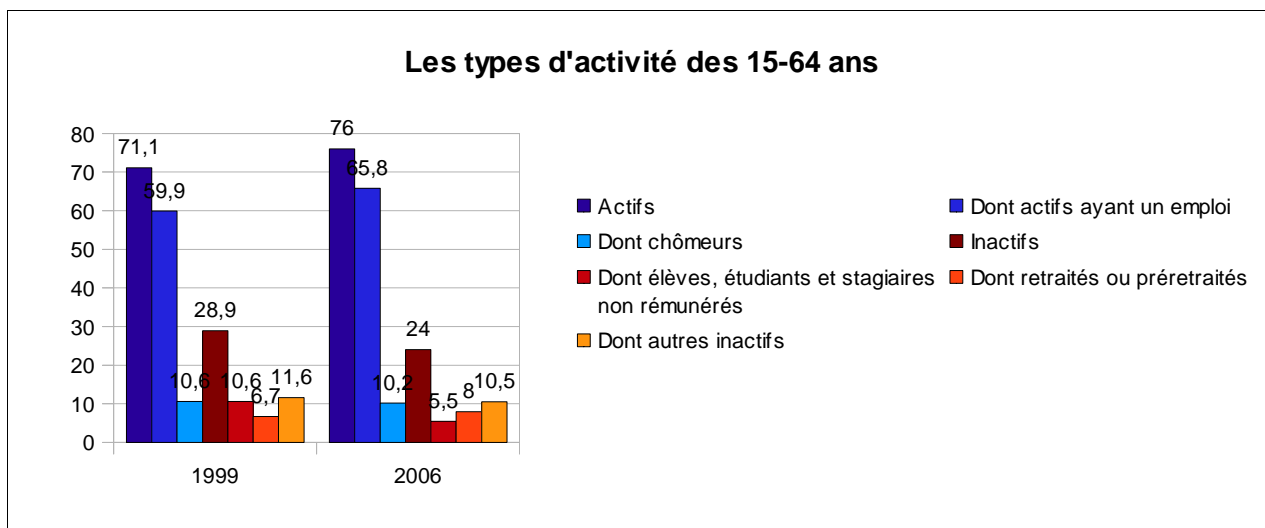
3 La situation socio-économique

3.1 La population active

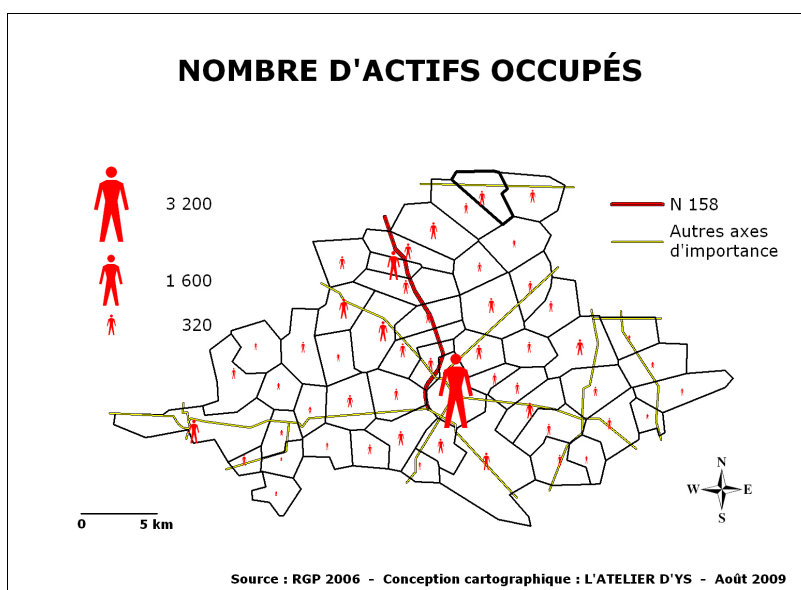
En 2006, la population active représente 44,9% de la population totale, en hausse sensible par rapport à 1999 (38,7%).

Si l'on considère la tranche d'âge 15-64 ans et la période 1999-2006, on remarque :

- une augmentation importante (+5,9 points) de la part de la population active occupée.
- une stagnation de la part des chômeurs aux alentours de 10%.
- une forte baisse de la part des étudiants (de 10,6 à 5,5%).

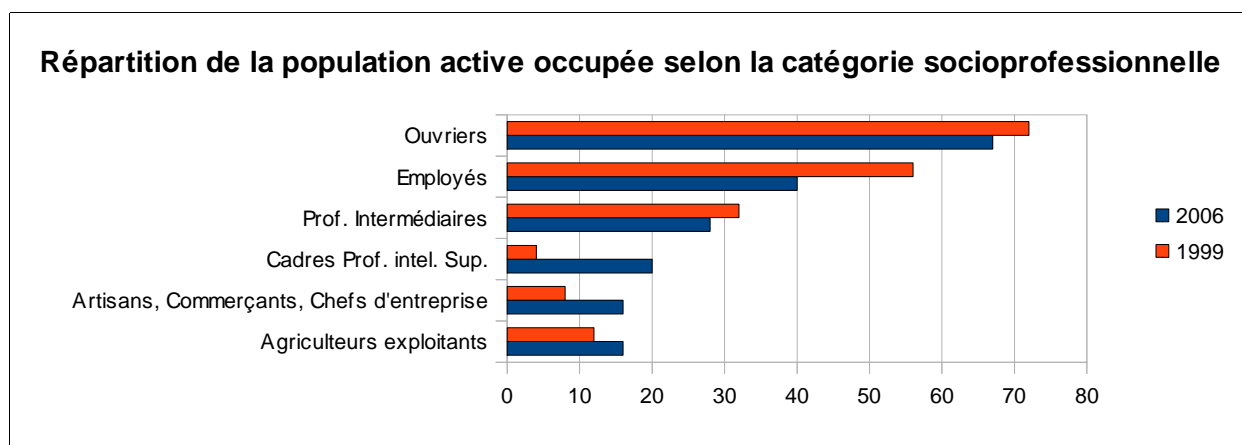


En 2006, MAIZIÈRES compte 186 actifs occupés sur son territoire, soit 2 de plus qu'au précédent recensement de 1999.



Parmi ces 186 actifs ayant un emploi, on remarque :

- une forte progression de la part des cadres (de 4 à 20) et des artisans, commerçants et chefs d'entreprises (de 8 à 16).
- une croissance de la part des agriculteurs exploitants (de 12 à 16).
- un léger recul des professions intermédiaires (de 32 à 28) et des ouvriers (de 72 à 67).
- une forte diminution de la part des employés (de 56 à 40).



Par ailleurs, notons que la population active féminine s'est accrue de 20% entre 1990 et 2006, passant de 80 personnes en 1990, à 89 en 1999 puis 96 en 2006.

Ces changements ont des répercussions en matière de services et équipements publics liés aux besoins des ménages bi-actifs (crèches, déplacements, transports collectifs...).

3.2 Des revenus moyens plutôt élevés

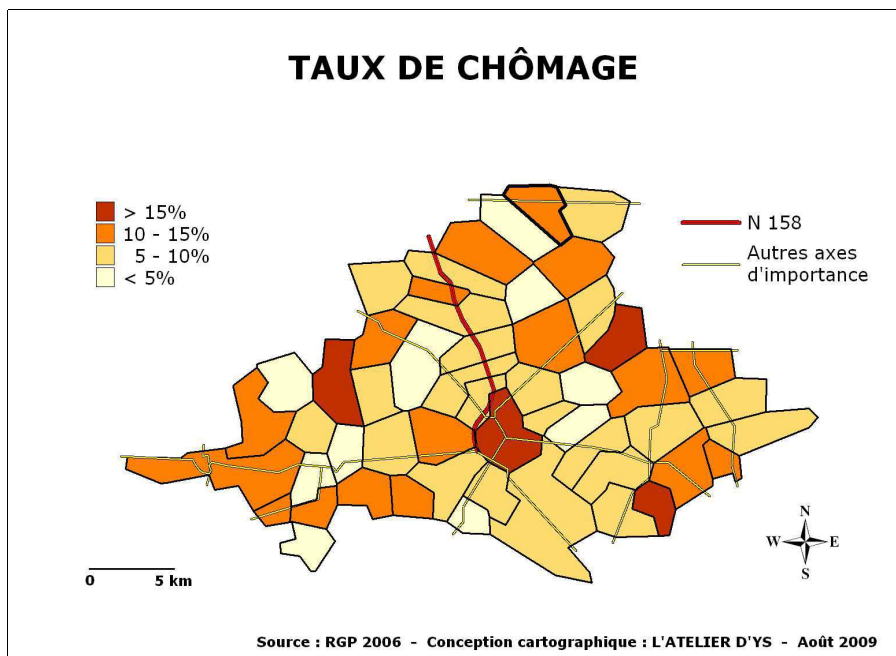
Cette structure de la population active implique des niveaux de revenus plus élevés par rapport à ceux des communes limitrophes telles que Le Bû-sur-Rouvres, Rouvres, Ernes ou encore Sassy. Seules Soignolles et Condé-sur-Iffs présentent des revenus moyens plus forts.

Cependant, les chiffres de MAIZIÈRES se situent légèrement au-dessous de la moyenne départementale.

	Revenu net moyen annuel imposable par foyer fiscal	% de foyers fiscaux non imposés
LE BÛ-SUR-ROUVRES	15 920 €	58,3
SASSY	16 426 €	62,1
ERNES	18 827 €	56,9
ROUVRES	19 440 €	52,5
MAIZIÈRES	20 557 €	50,4
CALVADOS	20 740 €	47,6
SOIGNOLLES	20 832 €	51,3
CONDÉ-SUR-IFS	22 376 €	47,8

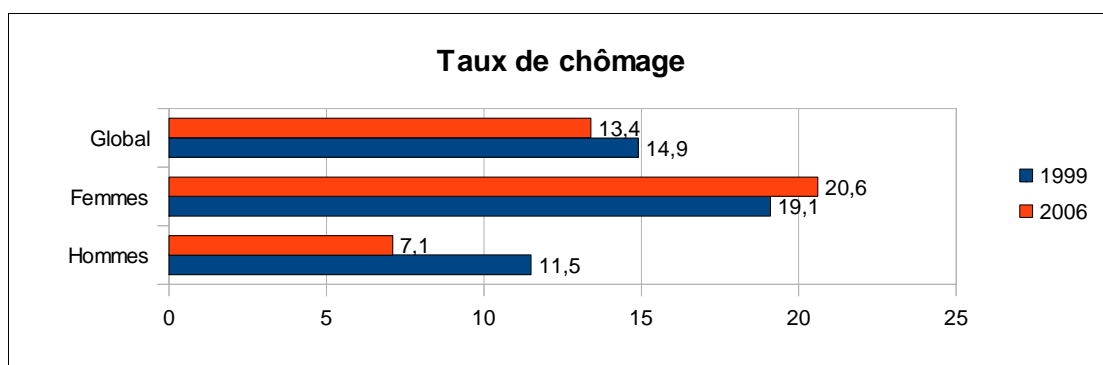
3.3 Un chômage des femmes encore en augmentation

Le taux de chômage⁵ à MAIZIÈRES connaît un recul significatif entre 1999 et 2006 (-1,5 point), mais reste cependant plutôt élevé (13,4%) si l'on observe la situation intercommunale.



Si l'on compare les taux de chômage masculin et féminin, on remarque une évolution très différente :

- celui des hommes a fortement diminué (de 11,5 à 7,1%) et présente un taux inférieur à la moyenne.
- celui des femmes a légèrement augmenté (de 19,1 à 20,6%) et atteint désormais un niveau très élevé.

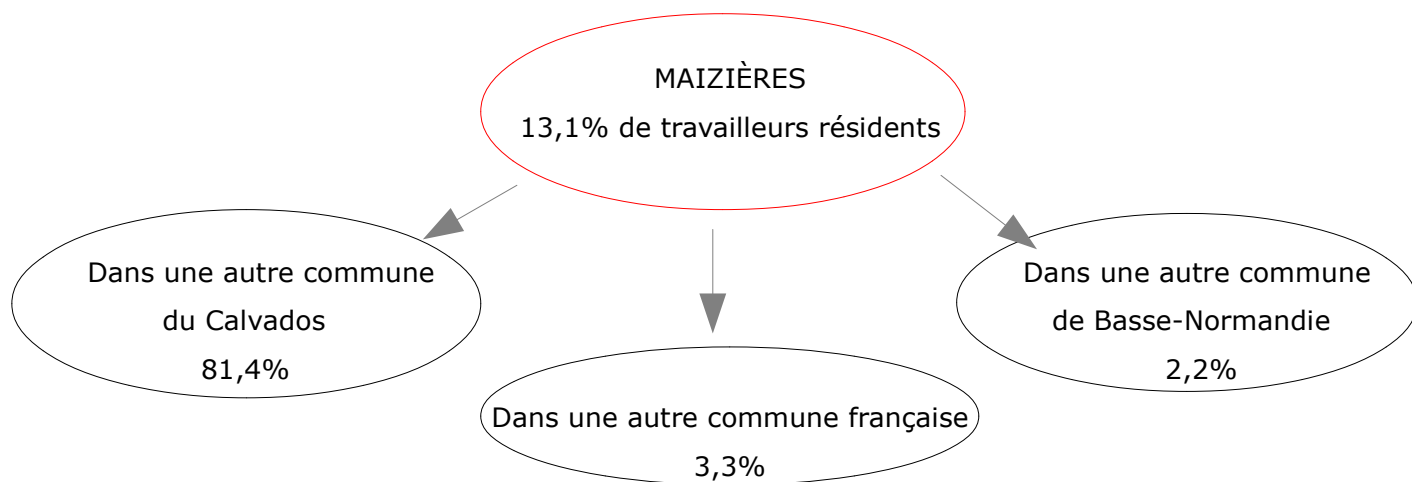


⁵ Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

3.4 Une mobilité professionnelle importante

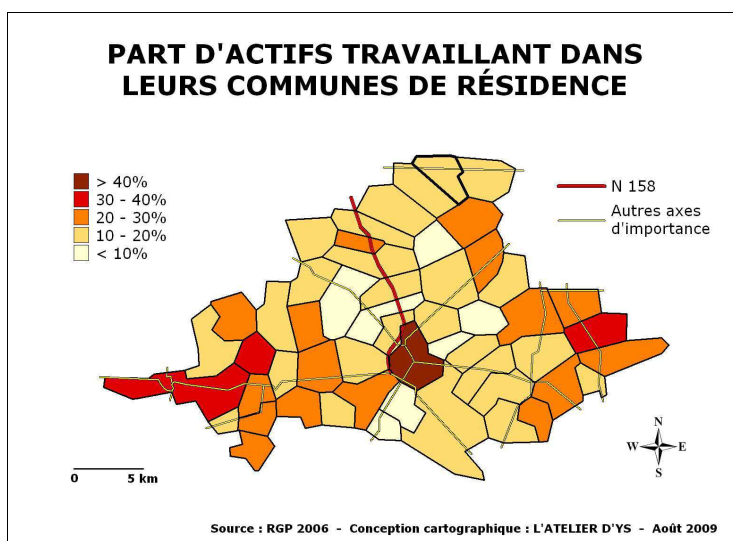
Parmi les actifs ayant un emploi en 2006, seuls 13,1% travaillent à MAIZIÈRES, un chiffre très peu élevé mais qui ne diminue presque plus (13,5% en 1999).

Les autres travaillent en très grande majorité dans le département.



MAIZIÈRES disposant d'un vivier d'emplois assez limité sur son territoire communal, la part d'actifs résidents est peu élevée, à l'image de la plupart des communes du Pays de Falaise.

Seules quelques communes telles que Falaise, Pont-d'Ouille, Tréprel ou encore Norrey-en-Auge voient au moins un tiers de leurs actifs exercer sur leurs territoires respectifs.



Ces nombreux déplacements domicile-travail ont des répercussions sur la fluidité du trafic et également sur la demande de desserte en transports collectifs.

3.5 Le secteur agricole

La totalité des exploitations de MAIZIÈRES se situe à proximité immédiate du bourg.



RÉSULTAT DE L'ENQUÊTE AGRICOLE DE LA COMMUNE DE MAIZIÈRES

Nombre d'exploitants sur la commune : 4 (4 ont répondu au questionnaire).

Âge de l'exploitant

Âge moyen	Moins de 50 ans	50 ans et plus
50	3	1

Statut de l'exploitant

À titre exclusif	Double actif	Retraité
4	-	-

Forme juridique

Individuelle	EARL	SARL	GAEC	SCEA
4	-	-	-	-

Surface Agricole Utile

Surface moyenne	Moins de 150 ha	Plus de 150 ha
105	4	1

Production

Polyculture	Élevage
4	3

Type d'élevage

Bovins	Porcs	Ovins	Autres
94	-	-	-

Nombre de personnes travaillant sur l'exploitation

Moyenne	Moins de 3 actifs	Au moins 3 actifs
1,5	3	1

Régime de l'exploitation

Installation classée
-

Relations avec le voisinage

Rien à signaler	Mauvaises
4	-

Inconvénients du territoire : pression foncière (parcelles agricoles trop chères), chemins ruraux très étroits.

Pensez-vous que le paysage soit localement dégradé ?

Oui	Non
1	3

Cause : certains talus ont été détruits.

Avez-vous un (des) repreneur(s) potentiel(s) ?

Non, mais ce n'est pas un souci actuel	Non, et ça pose problème	Total
4	-	4
Oui : il appartient à la famille	Oui : il n'appartient pas à la famille	Total
-	-	0

Avez-vous des projets sur les 10 ans à venir ?

Agrandissement	Mise aux normes	Diminution de la charge de travail
1	1	-
Modifier les pratiques culturelles	Développer le mode de commercialisation	Regroupement avec d'autres producteurs
-	-	-

Les bâtiments sont-ils :

Anciens peu fonctionnels	Anciens aménagés	Récents et fonctionnels
43%	43%	14%

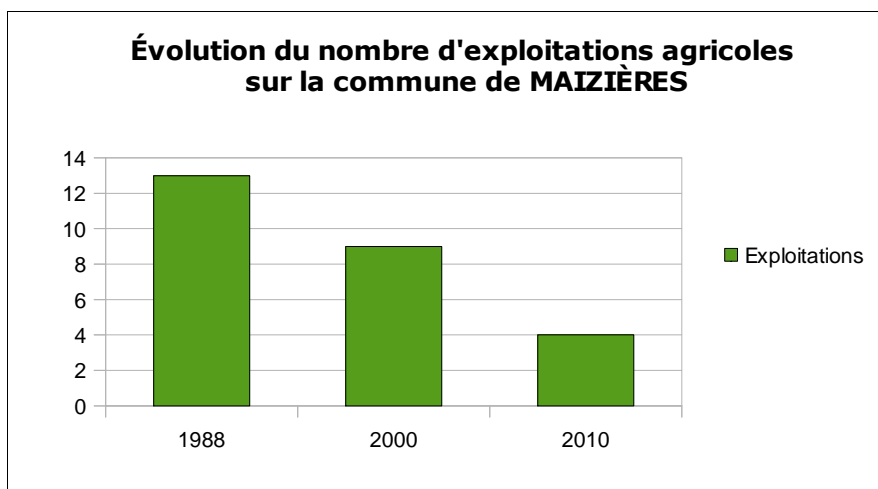
La mise aux normes a-t-elle été effectuée ?

Oui ou en cours	Non	Prévue
2	-	-

Les surfaces d'exploitation :

Je recherche des terrains	Je libère des terrains	J'ai ce qu'il me faut
3	-	1

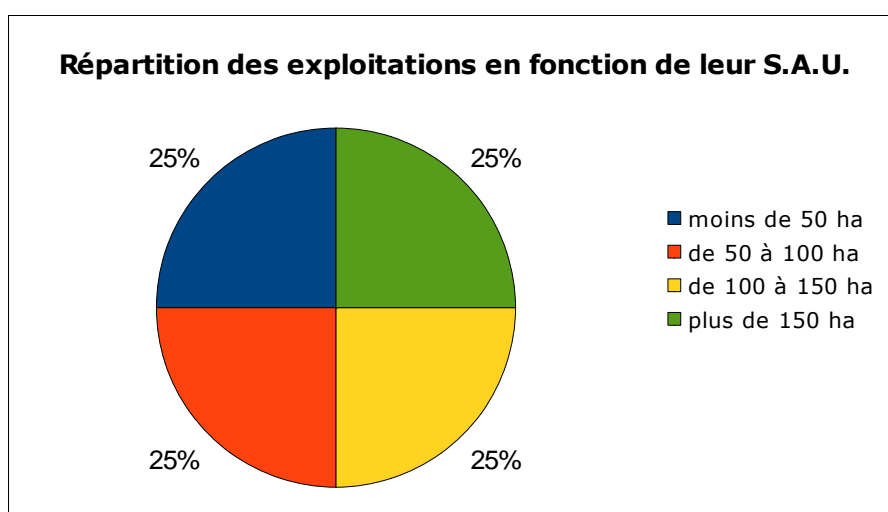
En 2010, la commune de MAIZIÈRES ne compte que 4 exploitations agricoles, contre 9 en 2000 et 13 en 1988. Cette diminution du nombre d'exploitations liée à l'augmentation de leur taille engendrent des modes de production qui nécessitent une réorganisation plus rationnelle des terres exploitées (remembrement, accès aux parcelles exploitées).



L'âge moyen des exploitants est de 50 ans, mais si l'on retranche un exploitant de près de 70 ans, cette moyenne tombe à 43 ans. D'une manière générale, la question de la pérennité des exploitations dans les 10 années à venir ne se pose pas vis-à-vis des départs en retraite. D'ailleurs, aucun exploitant ne cherche de repreneur.

Seul un agriculteur envisage une extension et une mise aux normes de ses installations dans les années à venir.

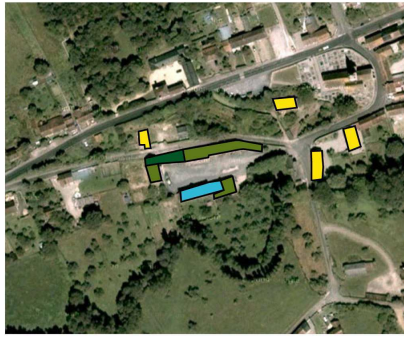
La Superficie Agricole Utilisée⁶ moyenne des exploitations est de 105 ha.



100% des exploitants de la commune font de la polyculture (céréales, betteraves, colza, blé, orge...) et les 3/4 font de l'élevage (94 bovins).

⁶ La Superficie Agricole Utilisée (SAU) est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux ...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers, etc.).

- Habitations tiers
- Logement de fonction
- Bâtiments d'élevage
- Annexes aux bâtiments d'élevage
- Bâtiments de stockage
- Hangars à matériel
- Ateliers
- Autres constructions de l'exploitant



Rue de l'Ormelaie

- Habitations tiers
- Logement de fonction
- Bâtiments d'élevage
- Annexes aux bâtiments d'élevage
- Bâtiments de stockage
- Hangars à matériel
- Ateliers
- Autres constructions de l'exploitant



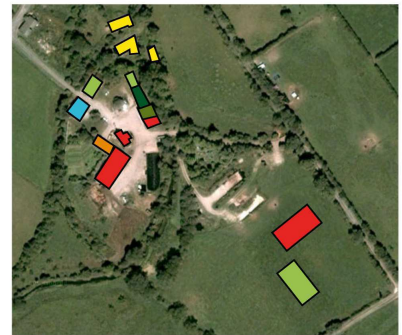
Ferme d'Osmont

- Habitations tiers
- Logement de fonction
- Bâtiments d'élevage
- Annexes aux bâtiments d'élevage
- Bâtiments de stockage
- Hangars à matériel
- Ateliers
- Autres constructions de l'exploitant



Le Bout de Haut

- Habitations tiers
- Logement de fonction
- Bâtiments d'élevage
- Annexes aux bâtiments d'élevage
- Bâtiments de stockage
- Hangars à matériel
- Ateliers
- Autres constructions de l'exploitant



La Cour de Maizières

ANALYSE MULTISCALEAIRE

MAIZIÈRES se caractérise par un taux de chômage très variable selon le sexe des actifs : le chômage des hommes touche seulement 7,1% de la population active masculine (soit quasiment 3 points de moins qu'aux niveaux intercommunal et départemental), tandis que celui des femmes atteint 20,6%, bien plus qu'aux autres échelons de comparaison.

En ce qui concerne la population active, celle-ci est en pleine mutation : les catégories socioprofessionnelles "supérieures" tendent à être de plus en plus représentatives.

Enfin, les actifs de MAIZIÈRES sont très mobiles professionnellement.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de MAIZIÈRES	Communauté de Communes du Pays de Falaise	Département du Calvados
Part des actifs occupés en 2006	65,8%	63,6%	63,1%
Taux de chômage en 2006	13,4%	12,2%	11,1%
Taux de chômage des hommes en 2006	7,1%	10,2%	9,8%
Taux de chômage des femmes en 2006	20,6%	14,6%	12,4%
Part des artisans, commerçants et chefs d'entreprises en 2006	8,1%	6,4%	5,8%
Part des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi dans la commune de résidence en 2006	13,1%	30,5%	31,4%

Objectifs :

- > **Pérenniser les emplois sur la commune afin de limiter les trajets domicile-travail.**
- > **Maintenir l'activité agricole.**
- > **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement, d'autant plus qu'il n'existe pas d'offre de transports en commun.

Sur 146 ménages recensés, 96,6% (soit 141 ménages) ont au moins une voiture. Ce taux de motorisation des ménages de MAIZIÈRES en 2006 traduit la prépondérance de la voiture dans les déplacements.

D'ailleurs, cette proportion est nettement supérieure à la moyenne communautaire (85,9%). Ceci s'explique en partie par le vivier d'emplois quasi-inexistant sur la commune qui engendre de nombreux trajets domicile-travail.

4.3 Les transports collectifs

La desserte ferroviaire

La commune n'est pas desservie par le train. Cependant, deux gares se situent à proximité immédiate de MAIZIÈRES (10 km) :

- la gare de Mézidon-Canon, d'où de nombreux trains relient Caen en moins de 20 minutes.
- la gare de Saint-Pierre-sur-Dives, d'où quelques trains relient Caen en une vingtaine de minutes.

Les bus

MAIZIÈRES ne figure pas sur le réseau de transports en commun (autocars) des "Bus Verts" géré par le Conseil Général du Calvados.

Néanmoins, à Soumont-Saint-Quentin (à 6 km) et Grainville-Langannerie (à 8 km), à l'ouest de MAIZIÈRES, la ligne 35 relie Caen en 30 minutes environ et Falaise en 15 minutes.

Les taxibus

Les Taxibus du Calvados sont un service de transport en commun complémentaire au réseau départemental. Il s'agit d'un transport réalisé en partenariat avec les Artisans Taxis.

Les services Taxibus sont destinés aux habitants du Calvados résidant dans les communes ne bénéficiant auparavant d'aucun transport en commun (urbain, interurbain, ferroviaire).

Le ramassage scolaire

Le ramassage scolaire est assuré par :

- le SIVOS de MER (cars du Conseil Général) pour les écoles primaires.
- le Conseil Général pour le Collège de Potigny.
- le SIVOM Falaise-Nord pour le Lycée de Falaise.

4.4 Les liaisons douces

Le maillage par les liaisons douces (cheminements piétons, pistes cyclables) est peu présent sur le territoire communal. Les pistes cyclables sont inexistantes sur le territoire.

Afin de permettre des déplacements doux par l'utilisation de pistes cyclables ou de cheminements piétons, il est important de créer ces possibilités dans le tissu urbain existant quand cela est possible mais également de prévoir ces aménagements dans les nouvelles opérations.

Objectifs :

- > **Encourager les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.**
- > **Favoriser une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers les équipements scolaires.**
- > **Développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.**

5 Le fonctionnement urbain

5.1 Les équipements administratifs

La mairie est située au cœur du bourg, rue du Major Styffe.



5.2 Les équipements scolaires

Le syndicat intercommunal à vocation scolaire de Maizières, Ernes et Rouvres (SIVOS de MER), créé en 1989, permet de gérer collectivement les 3 écoles appartenant au Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) de Maizières, Ernes et Rouvres.

MAIZIÈRES est dotée d'une école maternelle et primaire accueillant 3 classes à double niveau (Petite-Moyenne Sections, Moyenne-Grande Sections et CP-CE1). Elle se situe rue du Bois de la Coupe.

A la rentrée de l'année scolaire 2009-2010, cet établissement accueillait un total de 66 élèves.



5.3 Les équipements culturels et sportifs

Sur son territoire communal, MAIZIÈRES dispose d'un terrain de football situé au sud-ouest du bourg, au lieu-dit Le Bout-de-Haut.

Les autres manifestations culturelles et sportives se déroulent dans la salle polyvalente, accolée à la mairie.

5.4 La vie associative

Une douzaine d'associations sont présentes sur la commune de MAIZIÈRES, touchant différents secteurs :

- Loisirs : Club des Jeunes, Société de Chasse de Maizières-Rouvres, Société de Pêche de Maizières-Rouvres, Union Sportive de Maizières et Rouvres.
- Activités culturelles et sociales : Comité des Fêtes, Laizon Environnement, Saint-Pierre et Art (restauration de l'église et organisation de manifestations).
- Association des Parents d'élèves : Association des Parents d'Élèves de Maizières, Ernes et Rouvres.
- Mémoire : Amicale des Anciens Pompiers de Maizières, Association des Anciens Combattants de Maizières et Rouvres, Comité Major Styffe.

La vie associative locale permet le maintien du lien social et représente souvent un facteur d'intégration des nouveaux habitants à la vie communale.

C'est une expression contemporaine de la "vie de village" à même de préserver une certaine solidarité entre les habitants.

Objectif :

> Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

	ATOUTS	CONTRAINTES
Démographie	- Population très jeune.	- Solde migratoire déficitaire entraînant une baisse de population.
Habitat	- Reprise récente de la construction. - Faible proportion de logements vacants.	- Parc de logements ancien (la moitié date d'avant 1949). - Très faible taux de logements locatifs lié à une absence d'appartements. - Parc de logements inadapté à la tendance de desserrement des ménages.
Activité économique	- Hausse du nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises. - Activité agricole prépondérante.	
Déplacements		- Augmentation des trajets domicile-travail. - Desserte par les transports collectifs inexistante.
Fonctionnement urbain	- Présence d'une école.	- Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.

CHAPITRE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 L'environnement physique

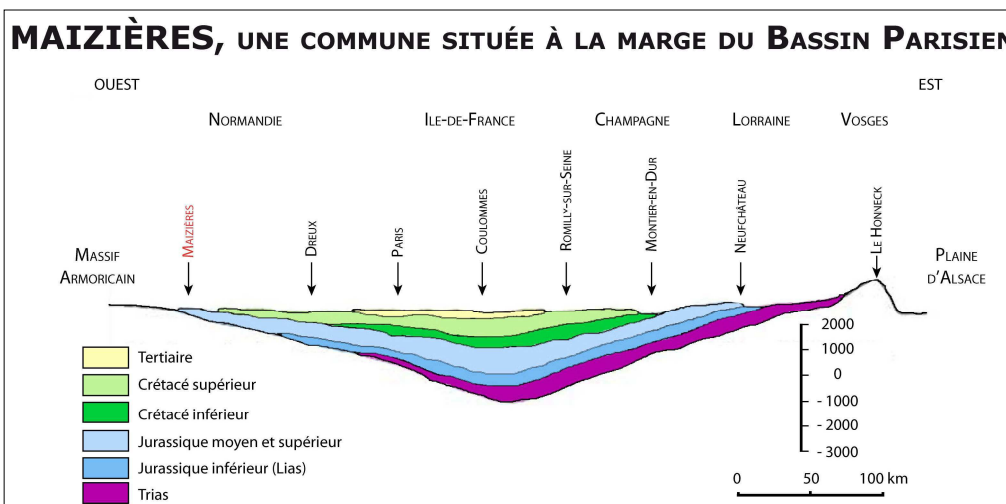
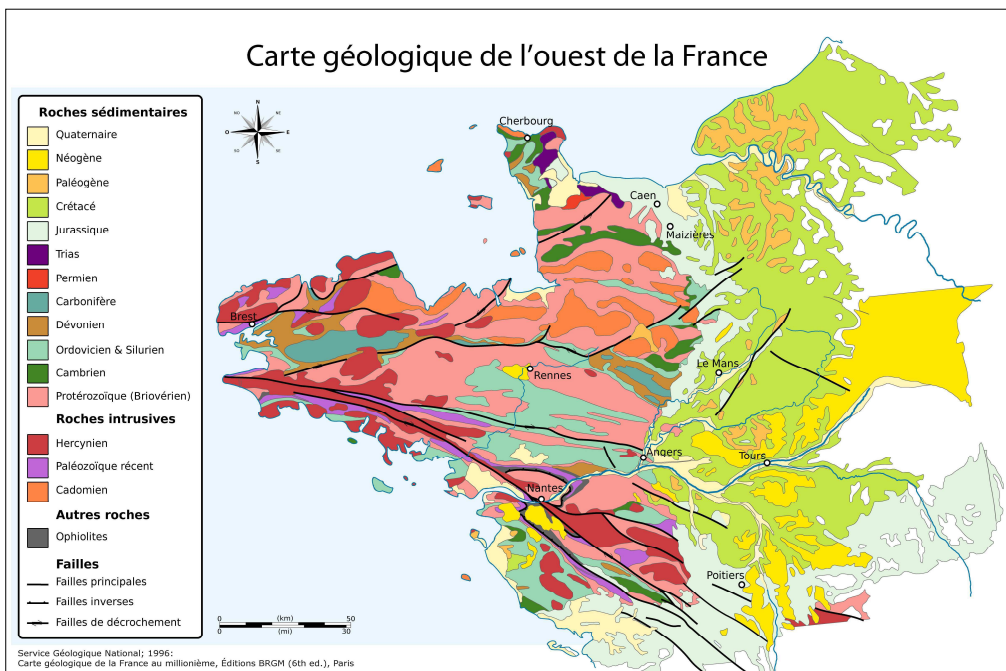
1.1 Une commune située à la marge du Bassin Parisien

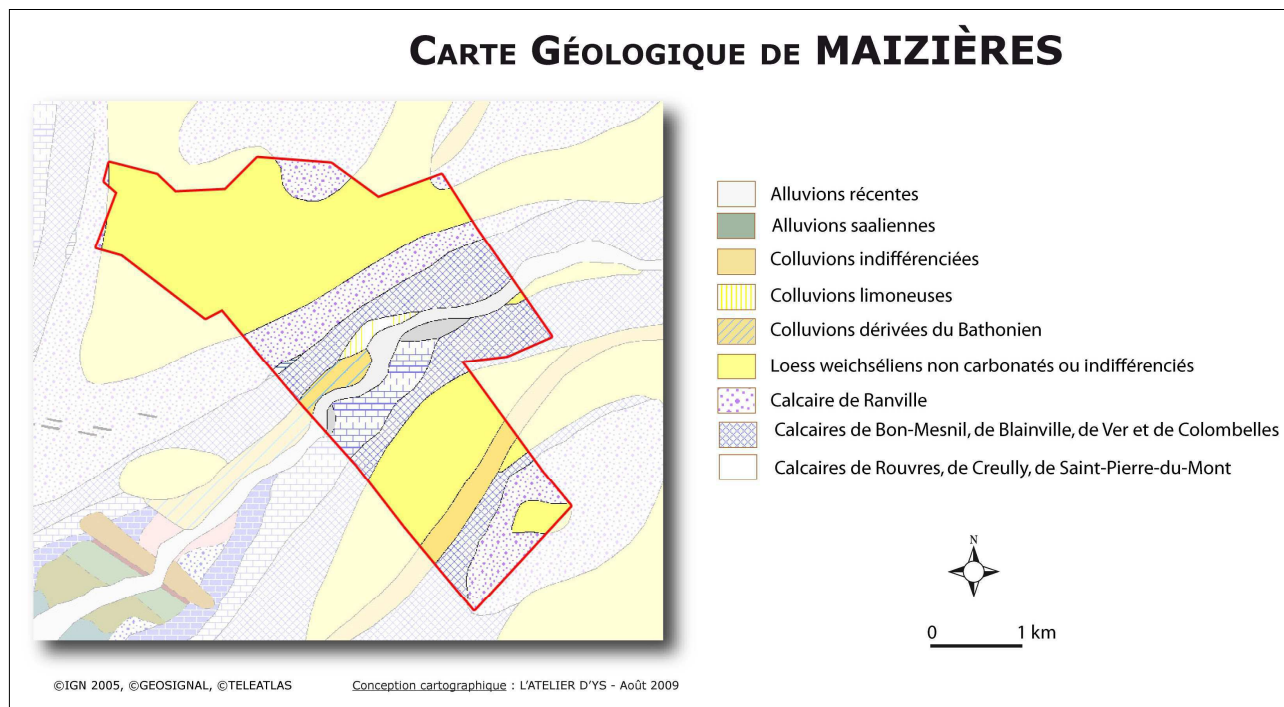
La Basse-Normandie appartient, géologiquement, à deux domaines :

- × Le **Bassin Parisien** dans sa partie est.
- × Le **Massif Armoricain** dans sa partie ouest.

Au Massif Armoricain correspond l'ensemble des formations intrusives (granites...) et primaires (grès et schistes...). Le Bassin Parisien se poursuit vers l'est sous les couches calcaires jurassiques.

Le jurassique bas-normand concerne le Bessin, la plaine de Caen - Argentan - Sées. Il est très propice aux cultures céréalières, contrairement à la partie armoricaine où alternent forêts et prairies.





À MAIZIÈRES, plusieurs types de couches géologiques composent le sous-sol :

- × Des roches sédimentaires détritiques (Loess) sur les plateaux.
- × Des colluvions sur les coteaux.
- × Des roches calcaires dans le vallon mais également sur la plaine.
- × Des alluvions dans le cours du Laizon.

1.2 Une plaine incisée par la vallée du Laizon

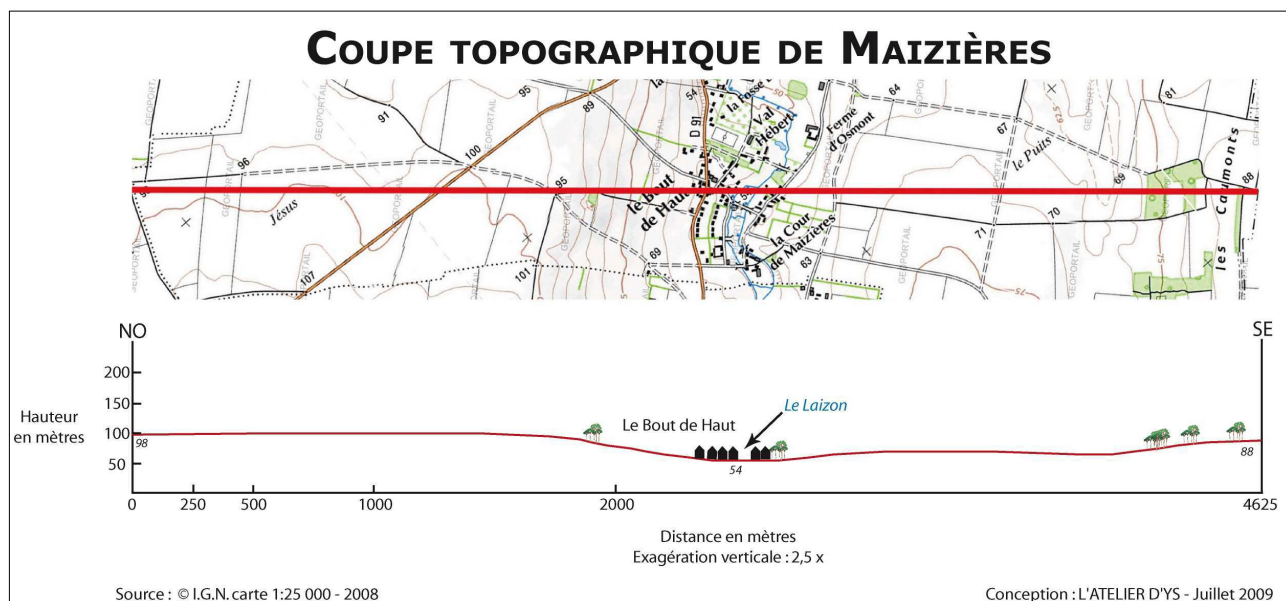
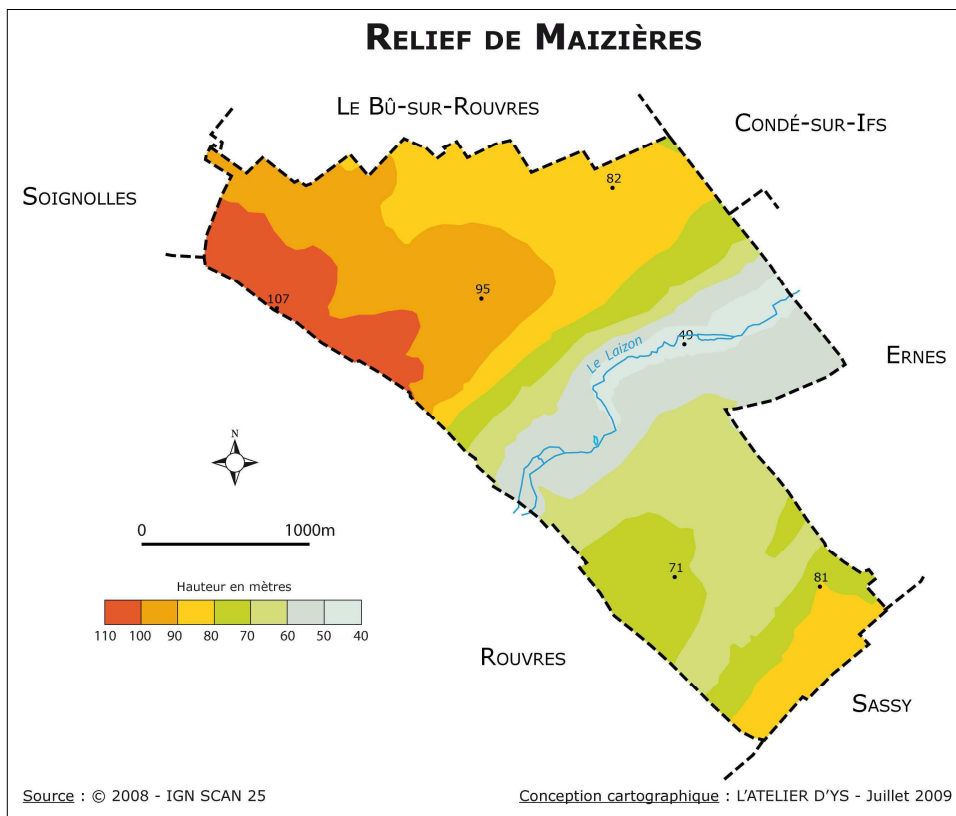
Le relief du territoire communal est marqué par la traversée d'ouest en est du Laizon qui a incisé la plaine, formant ainsi un petit vallon alluvial.

Ce vallon s'inscrit dans le paysage de plaine découverte et présente des versants à pente relativement faible, les coteaux étant peu escarpés. La dénivellation entre le lit du Laizon et le haut du coteau atteint par endroit 50 mètres.

Ce petit vallon présente une largeur relativement faible (environ 1000 mètres).

La dénivellation maximale est de 59 mètres entre le point bas caractérisé par les bords du Laizon (48 mètres N.G.F.), à l'est de la commune, et le point haut situé au nord-ouest de la commune (107 mètres N.G.F.).

Les plateaux situés au nord et au sud du Laizon ont une altitude moyenne respective de 90 et 70 mètres N.G.F..



1.3 Un climat tempéré océanique

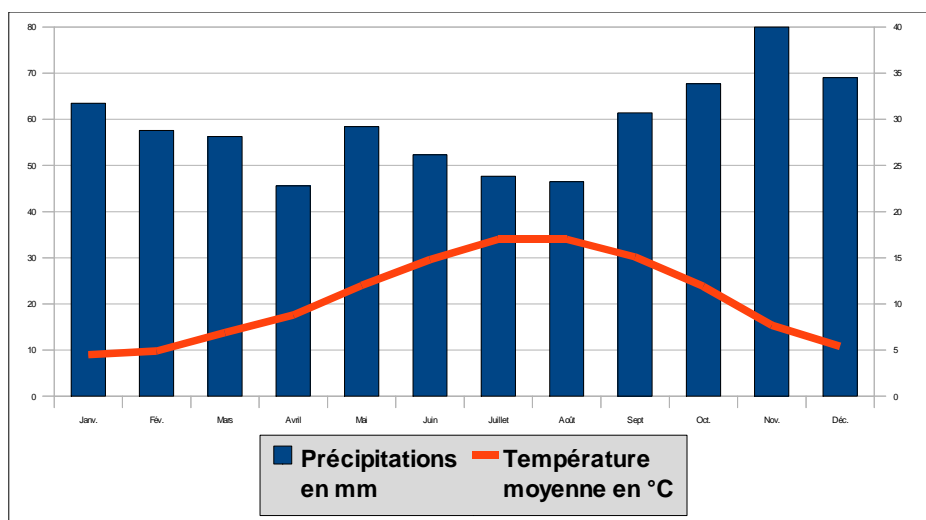
Le climat de la région de MAIZIÈRES est de type tempéré océanique avec une légère influence continentale. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 710 mm par an (données Météo France, période 1961-1990). Elles sont fréquentes en toutes saisons (124 jours par an) mais peu intenses (17 jours par an de pluie de plus de 10 mm). La région de MAIZIÈRES enregistre 14 jours de neige par an, ce qui confirme l'influence du climat continental.

Les hivers sont plus rudes que sur les proches régions littorales, mais les étés sont un peu plus chauds. Sur la période d'observation de 1961 à 1990, la température moyenne annuelle est de 10,5°C avec un maximum en août de 21,7°C et un minimum en janvier de 1,8°C.

L'ensoleillement est en moyenne de 1624 heures par an.

En ce qui concerne les vents, sur la période 1961-1990, ils ont des vitesses relativement faibles, les jours de grand vent étant assez rares (les vents dépassent les 100km/h en moyenne 4 jours par an.)



Climatogramme de CAEN (Calvados), 44m - (1961-1990)

Température

Mois	Jan.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Jui.	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.	Total
T°mini	1,8	1,9	3,2	4,9	7,7	10,4	12,3	12,3	10,6	7,9	4,6	2,7	6,7
T°max	7,3	8	10,5	12,7	16,3	19,2	21,6	21,7	19,7	15,9	10,9	8,1	14,3
T°moy	4,5	4,9	6,9	8,8	12	14,8	17	17	15,1	11,9	7,7	5,4	10,5

Précipitations

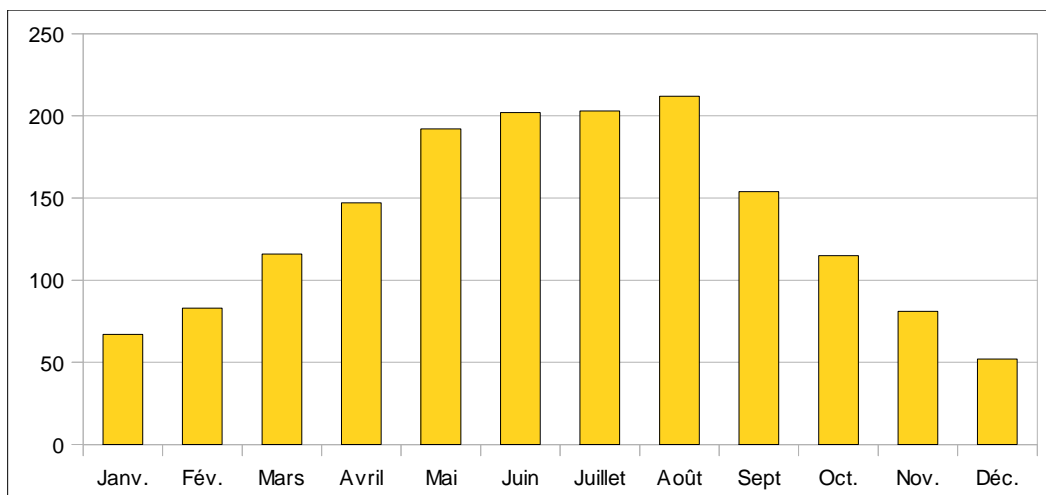
Mois	Jan.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Jui.	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.	Total
Moy.	63,5	57,6	56,3	45,6	58,4	52,3	47,7	46,5	61,4	67,7	84,9	69	710,8

Phénomènes

Mois	J	F	M	A	M	J	Jt	A	S	O	N	D	Total
Brouillard	3,8	4,5	3,8	3,5	4	4	4	4,8	5,8	7,1	3,8	5,1	54,1
Orage	0,6	0,3	0,5	1	2,8	2,6	2,6	1,9	1,7	1,4	0,9	0,7	17
Grêle	0,5	0,5	0,7	0,6	0,2	0,3	0	0,1	0,1	0,4	0,7	0,5	4,6
Neige	3,4	3,8	2,3	0,9	0,1	0	0	0	0	0	0,9	2,2	13,6
Gel	9,2	8,8	5,9	1,7	0,2	0	0	0	0	0,4	3,5	8,3	37,9

Ensoleillement

Mois	Jan.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Jui.	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.	Total
Nbr d'h	67	83	116	147	192	202	203	212	154	115	81	52	1624



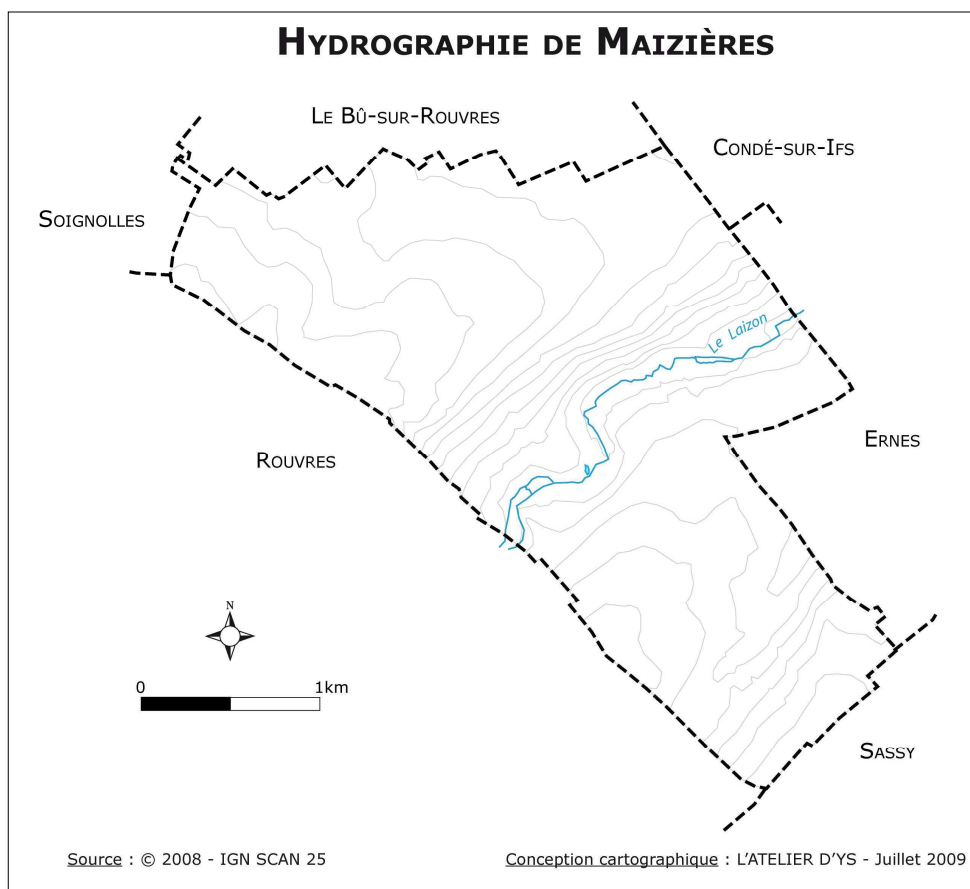
Durée totale d'insolation en heure à Caen (Calvados)

1.4 L'hydrographie

L'eau est une composante marquant le paysage communal. Le ruisseau du Laizon a creusé la plaine formant un vallon qui accueille l'intégralité de l'urbanisation de MAIZIÈRES.

L'eau génère et met en scène un paysage de végétation semi-aquatique naturellement préservé de par son caractère humide, ce paysage constitue un contrepoint contrastant avec la régularité de la plaine agricole.

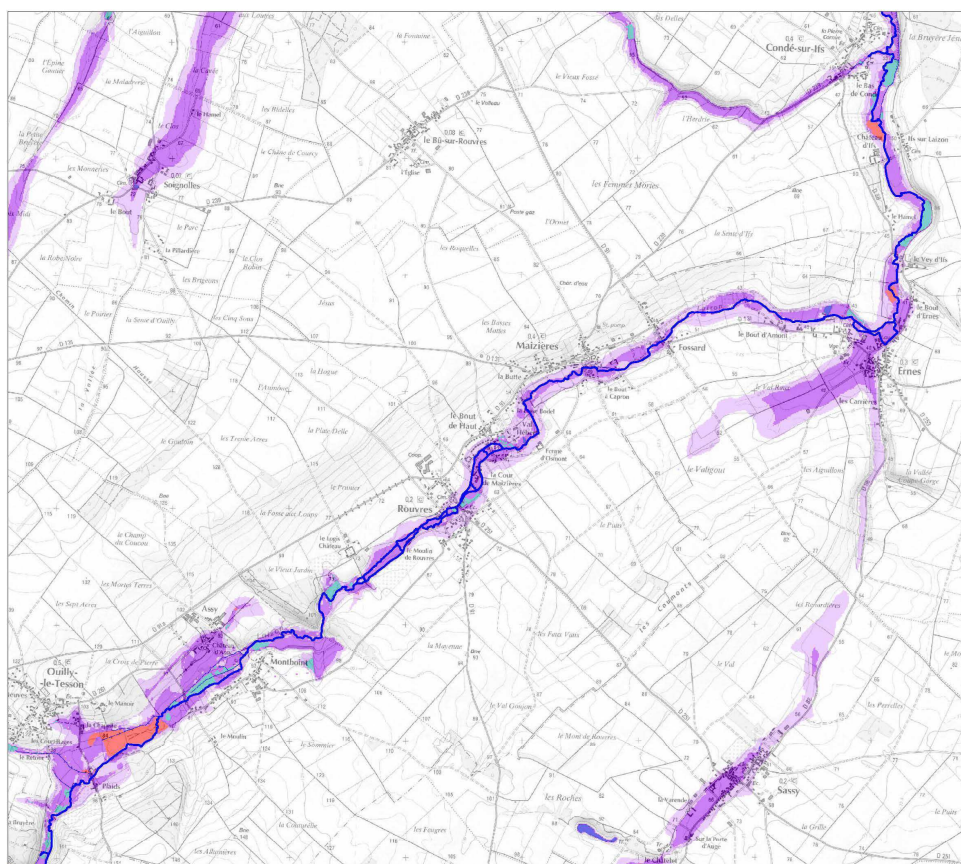
La commune est située dans le bassin versant de la Dives (1 573 km²). Elle est parcourue par le Laizon sur environ 2,6 km. Cette rivière d'une longueur totale de 39 km se jette dans le fleuve de la Dives.



Objectif :

> Protéger le parcours du Laizon en valorisant l'aménagement de ces berges et les séquences urbaines dans sa traversée du bourg.

Les zones humides



Zones humides de Basse-Normandie

Etat des connaissances : août 2012

Maizières

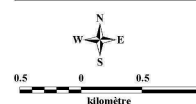
14394

ZONES HUMIDES OBSERVEES (PHOTO-INTERPRETATION OU TERRAIN)

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

ESPACES PREDISPOSES A LA PRESENCE DE ZONES HUMIDES (définis par modélisation)

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



SOURCES :
© DREAL EN,
© IGN - PRODIGES 04/2010/11
Le 21/08/2012 - DREAL/ENRP

Il faut entendre par zone humide « **les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année** ».

(article L.211-1 du Code de l'environnement)

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

En mars 1995, le gouvernement adoptait le "Plan national d'action pour les zones humides". Ce plan marque la volonté d'agir pour arrêter la dégradation de ces milieux, favoriser la restauration, garantir par une bonne gestion leur préservation durable et reconquérir les sites d'intérêt national. Si la préservation des zones humides ne fait pas l'objet d'une législation distincte, elle est prise en compte dans un ensemble de dispositions plus générales.

Objectif :

> **Protéger les zones humides.**

Le SDAGE Seine-Normandie

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a prescrit l'élaboration de Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) par bassin ou groupement de bassins pour concilier les besoins de l'aménagement du territoire et la gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le bassin couvre 1/5 du territoire français. Il comprend plus de 600 km de côtes et plus de 70 000 km de cours d'eau.

Il concerne 8 654 communes, 29 départements (en entier ou en partie) et 10 régions (en entier ou en partie).

Le SDAGE a pour objet de fixer des orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Il énonce des recommandations générales et particulières et arrête les objectifs de quantité et de qualité des eaux. Il délimite en outre le périmètre des sous-bassins correspondant à une unité hydrologique, où peut-être mis en œuvre un Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux. (S.A.G.E).

Le SDAGE et les SAGE possèdent une portée juridique forte qui s'impose à de nombreux documents administratifs, notamment au SCOT et aux PLU, qui doivent être compatibles avec leurs objectifs.

Les dix objectifs fondamentaux du SDAGE Seine-Normandie sont les suivants :

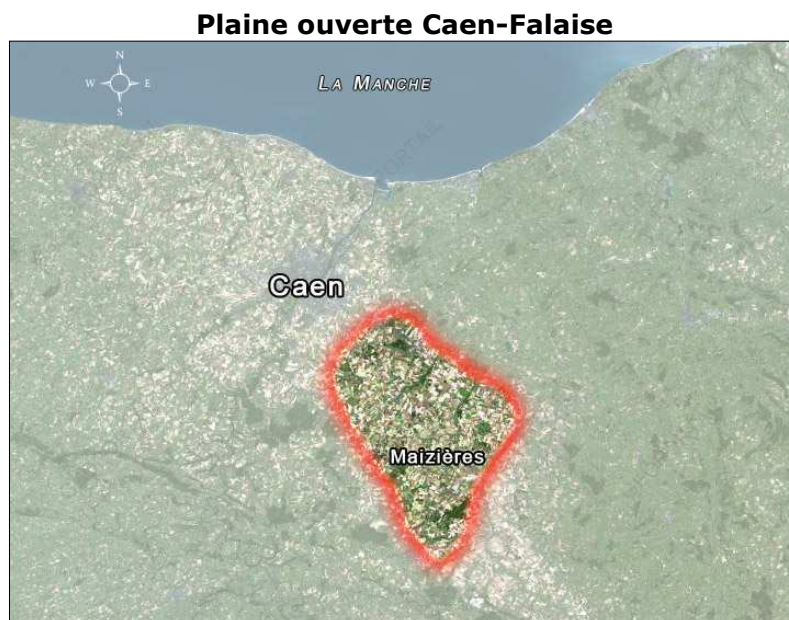
- * diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques.
- * diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques.
- * réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses.
- * réduire les pollutions microbiologiques des milieux.
- * protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future.
- * protéger et restaurer les milieux aquatiques humides.
- * gérer la rareté de la ressource en eau.
- * limiter et prévenir le risque d'inondation.
- * acquérir et partager les connaissances.
- * développer la gouvernance et l'analyse économique.

2 L'environnement biologique

2.1 Les entités naturelles

2.1.1 La Plaine ouverte de Caen

La plaine ouverte de Caen-Falaise se déploie sur un triangle aux limites paysagères bien identifiées : l'escarpement Augeron et la vallée de la Dives à l'est, le Mont d'Eraines et la vallée de l'Ante au sud et l'interfluve boisé qui sépare les vallées de la Laize et de l'Orne à l'ouest. La limite nord correspond à la «plaine urbanisée» par l'agglomération Caennaise dont la frontière est soulignée par la rocade routière de la RN.13 et les lignes électriques qui lui sont parallèles. Trois grandes voies de circulation soulignent les trois côtés de ce triangle et «donnent à voir» cette plaine aux horizons fort vastes : la RN.13 au nord-est, la RN.158 à l'ouest et la RD.511 au sud.



Un paysage de grands horizons

Depuis le pied des avant-buttes de Mézidon et de l'escarpement du Pays d'Auge, la campagne du sud de Caen s'élève progressivement vers le sud-ouest jusqu'à 200 mètres d'altitude. Cette montée dégage, vers l'est et le nord, des vues profondes qui peuvent atteindre 15 à 20 kilomètres. Ces vues sont facilitées par la platitude de la partie la plus basse entre Caen et Saint- Pierre-sur-Dives, la rareté d'autres reliefs en dehors de la butte bocagère d'Escures.



Les vrais reliefs de cette plaine sont en creux et visibles seulement à proximité : vallées du Laizon et de la Muance encaissées de quelques dizaines de mètre.

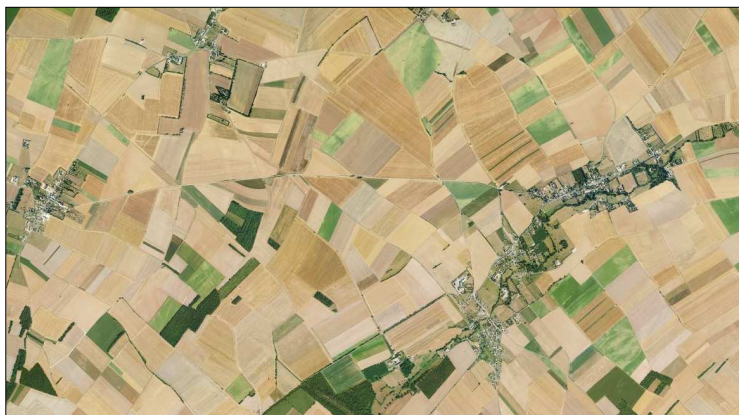
Autour des villages se déploie une mosaïque de grandes parcelles de labours aux couleurs changeantes (terre plus rouge au nord, plus blanchâtre au sud quand les loess disparaissent, vert des céréales en croissance, jaune des colzas, bleus délicats des lins en fleur et brun des lins roussissant sur le sol, or des moissons, tapis épais et tardif des betteraves sucrières) qui accompagnent les grandes exploitations agricoles. Rares sont les écrans qui arrêtent le regard.



Quelques bois modestes se rencontrent sur des interfluves pierreux du sud. Des routes rectilignes dessinent leur tracé : vieux chemins gaulois plus ou moins soulignés de haies comme le chemin de Saint-Sylvain à Caen, voie romaine à Jort jalonnée d'une succession de chemins et de limites communales et parcellaires, route Caen-Falaise, ancienne voie ferrée minière plus sinueuse.

Le remembrement des exploitations agricoles, précocement réalisé ici par rapport à l'ensemble de la région, a substitué au paysage agraire en lames de parquet, un damier irrégulier de grandes parcelles.

Le tableau initial, composé de multiples touches impressionnistes, est remplacé par une composition abstraite qui évoque plutôt Mondrian, à laquelle les céréales d'hiver et les cultures de printemps offrent des couleurs de base bien différenciées.



Après la crise agricole de 1880, un certain nombre de parcelles aux sols médiocres avaient été boisées en pins sylvestres et parsemaient la campagne de leurs lanières sombres. Les besoins de terres de l'après-guerre les ont supprimées. L'abandon d'une polyculture dans laquelle l'élevage tenait une part a conduit à la disparition de la plupart des prés enclos qui ceinturaient les villages et a rendu plus visibles les silhouettes de leurs bâtiments groupés.

Les combats de l'été 1944 ont détruit plus ou moins de nombreux villages. La reconstruction y a rendu moins présente la marque de l'architecture traditionnelle aux maçonneries de moellons calcaires, aux chaînages et aux encadrements d'ouvertures en pierres de taille et aux pignons en pas-de-chats. Par contre, la dissymétrie nord-sud de l'aire périurbaine de Caen y a peu multiplié les lotissements de pavillons au crépi banal.

Les silhouettes de villages, parfois frangées d'enclos plantés, semblent posées sur l'horizon de

la plaine et se détachent avec netteté de leur environnement de champs cultivés. L'aspect souvent compact de noyaux urbains, peu soumis à la pression d'urbanisation, est un des traits originaux de cette partie sud de la plaine.



Le moindre objet vertical devient un événement dans l'étendue de la plaine : un clocher, des arbres d'alignement le long d'une route constituent des points de repère visibles de fort loin.

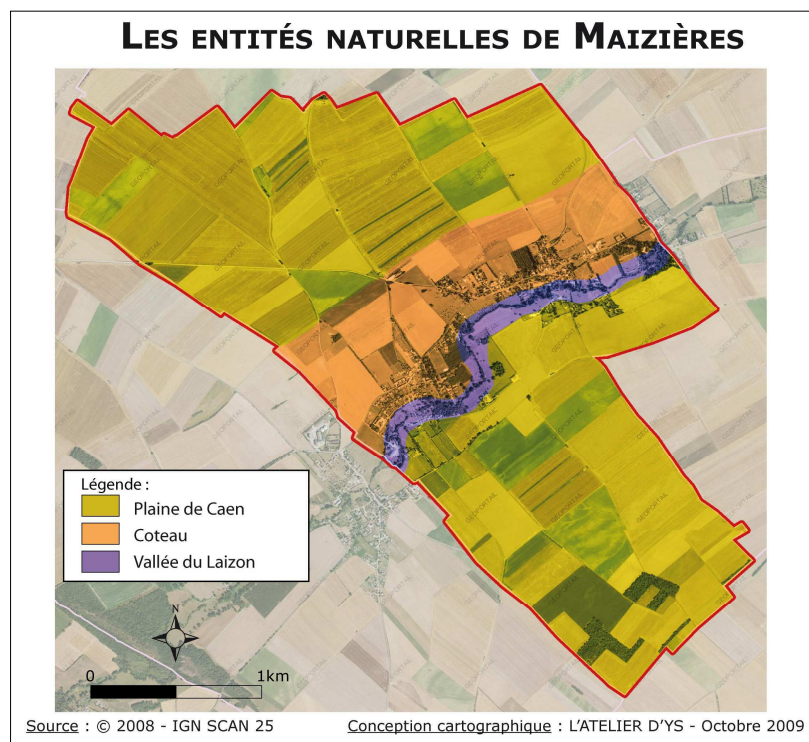
Le trait le plus original de ce paysage étant l'exceptionnelle profondeur de vision vers des horizons lointains, il convient de ne pas l'altérer, ni par des extensions excessives des lieux habités ni par des reboisements qui le fermeraient.

Par contre, les alignements d'arbres servent à dessiner une ordonnance du paysage. Ainsi, le tracé linéaire de la route à 4 voies Caen-Falaise est heureusement souligné par les jeunes plantations qui la bordent.

Le caractère architectural disparate des villages risque de s'accroître. Les quelques haies qui les ceignent méritent d'être conservées, en respectant les essences traditionnelles aux feuillages légers et caduques, pour maintenir une transition végétale entre la terre et la pierre.

2.1.2 Les entités naturelles de MAIZIÈRES

Le patrimoine naturel de MAIZIÈRES se distingue par des entités naturelles distinctes à travers le relief.



La plaine

Recouvrant un peu plus des $\frac{3}{4}$ du territoire communal, la plaine est scindée, par la vallée du Laizon, en deux étendues situées au nord et au sud du bourg.



Du cœur de cette plaine, on aperçoit devant nous des champs qui nous semblent infinis. Un peu plus loin, au second plan, on observe la végétation rivulaire qui nous informe de la présence du Laizon. Niché au cœur de ces végétaux, on remarque la présence de quelques toitures et de l'église de MAIZIÈRES. Enfin, en arrière-plan on voit le coteau opposé qui nous annonce la continuité de la plaine.

La lumière y est vive, sans obstacle, sans ombres portées. La terre est un camaïeu de marron tirant vers le jaune.

Les routes, peu nombreuses, sont rectilignes, étroites et ne sont guère perturbées par le relief très doux.

Le couvert végétal est essentiellement d'origine agraire. Dans la partie sud de la plaine, les champs sont ici et là entrecoupés par des boisements résiduels et des linéaires arbustifs n'excédant pas la dizaine de mètres.

Objectif :

> Protéger les boisements résiduels et linéaires arbustifs. Ces éléments fixes du paysage sont indispensables à de nombreuses espèces animales (petits et grands mammifères, chiroptères, oiseaux, insectes...) car ils offrent alimentation, abri et refuge. Écosystèmes à part entière, ils complètent les potentialités offertes par les milieux environnants ; leur mode de répartition dans l'espace revêt donc une importance particulière.

Le coteau

Recouvrant environ 1/5 du territoire communal, le coteau fait la liaison entre la plaine de Caen et la vallée du Laizon.



Situé sur le coteau, on peut y apercevoir au premier plan des champs qui plongent vers une barrière végétalisée. Cette végétation, qui peut par endroit nous sembler dense, ceinture l'urbanisation de MAIZIÈRES. Enfin, en arrière-plan on voit la plaine opposée.



Si nous tournons le dos à la vallée du Laizon, la perception du paysage se trouve complètement transformée.

En effet, les champs semblent alors interminables et sont parsemés de quelques maigres espaces boisées. Il y règne un sentiment de désolation et d'inhospitalité.

La lumière y est toujours aussi vive, les obstacles et ombres portées un peu plus présents. La terre est un camaïeu de marron tirant vers le jaune.

On commence à percevoir les sons des véhicules et de la ville. Les routes, peu nombreuses, serpentent en direction de la vallée.

Le couvert végétal est toujours d'origine agraire. L'anthropisation se fait de plus en plus sentir, en effet, on constate que l'urbanisation de MAIZIÈRES s'est prolongée sur les coteaux.

Objectif :

> Protéger les boisements résiduels et linéaires arbustifs.

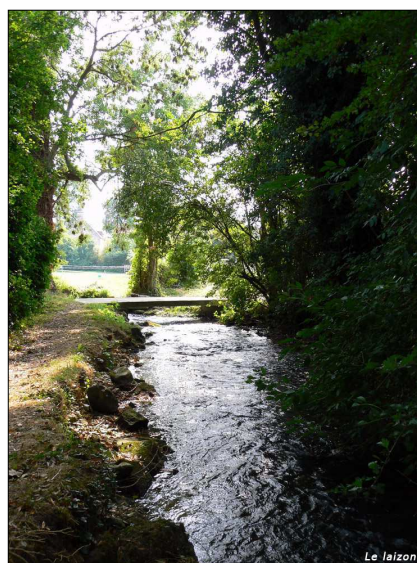
La vallée

Au cœur de la vallée, on peut voir au premier plan des prairies naturelles arborées à tendance inondable où viennent paître quelques ovins et équidés. Au second plan, on observe la végétation rivulaire qui laisse entrevoir le tracé étroit et sinueux du Laizon. Quelques toitures dépassent de la végétation environnante.



La lumière y est plus intime que sur la plaine et son coteau, les ombres portées sont plus nombreuses de part la présence de sous bois. Le verdure domine très largement cette entité naturelle.

L'accès à cet espace est rendu facile par la présence de routes et d'habitations à proximité immédiate. De plus, il existe de multiples cheminements pour les piétons.



Objectif :

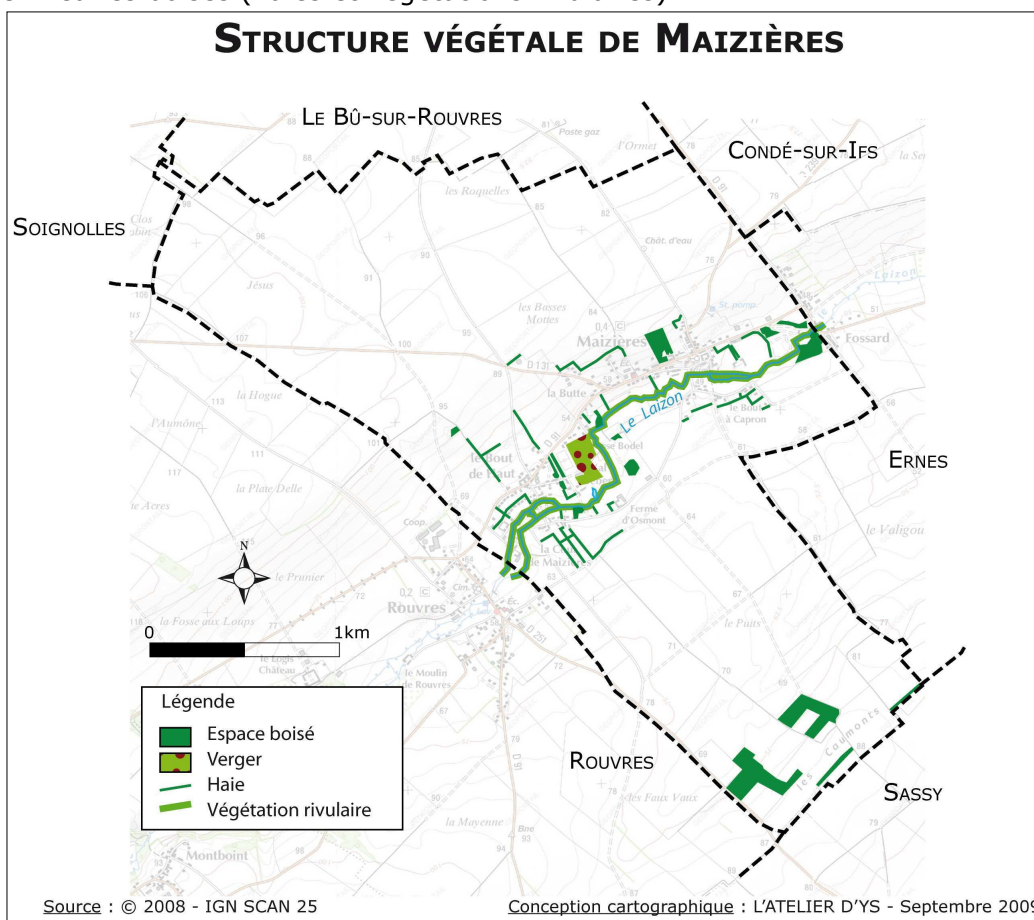
> Protéger, entretenir et aménager le vallon accueillant le Laizon afin de conserver son caractère paysager.

2.1.3 La structure végétale de MAIZIÈRES

La structure végétale de MAIZIÈRES est caractérisée par le paysage de plaine découverte couvrant la majeure partie du territoire communal à l'exception de la vallée accueillant un paysage à végétation humide dominante. La commune possède très peu d'espaces boisés (1% de son territoire).

Ces espaces végétalisés sont composés :

- * De forêts représentant environ 12 ha, implantées au sud (sur la plaine) et à l'est de la commune, limitrophes de Ernes.
- * De vergers sur environ 2 ha, situés au pied des coteaux, en limite de vallée.
- * De linéaires boisés (haies et végétations rivulaires).



L'évolution très ancienne du patrimoine arboré a conduit à l'image actuelle dans laquelle l'arbre apparaît comme relictuel. Depuis l'après-guerre seules les vallées conservent une structure bocagère ; quelques haies échappent à l'arasement (limites communales et bords de chemins). Les bois connurent une expansion maximale à la fin du XIXe siècle, pour régresser assez rapidement devant le labour et conduire à l'image actuelle, où la Plaine s'est dénudée en dehors des quelques lignes arborées.

Objectif :

> Maintenir ou recréer les éléments fixes du paysage : bosquets, haies, bandes enherbées, chemins...

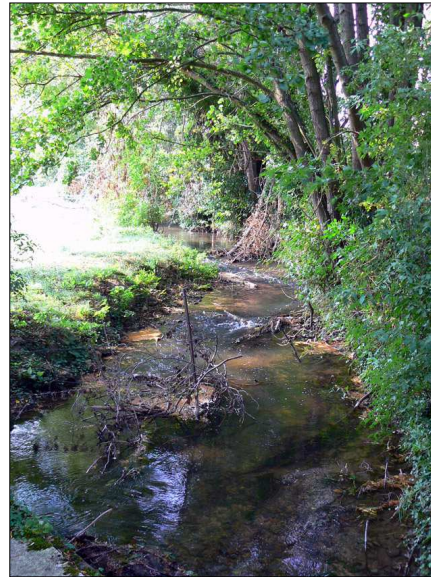
La vallée

La vallée accueillant le Laizon offre des paysages naturellement préservés par son caractère humide.

Ces paysages composés de prairies, de mares sont accompagnés d'une végétation humide dont la composition aléatoire contraste avec la rationalité du paysage de plaine.

Objectif :

> Préserver et entretenir le paysage à végétation humide de la vallée par la mise en valeur de ses contrastes avec le paysage de plaine.



2.2 Protection des espaces naturels en réseaux cohérents

De nos jours, le territoire est morcelé par des infrastructures linéaires de transport (TGV, autoroutes, rocadés, canaux), de lignes à haute tension, des zones urbaines... Ces infrastructures et ces zones, bien qu'utiles, induisent une fragmentation des systèmes écologiques, reconnue comme l'une des premières causes de raréfaction ou de disparition d'espèces vivantes et de **perte de biodiversité** en général.

En effet, le processus de fragmentation va transformer un habitat vaste d'une espèce (par exemple une forêt pour un cervidé) en plusieurs îlots ou taches de plus en plus petites.

Ce processus explique alors que l'aire totale de l'habitat d'origine diminue. En parallèle, l'isolation des fragments d'habitats augmente. Par habitat il faut entendre le lieu où vit l'espèce et son environnement immédiat biotique et abiotique.

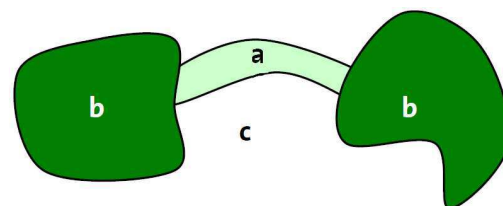
Divers travaux ont montré que le maintien de la biodiversité dépend non seulement de la préservation des habitats mais aussi des espaces interstitiels qui permettent les échanges biologiques entre ces habitats.

L'une des premières recommandations qui a émané des études de fragmentation des habitats pour améliorer la conservation de la faune sauvage a été le fait que des fragments liés par des corridors d'un habitat convenable ont une valeur de conservation plus grande que des fragments isolés de taille similaire.

Les corridors, garants de la biodiversité ?

Les corridors ont été définis comme étant des "éléments linéaires du paysage dont la physionomie diffère de l'environnement adjacent.

Les corridors peuvent être naturels (rivières, crêtes, passages d'animaux) ou créés par l'homme (routes, lignes à haute tension..). Ils sont pour la plupart organisés en réseaux et leur linéarité leur confère un rôle particulier dans la circulation des flux de matières ou d'organismes".



a : Corridor

b : Taches d'habitat favorable pour une ou plusieurs espèce(s) considérée(s)

c : matrice (élément dominant du paysage par exemple dans un paysage agricole la matrice est l'ensemble des parcelles destinées à la production agricole –Burel & Baudry, 1999)

Différents types de corridors ont été distingués en fonction de leur origine :

- × **Corridors d'habitats naturels** : qui suivent en général la topographie ou des contours environnementaux, et qui sont le résultat de processus environnementaux ;
- × **Corridors d'habitats régénérés** : lorsqu'il y a à nouveau croissance d'une végétation initialement perturbée (exemple : des haies) ;
- × **Des corridors d'habitats plantés** : ce sont des corridors qui ont été établis par l'être humain et sont composés généralement d'espèces de plantes non indigènes ou bien d'espèces exotiques ;
- × **Corridors d'habitats perturbés**: comme les voiries, les couloirs laissés par l'implantation de lignes à haute tension.

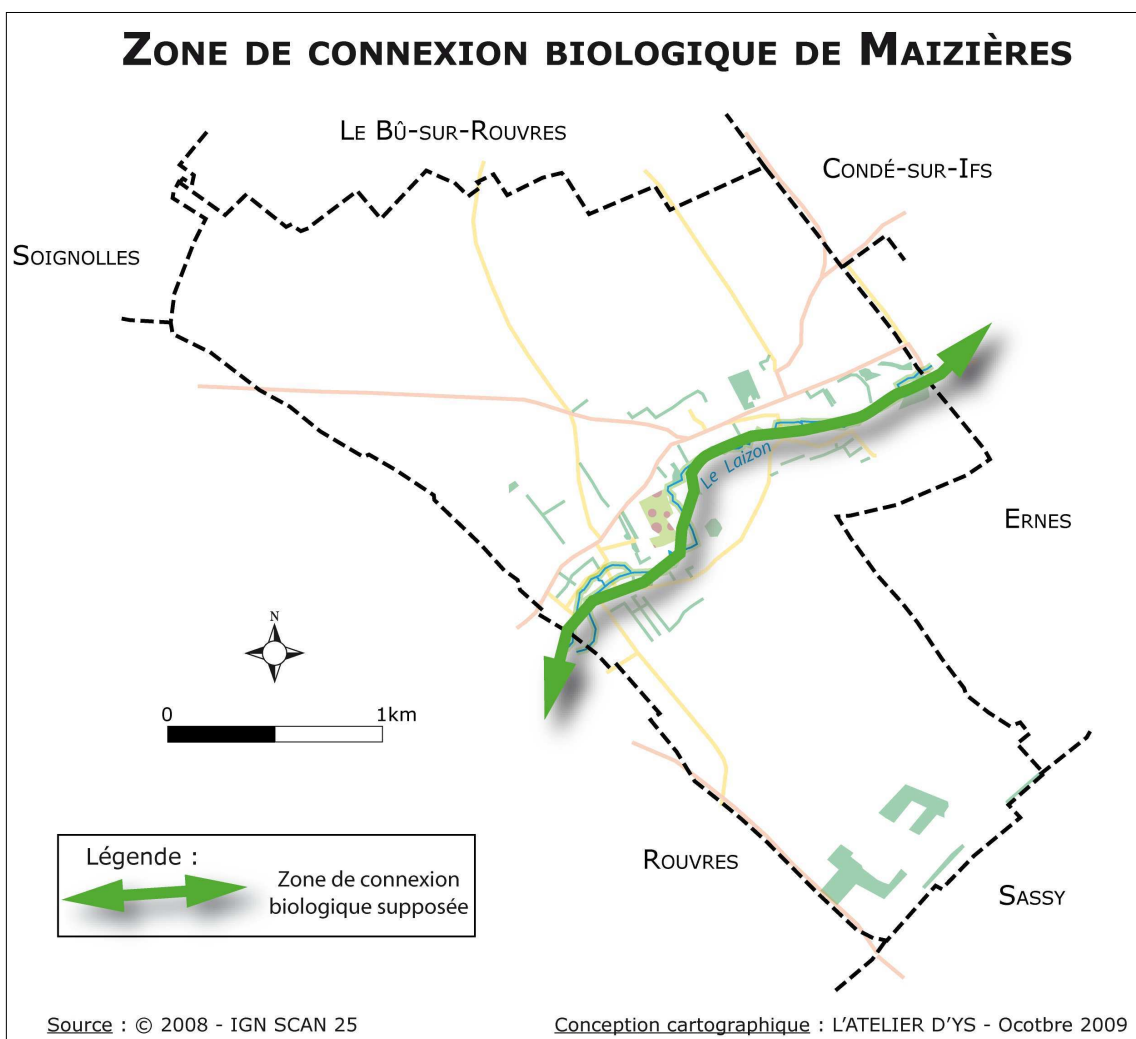
Les corridors possèdent plusieurs fonctions principales: habitat (si l'espèce se reproduit),

conduit (pour le déplacement), barrière (exemple une haie pour des vaches), filtre (si le déplacement dans le corridor est amoindri), source (si le corridor est un habitat qui "fournit" des individus).

Le rôle des corridors dépend de leur structure, de leur place dans le paysage, des caractéristiques biologiques de l'espèce considérée, de leur place dans le réseau d'éléments linéaires. Ces réseaux se caractérisent par ailleurs par leur linéaire, leur nombre, la qualité de leur connexions et de leur éléments.

Identification des corridors à l'échelle du territoire communal

Sur la commune du MAIZIÈRES, on peut citer **la vallée formée par le Laizon** comme corridor principal. En effet, elle constitue un continuum de milieux naturels aquatiques et terrestres humides permettant la circulation d'espèces inféodées à ces conditions. Cependant, le bourg de MAIZIÈRES peut constituer une barrière pour ce corridor.



Par ailleurs, d'autres petits corridors existent sur le territoire, bien qu'ils soient souvent segmentés par des infrastructures routières.

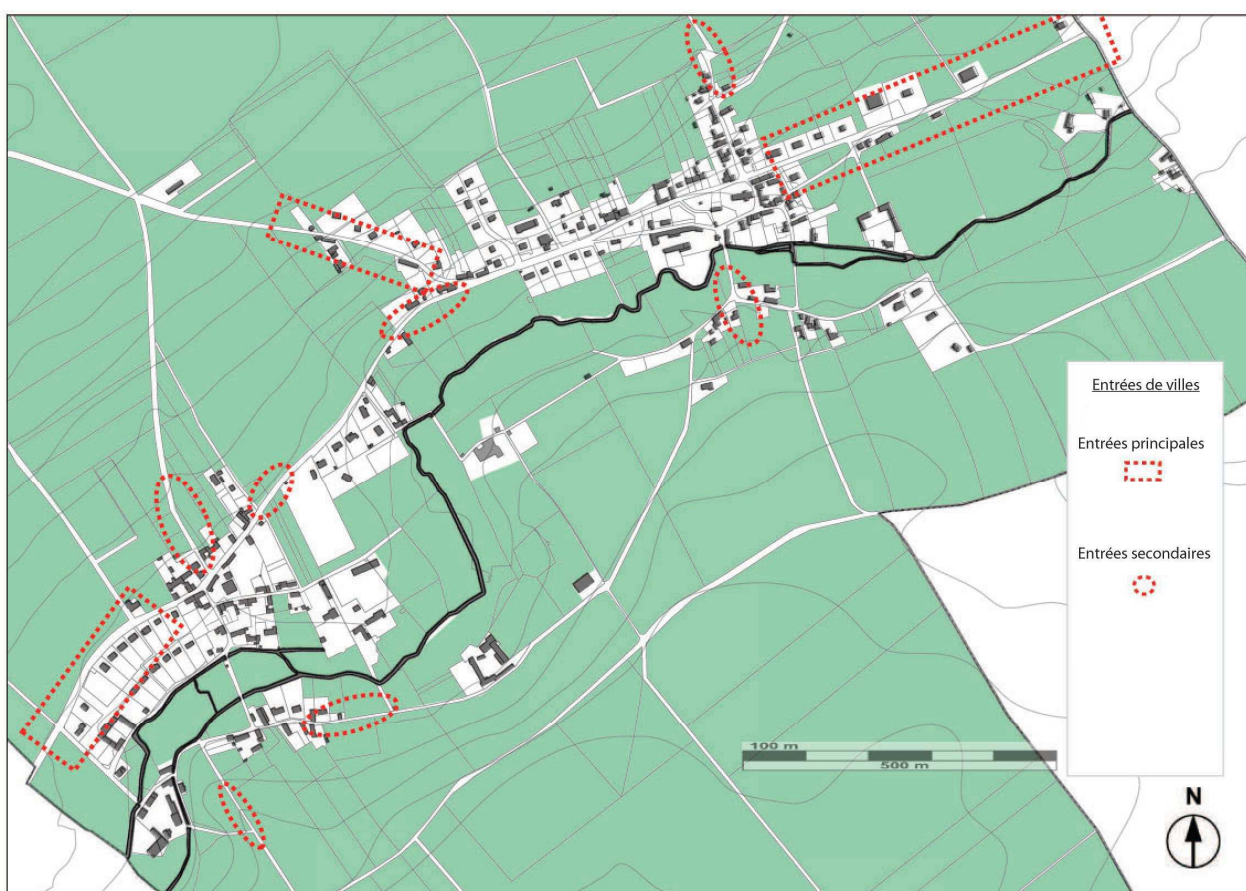
Ces corridors devront faire l'objet d'une protection dans le PLU.

3 Paysage et patrimoine urbains

3.1 Le bourg - Composition urbaine et architecturale

3.1.1 Les entrées de ville

Les entrées de ville offrent la première interface urbaine d’une commune rurale. Elles participent à la construction de l’image de la commune.



Cartographie des entrées de ville.

L’espace urbanisé de la commune de MAIZIÈRES se décline essentiellement sur le coteau sud de la vallée du Laizon.

On identifie deux types d’entrées de bourg: les principales et les secondaires.

- les entrées principales. Elles sont au nombre de trois. Deux entrées se placent sur la départementale 91 qui draine le bourg de MAIZIÈRES, une au nord-est et l’autre au sud-ouest. La troisième entrée est desservie par la départementale 131. Ces trois entrées dites principales offrent une écriture urbaine plutôt distendue. Ce phénomène s’explique par la nature même du tissu urbain, de type pavillonnaire, et une

prédominance de la trame viaire comme organisatrice de l'espace urbain. Les espaces urbanisés de la commune s'articulent de part et d'autre de l'axe principal, à savoir la départementale 91. On se trouve donc face à une urbanisation linéaire.

- les entrées secondaires. On identifie sur cette bande d'urbanisation qui s'étale d'ouest en est des entrées plus secondaires, correspondant aux dessertes allant du nord au sud. Ces entrées se font par des voies secondaires ou des chemins communaux. 7 sont répertoriées sur la cartographie d'analyse. On retrouve une partie de ces entrées secondaires du côté sud du Laizon.



Photo 1. Entrée secondaire au sud du centre bourg ancien. Entrée enjambant le Laizon.
 Photo 2. Entrée secondaire au sud du centre bourg ancien. Vue sur un jardin privé largement ouvert. Espace végétalisé rythmant les bords du Laizon.
 Photo 3. Entrée principale Nord Ouest du Bourg.
 Photos 4. et 5. Entrée principale à l'Est du centre bourg ancien.

3.1.2 La tache urbaine et les coupures vertes

L’implantation et le développement de l’urbanisation de la commune de MAIZIÈRES se sont faits en fonction des spécificités morphologiques et naturelles du terrain. La commune se situe dans un paysage de plaine très étendu. Les espaces urbanisés se sont donc inscrits dans le creux de vallée le long du Laizon.

La rivière du Laizon et ses abords immédiats, zones humides, pâturages, espaces boisés, constituent un précieux cordon naturel. La présence de cet élément naturel de qualité et l’exposition sud du coteau urbanisé ont fédéré et stimulé l’organisation de la trame viaire et urbaine de la commune.

L’inscription de l’urbain dans le paysage est discrète et peu perceptible de la plaine.

L’urbanisation de MAIZIÈRES s’organise de la manière suivante :

- une urbanisation étirée le long de la voirie principale, qui s’identifie par de grandes taches étirées au nord du Laizon, sur le coteau exposé sud de la vallée. On observe deux ensembles majeurs : l’un au sud-ouest de forme concentrique qui bénéficie d’une topographie plus douce, l’autre en alignement correspondant au centre-bourg ancien au nord-est.
- une constellation de touches d’urbanisation, correspondant à des développements localisés et restreints de hameaux de part et d’autre du Laizon.



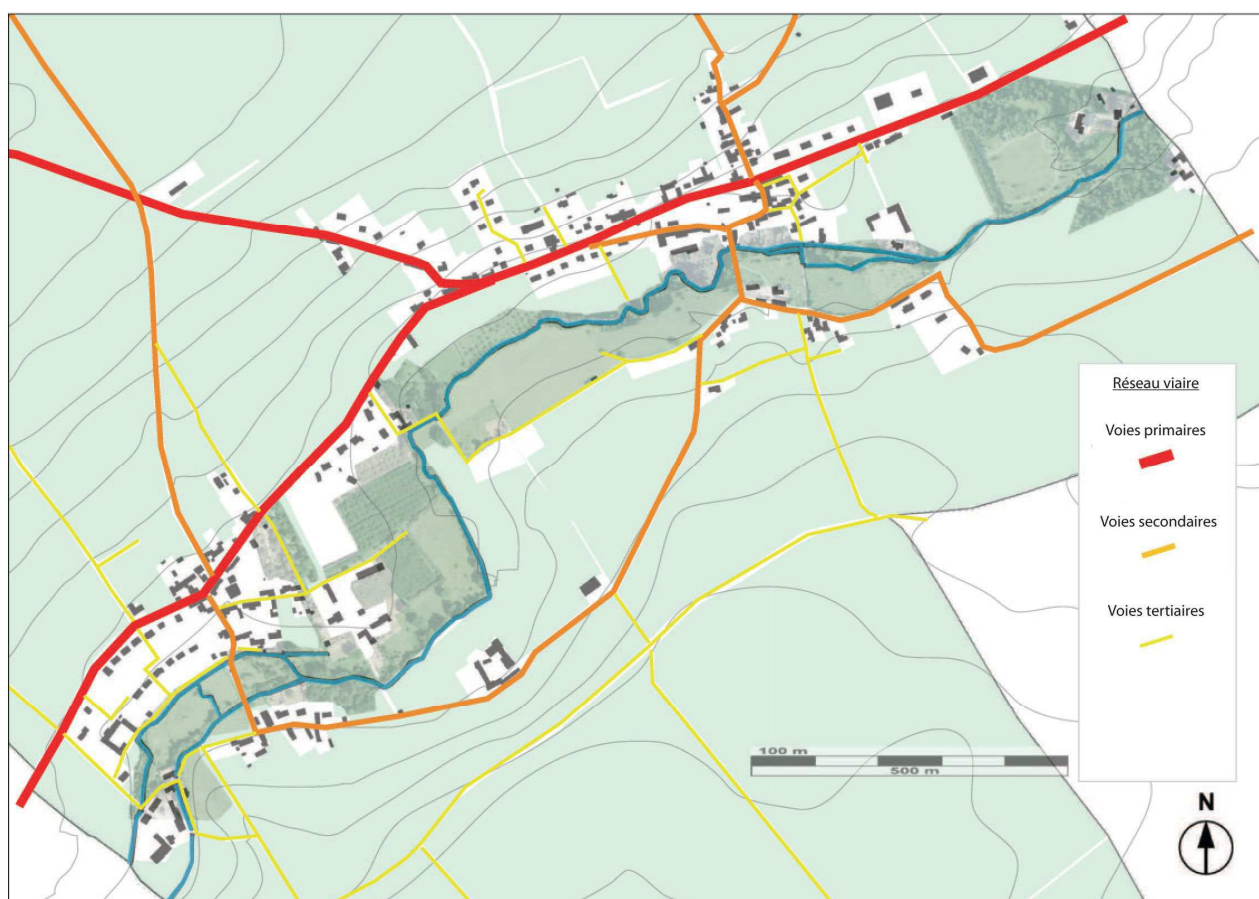
Cartographie de l’organisation urbaine.

Ces espaces urbanisés précédemment identifiés forment un collier urbain dont le fil conducteur est le Laizon. Ces ensembles construits sont espacés de coupures vertes participant à un séquençage du paysage. Ce cordon superpose la trame verte, la trame bleue, la trame viaire et la trame urbaine. L'ensemble constitue un élément paysager majeur en complète opposition avec le paysage de plaine. Les coupures vertes qui participent à ce séquençage paysager sont à préserver.

3.1.3 La trame viaire et la morphologie du site

L'organisation de la trame viaire qui draine la commune de MAIZIÈRES est simple dans sa composition. Elle épouse les méandres et aspérités de la morphologie du terrain.

L'urbanisation, qui s'étire le long du Laizon, s'inscrit dans un rectangle qui comprend la vallée et le cours d'eau. Cette surface partiellement urbanisée développe ses dessertes sur le principe d'un quadrillage orienté nord-sud et est-ouest.



Cartographie de la trame viaire

Un réseau majeur en parallèle du Laizon.

On trouve trois types d'axes allant d'ouest en est :

- l'axe principal qui structure l'ensemble de la commune, la départementale 91 qui longe le versant nord de la vallée et traverse toute la partie urbanisée. La vitesse des véhicules qui l'empruntent est souvent rapide, ce qui rend son franchissement piéton souvent dangereux. Les usagers peuvent ainsi traverser en voiture le centre-bourg sans percevoir de changements, ni de séquençage dans l'espace. Les entrées de ville et les connexions piétonnes allant du nord au sud sont peu marquées.
- le Laizon et ses ramifications de petits circuits piétons (traversées, franchissements, chemins...). Sa qualité paysagère et son emplacement lui donnent le statut d'un axe fortement structurant, sur lequel un véritable réseau de modes doux devrait se développer.
- une voirie secondaire en parallèle et au sud du Laizon. Ce circuit est emprunté par les habitants de la commune. Il se développe de manière plus libre sur un terrain en pente plus douce.

Un réseau mineur de coteau à coteau.

C'est un réseau ramifié de voiries secondaires et tertiaires permettant de traverser l'espace urbanisé du nord au sud.

Exemples de voiries et venelles en centre bourg.



Photos présentant des exemples de voiries sur le centre bourg ancien. Les voiries sont étroites, elles ont conservé l'ancien tracé et gabarit. On ne trouve pas de trottoirs mais l'é étroitesse de voies oblige les véhicules à ralentir leur vitesse. On trouve parfois quelques venelles entre deux pignons.

Photos 1, 3, et 6. Vue sur la rue contournant l'église du centre bourg.

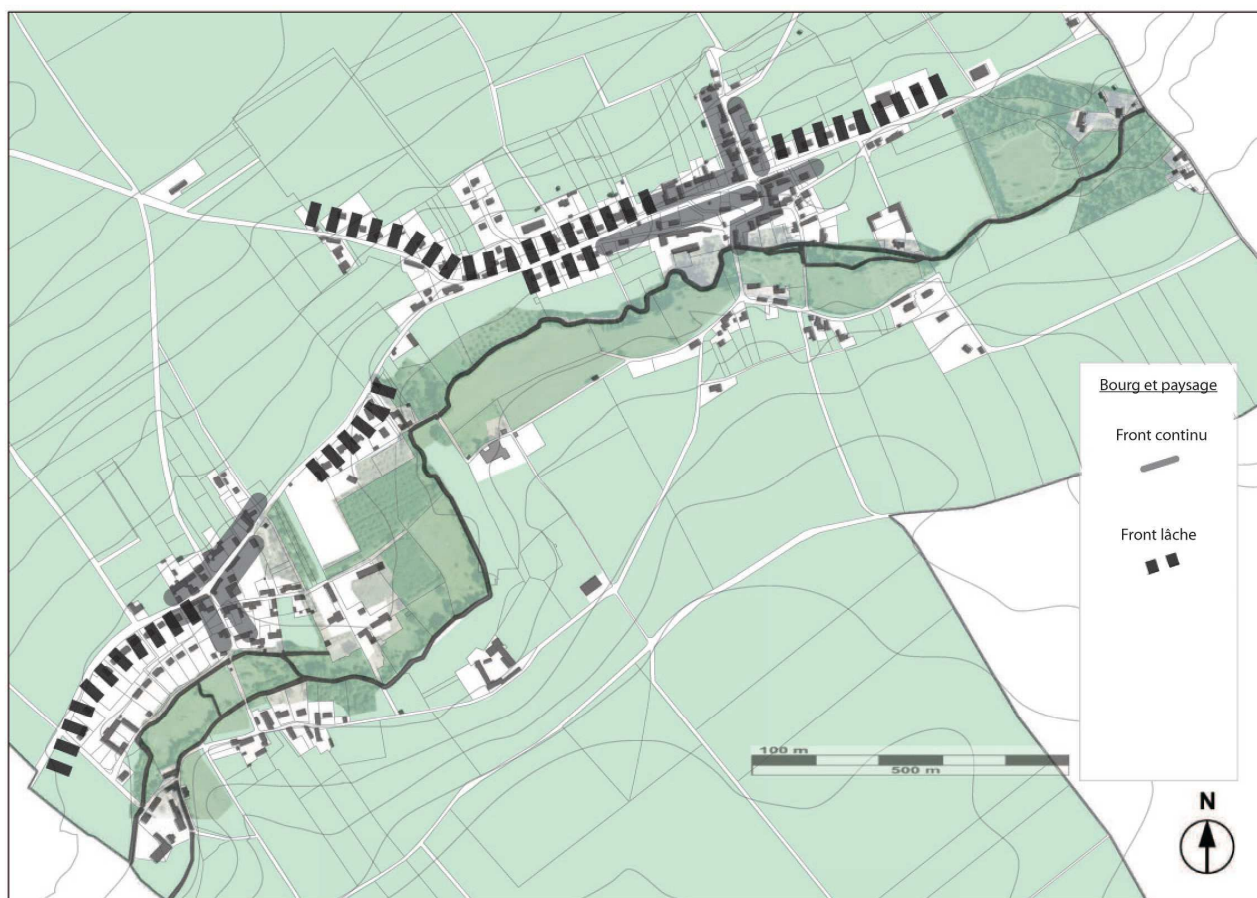
Photo 2. Vue plongeante sur le cœur de bourg, de la ruelle montant vers le nord.

Photos 4, et 5. Vues sur venelles entre pignons du centre bourg.

3.1.4 Les franges urbaines

Comme nous l'avons analysé précédemment, l'urbanisation de MAIZIÈRES est étirée et structurée principalement le long de la départementale. Deux taches urbaines principales ont été identifiées.

Les franges urbaines sont, à l'image de l'urbanisation de la commune, très étiolées. En dehors de deux espaces plus denses, l'un à l'est correspondant au centre-bourg ancien, l'autre à l'ouest généré par une densification à un croisement, les franges urbaines se présentent principalement comme une rangée de bâtisses peu serrée.



Cartographie des franges urbaines et ouvertures paysagères du bourg

La rue principale.

La typologie du bâti sur les deux secteurs urbanisés est variable : pavillons plus ou moins récents, logis plus anciens en calcaire, maisons accolées, maisons bourgeoises du 19^{ème} et du 20^{ème} siècle ou encore anciens commerces transformés en logements.

La hauteur des logements ne dépasse pas le R+1+combles, à l'exception d'une bâtisse derrière l'église. Néanmoins, les constructions anciennes en calcaire présentent des façades de grande hauteur.

Photographies du tissu dense, la parti ancienne du centre bourg.**Le centre-bourg ancien.**

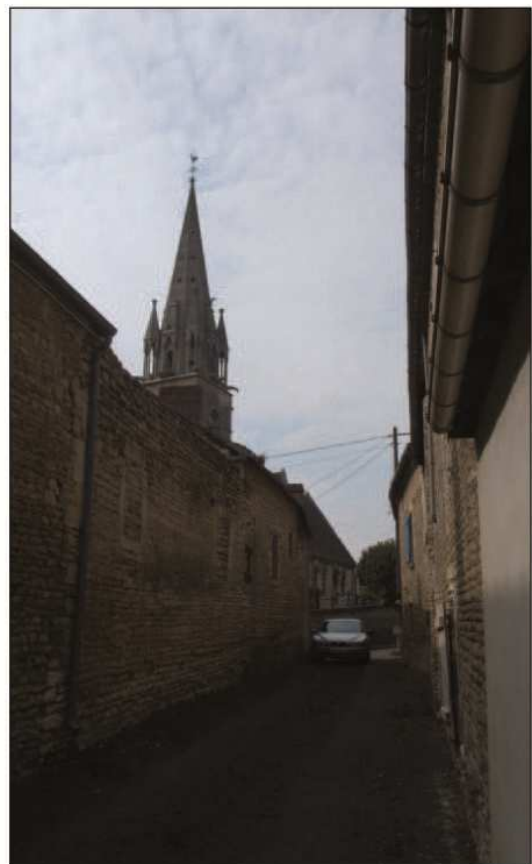
Ici, les façades anciennes offrent des volumes simples et leurs toitures sont le plus souvent à deux pentes en tuiles. Les baies sont alignées et ordonnancées pour les bâtisses les plus riches. On reconnaît facilement les anciennes dépendances, ce sont des bâtiments aujourd'hui transformés en logements qui présentent des ouvertures non alignées. Les menuiseries et volets sont en bois peint. Parfois, certaines restaurations ont vu l'arrivée du PVC blanc.

Façades du centre bourg.



*Exemples de façades du centre bourg ancien.
 Les façades sont principalement en calcaire, avec des pierres de taille en encadrement de baies, de portes, et en linteaux. On trouve sur plusieurs façades des tirants métalliques travaillés qui participent à la composition d'ensemble.*

Les façades en coeur de bourg.



Photos de façades sur le centre ancien de la commune.

La pierre de calcaire y est très présente.

Photos 1. 4. et 5. Détails de murs, anneaux d'attache et fer à cheval en guise d'anneau. Probablement pour y attacher des chevaux.

Photos 2. et 3. Vues sur venelles derrière l'église.

Photos 6 et 7. Bâtiments anciens d'habitation localisés derrière l'église. Les niveaux des bâtis rattrapent celui de la pente naturelle. On trouve alors des volumes bâtis montant en R+2 et combles.

Photo 8. Vue panoramique sur le croisement principal en coeur de centre bourg ancien.

Le long de la départementale.

Les maisons d'habitation qui s'alignent de part et d'autre de la route et qui ne sont pas des pavillons disposent d'un traitement de façade en enduit parfois cimenté, avec une recherche de décor au niveau des encadrements de baies. Les plus anciennes sont alignées directement sur la voie, les plus récentes sont en léger retrait.

Les façades sur la départementale.



Photos présentant des prises de vues actuelles de façades des bâtiments d'habitation le long de la départementale.

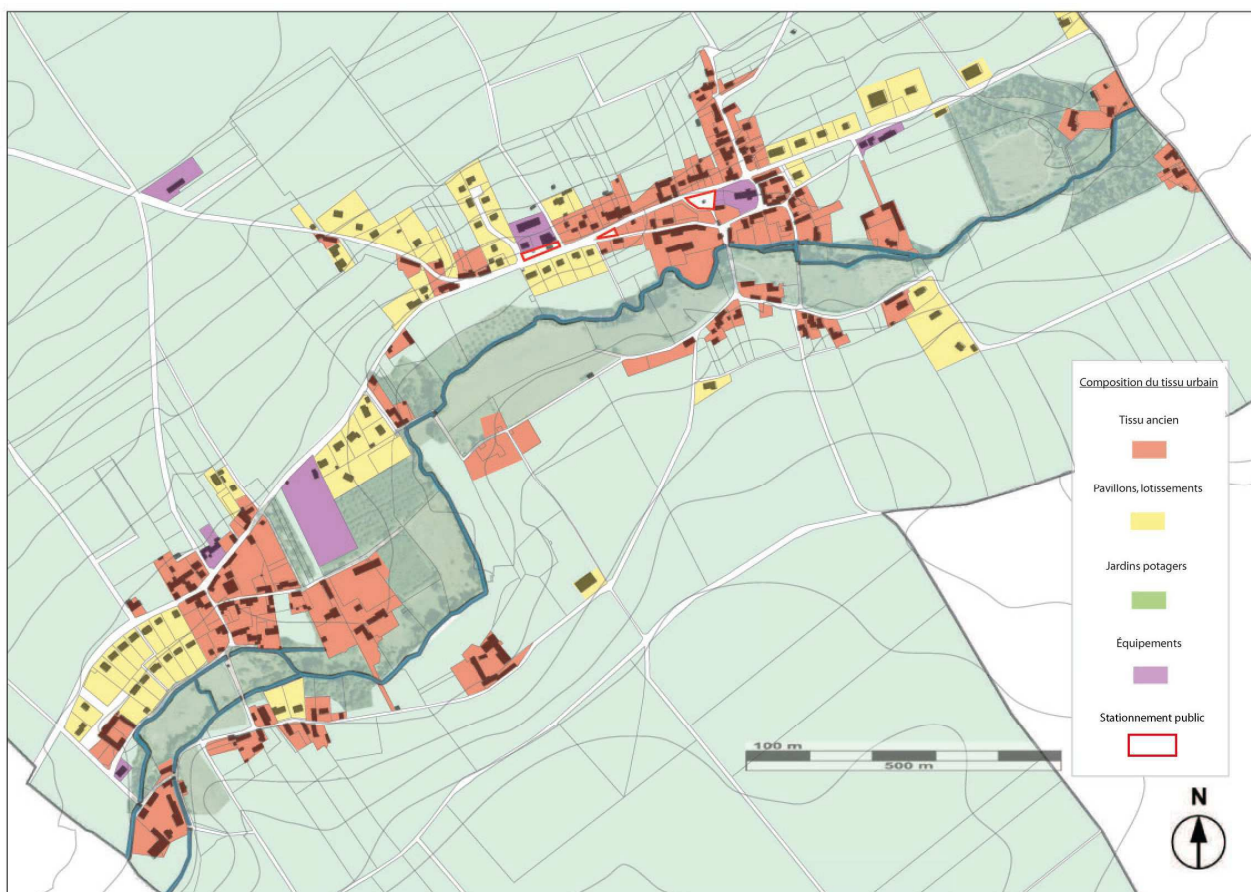
3.1.5 Les équipements, espaces publics et parkings

Les équipements sont peu nombreux mais en adéquation avec le niveau d’urbanisation de la commune. Ils se disposent de part et d’autre de la départementale. Il n’y a pas de grande cohérence actuellement. Les circuits piétons et les accès de certains sont peu sûrs car le franchissement de la départementale ne se fait pas sereinement.

Quant aux parkings, on en retrouve quelques poches le long de la départementale.

L’espace public présente peu de consistance. Il s’efface au profit de l’omniprésence de la route. Pourtant, il existe sur le cœur de bourg un petit réseau de venelles et de cheminements piétons autour de l’église.

C’est le long du Laizon que l’on trouve une qualité d’espace public potentiellement aménageable.



Cartographie du tissu urbain du centre bourg.

Équipements et espaces publics.



Photo 1. Vue sur la mairie.

Photos 2. à 4. Vues sur l'école et ses accès.

Photos 5 et 6. Exemples de poches de parking sur la départementale 91.

Photos 7. et 8. Prise de vue au même angle de rue en des temps différents.

3.1.6 Habitations : les différences de tissus et leurs impacts

Sur la base d'un échantillonnage d'1 hectare, les principaux types de tissu urbain composant la commune de MAIZIÈRES sont analysés.

Nous pouvons en observer 3 types :

- le tissu ancien : on y retrouve notamment les anciens corps de ferme organisés sur plan rectangulaire.
- le pavillonnaire lâche (lotissements).
- les maisons accolées (maisons de ville, ouvrières).

L'organisation et la prédominance de l'étalement pavillonnaire se matérialise par l'étendue des taches jaunes sur la cartographie d'analyse précédente. On constate que le pavillonnaire accentue le phénomène d'étalement urbain de part et d'autre de la départementale. Ce phénomène doit être endigué.



1. Pavillonnaire lâche

Densité: 8 à 12 logements/hectare

Type: Habitat pavillonnaire R+C à R+1+C

Parcellaire: 600 m² à 1000 m²

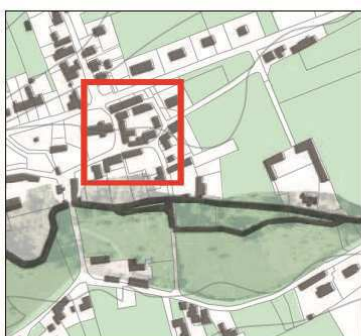
Surface habitable moyenne : 110 m²

Impact sur l'environnement:

Étalement des réseaux, réseau de transport en commun difficile à mettre en place, consommation d'espace. Impact sur les possibilités d'évolution du tissu voisin (extension de l'urbanisation).

Observation:

Lotissements uni-générationnels, voie en impasse type ruelle, ou étalement de part et d'autre de voirie. Les habitants utilisent facilement leur véhicules pour les petits trajets vers les services de proximité.



2. Tissu ancien

Densité: 28 à 30 logements/hectare

Type: Maisons de ville, petits collectifs R+3+combles, logis.

Parcellaire: 150 m² à 350 m²

Surface habitable moyenne : 60 à 100 m² (variable)

Impact sur l'environnement:

Forme compacte, économie d'énergie. Limitation des déplacements. Mixité des populations.

Observation:

Tissu ancien relativement dense. Le centre bourg offre une densité importante de logement avec des murs pierre (calcaire).



3. Maisons groupées

Densité: 18 à 20 logements/hectare

Type: Maisons de ville accolées R+1+C, maisons ouvrières.

Parcellaire: 350 m² à 550 m²

Surface habitable moyenne : 80 m² (variable)

Impact sur l'environnement:

Pour les maisons accolées datant des années 70 à 80, les matériaux employés dans leur construction peuvent s'avérer polluants. On doit souvent prévoir des travaux d'isolation complémentaires (double vitrage).

Observation:

Maisons qui étaient destinées aux primo-accédants et aux petits budgets.

Exemples de pavillons.



Exemples de plusieurs types de pavillons. Sur la commune on trouve plusieurs types de pavillons qui correspondent à des périodes de construction différentes.

3.2 Patrimoine et architecture

En 1830, on dénombrait un total de 273 maisons, 2 carrières, 2 moulins à blé à 2 tournants (édifices datant du 18^{ème} et 19^{ème} siècle) ainsi qu'une église classée aux monuments historiques.

Tous les autres éléments de patrimoine ci-dessous présentés sont simplement inventoriés et ne bénéficient pas de protection particulière. On retrouve ainsi plusieurs exemples de corps de ferme de qualité organisés sur un plan rectangulaire.

Concernant la question du patrimoine sur la commune de MAIZIÈRES, il faut ajouter les éléments patrimoniaux d'aménagement liés à la présence du Laizon : lavoirs, abreuvoirs, retenues d'eau, ponts et franchissements.



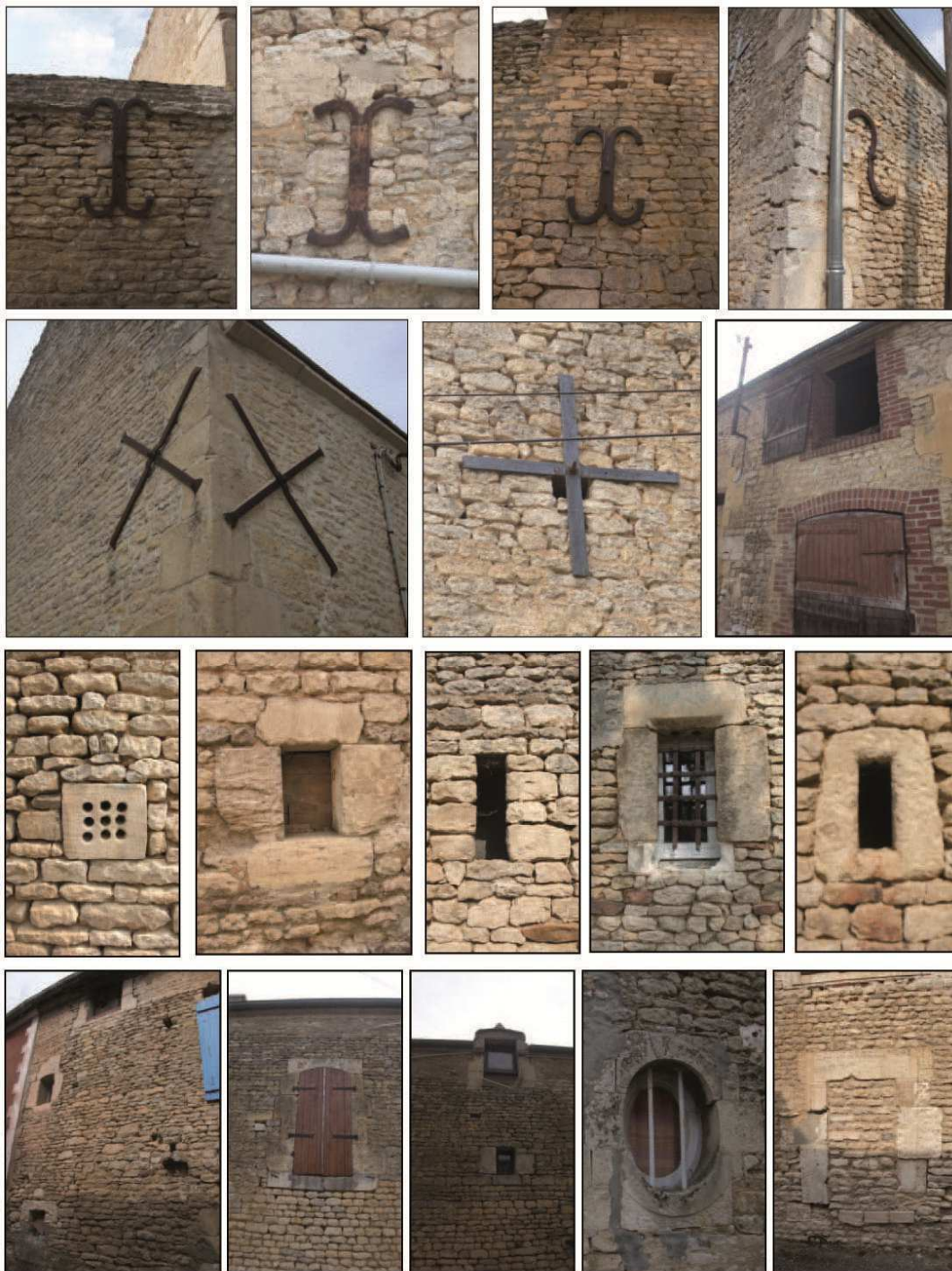
Planche photos présentant des séquences d'aménagements liés à la présence du Laizon, ainsi que des aménagements de voirie intégrant les éléments immédiats.



Planche de photos et cartes postales anciennes de lieux aménagés autour du Laizon sur la colonne de gauche. les photos de l'état actuel de ces différents lieux sont sur la colonne de droite.
 Photos 1 et 2. Lavoir près du centre bourg.
 Photos 3. et 4. Franchissement du Laizon au niveau du Val Hébert.
 Photo 5. et 6. Lavoir du Bout du haut

De manière plus discrète, il faut aussi prendre en compte les éléments de clôture, les murets en pierre de calcaire, les éléments composant les façades. Tous ces petits ingrédients architecturaux composent ensemble une grammaire architecturale et patrimoniale de qualité pour la commune de MAIZIÈRES.

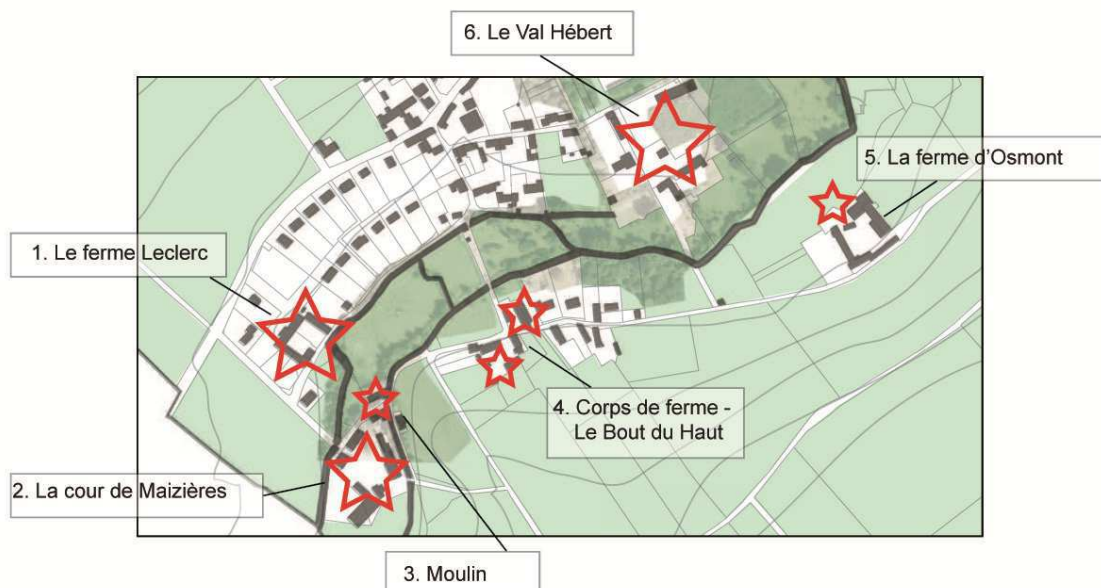
Les détails de façades, un patrimoine propre à Maizières.



Planches de photos présentant différents détails relevés sur les façades de calcaire. La répétition de ces éléments architecturaux modestes constitue un réel patrimoine pour la commune de Maizières. On trouve des encadrements en pierre de taille, des tirants métalliques forgés et travaillés, des petites ouvertures, des baies et portes cochères, des oculi, des encadrements parfois en brique, des angles en pierre de taille.

3.2.1 Le secteur ouest

Ici, un premier zoom sur le patrimoine de la partie ouest du bourg sera fait : la ferme Leclerc, la cour de Maizières, le moulin, la ferme du Bout du Haut, la ferme d’Osmont et le Val Hébert.



Zoom sur la partie Ouest du centre bourg.

1. La ferme Leclerc

Cette ferme date du 18^{ème} siècle. Elle se compose d’une étable, d’un pressoir à cidre, d’un pigeonnier. L’ensemble s’organise sur un plan symétrique rectangulaire avec une cour centrale. L’enceinte initiale de la ferme a disparu au profit d’un lotissement.



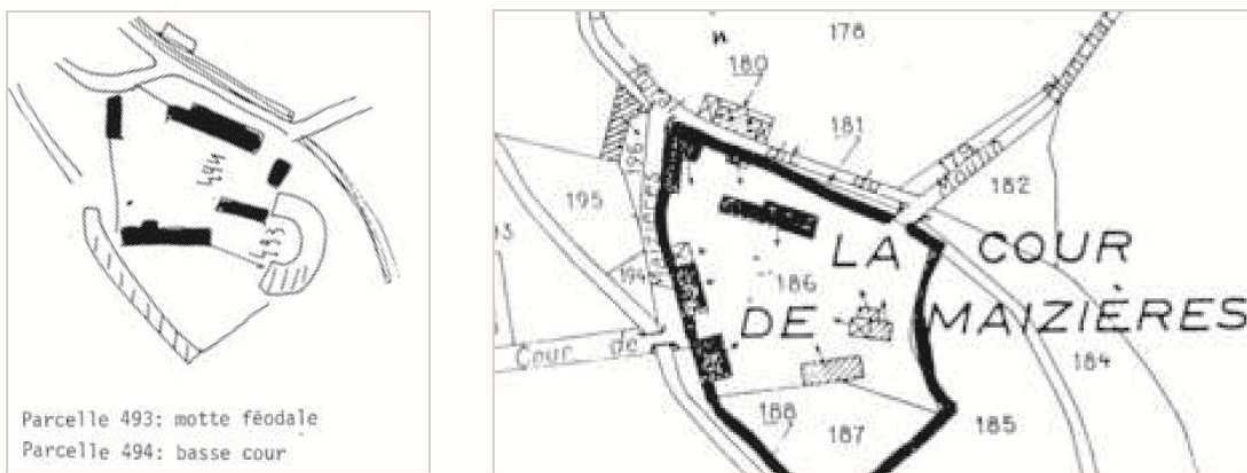
- 1 logis
- 2 grange
- 3 pressoir

Cadastré de 1962, enceinte de la ferme Leclerc.
 Photo ancienne de l’enceinte de la ferme.
 Photo de l’état actuel du corps de ferme.

2. La Cour de Maizières (ancien château-fort)

Cet ancien château-fort date du 12^{ème} siècle. Il fut détruit par une inondation en 1800, mais on trouve encore à son emplacement les traces de fossés à motte ainsi qu'une ancienne ferme.

L'édifice s'inscrivait sur une motte féodale et se composait d'une basse-cour, d'une grange et de parties agricoles.



Document 1. Cadastre de 1808, principe de plan masse du château fort.
 Document 2. Cadastre de 1962, enceinte du château et ses dépendances.

3. Le moulin

Le moulin date du 19^{ème} siècle. Il s'agissait d'un moulin à blé comportant notamment un pigeonnier et trois roues (selon le plan de Cassini).

L'ensemble bâti constitue un bel ensemble architectural qui reste aujourd'hui à l'abandon.

Les toitures sont en tuiles à longs pans. Les murs sont en calcaire avec des encadrements de baies et de portes en pierre de taille. Les petits percements sur les façades principales correspondent aux pigeonniers. Les baies ne sont pas alignées.

On a une composition de façades rythmée entre les pigeonniers, les fenêtres d'habitation, les accès et portes d'espaces de stockage. Ces bâtisses avaient un usage mixte de grange, habitation et pigeonnier.





Planche photographique du moulin de Maizières
 Photos 1. et 2. Photographies anciennes du logis mixte et de la dépendance.
 Photos 3. à 5. Etat actuel des bâtisses.
 Photos 6. à 9. Détails de façades. Baies à encadrements pierre de taille, vestiges de menuiseries bois. Pigeonnier en façade avec plaque de schiste en débords de mur.

4. Le Bout du Haut (corps de ferme)

Cette ferme est actuellement habitée par plusieurs familles. Les bâtisses présentent une hauteur en R+1+combles. Les toitures sont en tuiles à deux pentes. Les façades et leurs percements ont été remaniés, notamment sur les pignons. Les murs sont en calcaire avec sur certaines bâtisses des tirants en façade de taille importante.

L'ensemble s'organisait sur un plan rectangulaire autour d'une cour centrale. A proximité immédiate de cet ensemble, on retrouve des pavillons nouvellement implantés au nord.



Document 1. Cadastre de 1962, implantation d'origine de la ferme.
 Document 2. Cadastre actuel.
 Photo 1. Logis ancien situé au nord.
 Photo 2. vue sur la cour centrale, plan rectangulaire.

5. La ferme d'Osmont

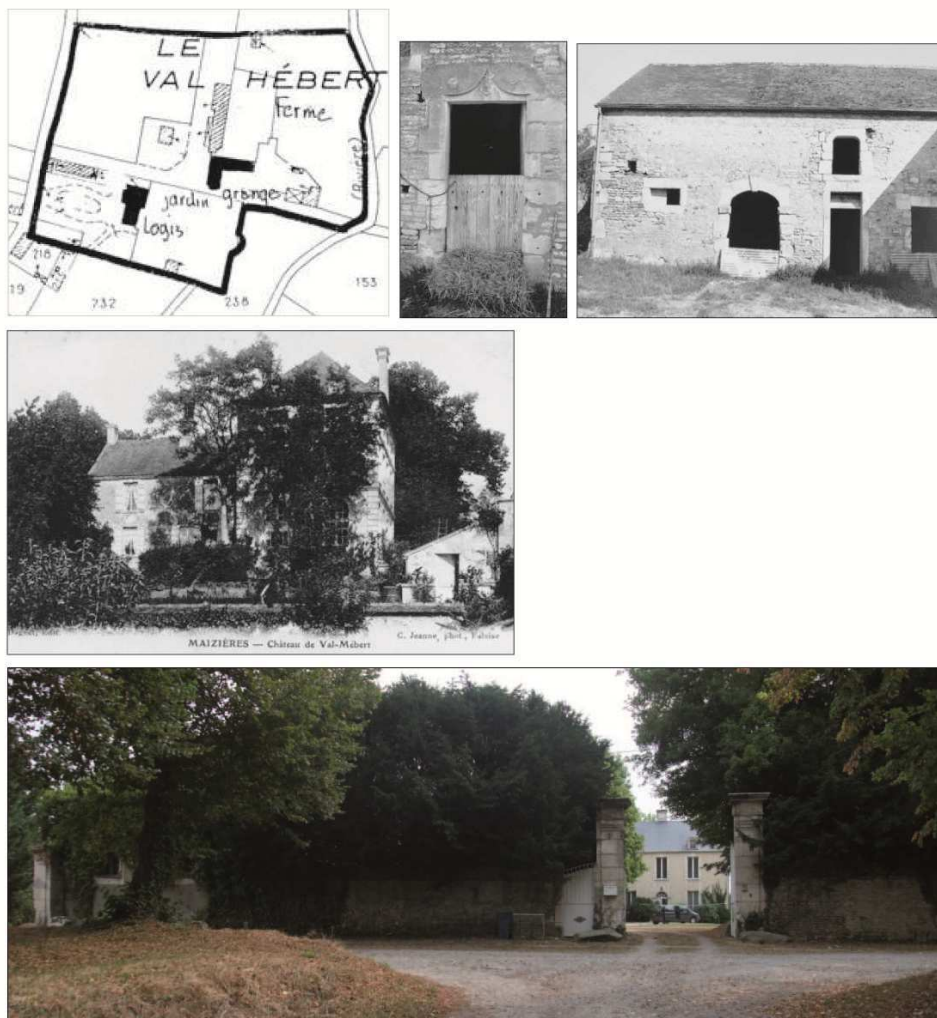
Ancien corps de ferme présentant une composition rectangulaire autour d'une cour centrale. La configuration actuelle n'a pas changé.

6. Le Château du Val Hébert

Le château est caché dans un écrin de végétation, il date du 18^{ème} siècle.

Cet ensemble se compose de plusieurs éléments :

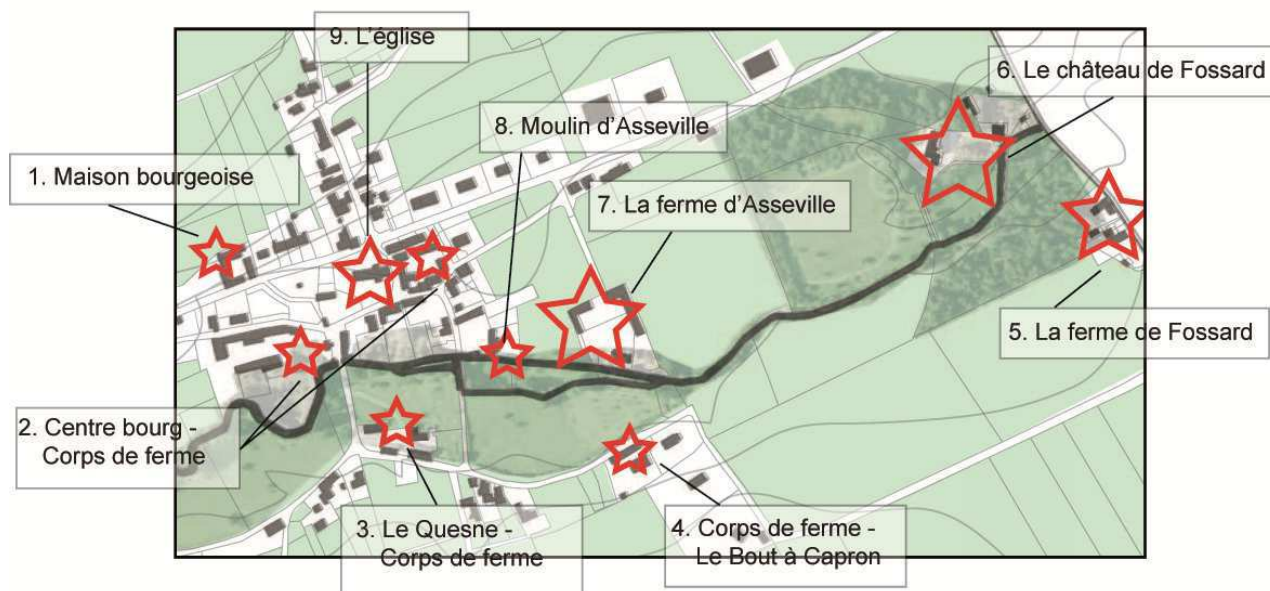
- la chapelle Saint-Louis datant de 1757, qui fut détruite en 1783.
- un logis principal, actuellement habité. Il fut construit par l'Abbé Hébert en 1780.
- une grange de 1718.
- un enclos en pierre délimitant une partie de la propriété.
- un jardin (voir plans en annexe).



Document 1. Cadastre de 1962, enceinte du Val hébert.
 Photo 1. Détail de porte à encadrement sculpté, sur la grange (est).
 Photo 2. Façade Sud de la grange.
 Photo 3. Ancienne carte postale.
 Photo 4. Vue sur l'entrée principale.

3.2.2 Le secteur est

Ici, un second zoom sur la partie est du bourg sera fait : une maison bourgeoise du bourg, un corps de ferme du bourg, la ferme de le Quesne, la ferme du Bout à Capron, la ferme de Fossard, le château de Fossard, la ferme d’Asseville, le moulin d’Asseville et l’église paroissiale Saint-Pierre.



Zoom sur la partie Est du centre bourg.

1. Exemple de maison bourgeoise du bourg

On trouve quelques exemples de maisons bourgeoises dans le bourg.

Celle présente sur les photos ci-dessous a une composition et un ordonnancement de façade plutôt classique. Les angles et encadrements sont en pierres de taille. Le niveau du rez-de-chaussée est marqué par une corniche taillée. Les souches de cheminées ressortent de la toiture et sont habillées de briques. Les volets en bois peint sont persiennés.

L’ensemble des bâtisses s’organise autour d’une cour centrale. On y trouve la maison de maître donnant sur la rue principale, un corps de logements avec le pignon sur rue et une dépendance sur l’arrière côté nord.



Photo 1. La maison de maître.

Photo 2. Vue sur l’entrée et la cour.

Photo 3. Vue de la route principale.

2. Exemple de corps de ferme du bourg

Au sud de l'église, au niveau de l'ancienne place de la mairie, on trouve un ancien corps de ferme. L'ensemble est toujours utilisé par une exploitation agricole.

Les dépendances ont été réhabilitées.



- 1 logis
- 2 grange
- 3 étables
- 4 jardin

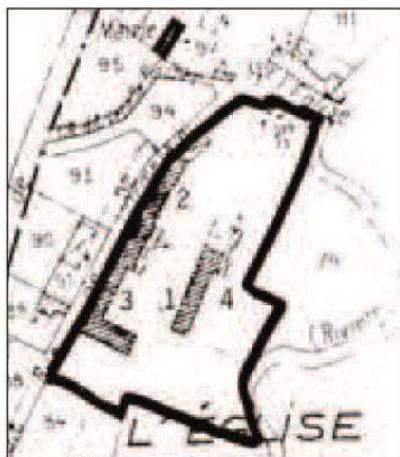


Photo 1. Vue sur les dépendances toujours exploitées, ancienne grange. Nouvelles portes en bois, détail de débords de toiture.

Photo 2. Aperçu de l'entrée du corps de ferme, muret en calcaire. Vue sur le pignon est du corps de logis.

Photos anciennes 3. et 4. Vue sur la façade Nord du logis et sur la façade Sud.

Document 5. Plan de composition de la ferme datant de 1962.

Photo 6. Détail d'ordonnement sur la façade Nord du logis. Entrée principale surmontée d'un fronton triangulaire.

3. La Quesne (corps de ferme)

L'ensemble de corps de ferme se compose d'une enceinte en pierre en partie conservée, d'un logis principal qui semble avoir subi plusieurs remaniements de façade, et de dépendances de type granges.

Le logis principal offre un volume composite en R+1+combles. La toiture est en tuile. Ces façades offrent des baies disparates : rectangulaires, avec un encadrement en plein cintre, oculus...



4. Le Bout à Capron (corps de ferme)

On retrouve plusieurs corps de ferme anciens sur ce lieu-dit. Ils sont relativement rapprochés les uns des autres.

Les pignons des logis principaux sont parallèles à la voirie et orientés principalement est-ouest. Les toitures sont à deux pans en tuiles. Les murs sont en calcaire, les volumes des habitations sont assez hauts, R+1+combles. On trouve toujours à proximité, au niveau de la voirie, quelques anciens aménagements liés à l'eau (abreuvoirs en pierre, lavoirs...).



Photo 1. Pavillon sur la partie Est du hameau.
Photos 2. à 4. Logis de ferme avec cour.
Photos 5. et 6. Détails de pignons.

5. La ferme de Fossard

Ensemble de corps de ferme situé dans l'enceinte du château de Fossard. Les bâtisses principales sont orientées nord-sud et forment une cour centrale.

6. Le Château de Fossard

Le bâtiment est signalé à l'inventaire général du patrimoine.

Il date du 17^{ème} siècle, et a été reconstruit pour M. Bonnechose au 19^{ème} siècle. Il a subi de lourdes restaurations.

Son plan est rectangulaire. Ses façades sont ordonnancées avec sur sa façade principale un fronton triangulaire surmonté d'un oculus, et sur la façade arrière des alignements de grandes baies surmontées de lucarnes richement décorées. On y trouve aussi une tourelle comportant un escalier à vis accolé à la façade. Sa toiture est à longs pans en ardoise pour le corps principal, en tuile plate pour les éléments d'appentis. L'ensemble est ponctué de lucarnes et de souches de cheminées retenues par des tirants sur les côtés.

L'écriture architecturale est d'un style classique.

Son parc fut créé en 1840 par M. Bellivet. La propriété est isolée et entourée d'une enceinte en pierre.

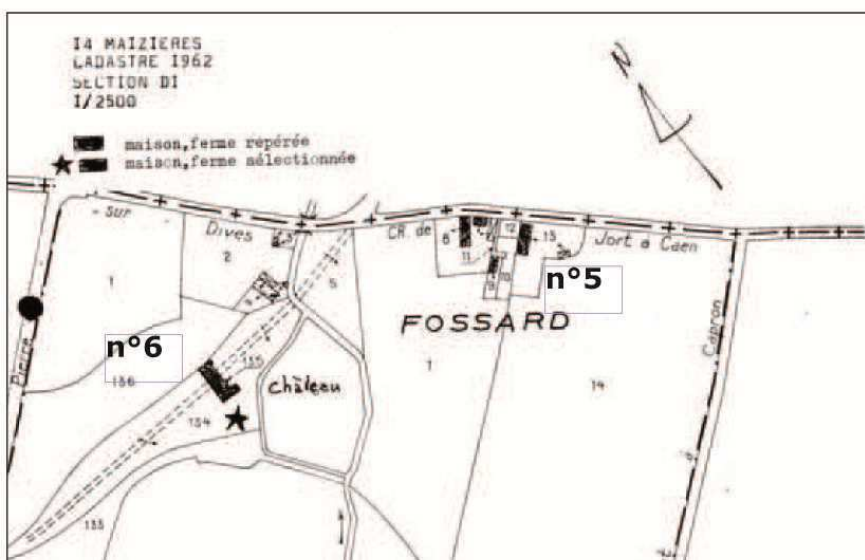


Photo 1. Carte postale ancienne, vue sur la façade arrière du château
 Photo 2. Vue ancienne sur la façade avant du château

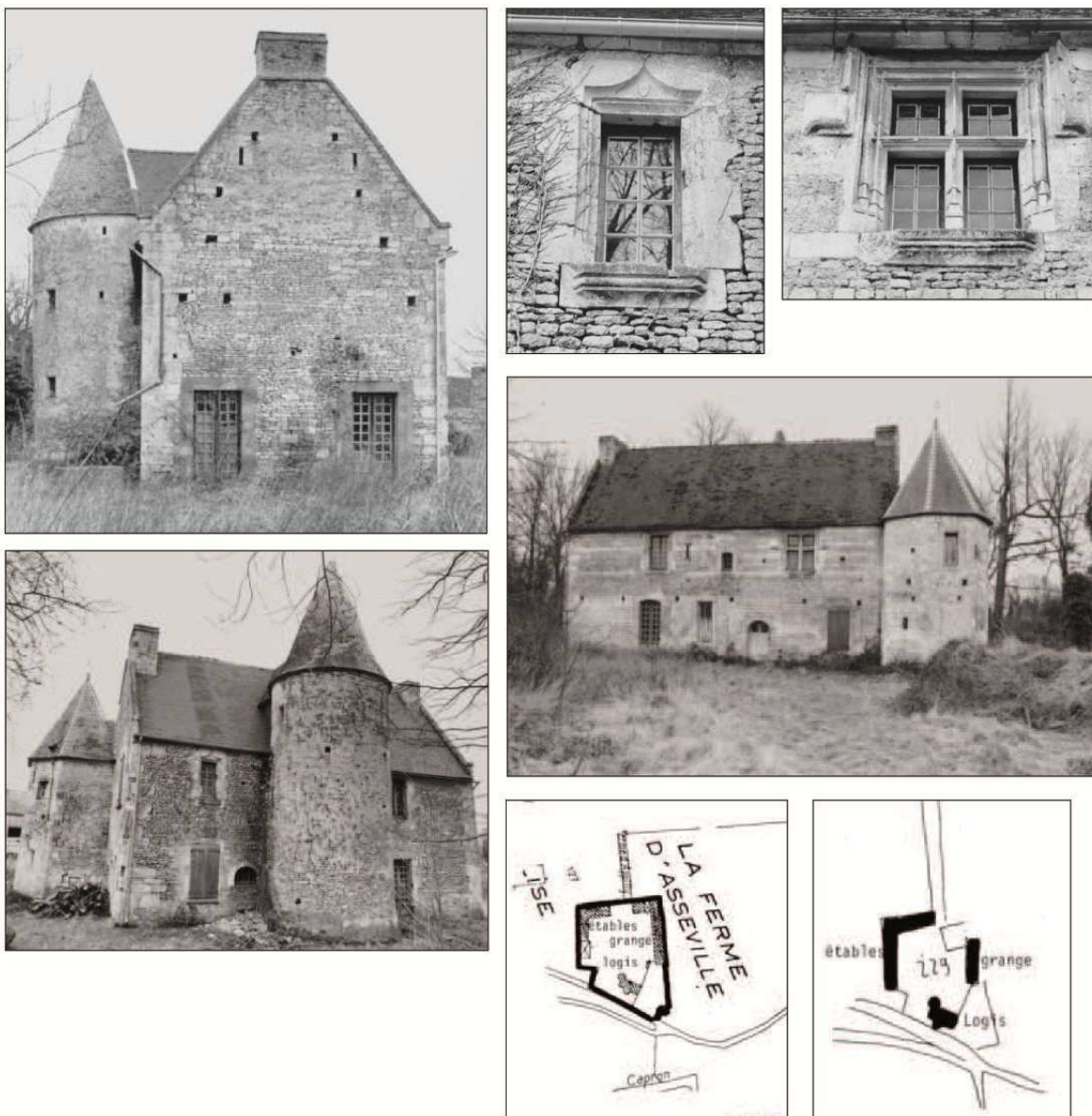
7. La ferme d'Asseville

Cette ferme se compose sur la base d'un plan carré comprenant les corps de bâtiments et une cour centrale principale. Elle date du premier quart du 16^{ème} siècle et du 18^{ème} siècle.

Elle comporte une grange, une étable, un enclos et un logis.

Les matériaux qui y sont employés sont le calcaire, la pierre de taille pour les murs, les tuiles plates et l'ardoise pour la toiture à longs pans.

On y trouve notamment un escalier extérieur à vis compris dans une des deux tourelles et surmontée d'une toiture polygonale.



Photos anciennes du logis.

Photo 1. Vue sur le pignon est du bâti.

Photos 2. et 3. Détails de baies, encadrements richement sculptés. Petits meneaux bois et murs polychromes.

Photo 4. Vue sur la façade Sud, tourelle comprenant un escalier à vis.

Photo 5. Vue sur la façade Nord.

Documents 6. et 7. Plan de composition datant de 1962. Plan de composition datant de 1808.

8. Le moulin d'Asseville

Cet ancien moulin a aujourd'hui quasiment complètement disparu. On trouve à son emplacement quelques vestiges de mécanismes hydrauliques ainsi que des murets, dernières traces de son existence. Il se trouvait en contrebas du bourg.



Photo 1. Ancienne valve hydraulique.

Photo 2. Muret et circuit d'eau anciennement emprunté par le Laizon.

Photo 3. Vue d'ensemble sur le secteur de l'ancien moulin.

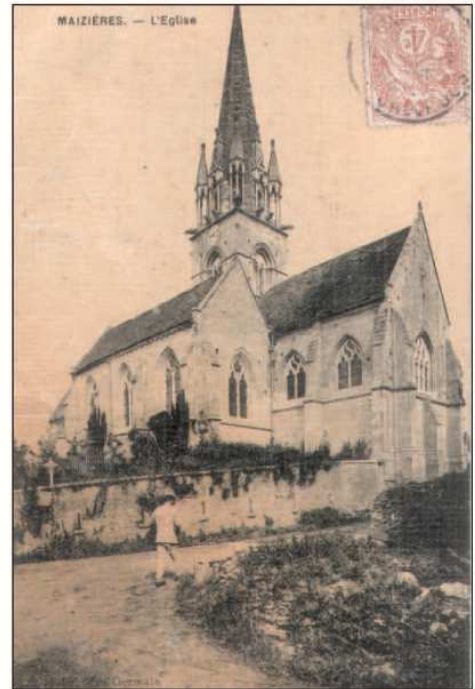
9. L'église paroissiale Saint-Pierre

L'édifice est classé aux monuments historiques depuis 1862.

La nef date du 13^{ème} siècle, la chapelle du 14^{ème}, le chœur et les baies de l'église du 15^{ème}.

L'ensemble est en calcaire, en pierres de taille et moellons. La toiture est en tuiles plates et en calcaire. On peut admirer la décoration riche de bestiaires tout autour de la flèche. Le plan de l'église s'inscrit en croix latine. Elle comporte une voûte d'ogives et un lambris de recouvrement.

On trouve sur le parvis le tombeau en calcaire de Thomas de Bonnechose, datant du premier quart du 19^{ème} siècle.



Objectifs :**1. Le bourg**

- > Mettre en valeur et préserver les petites et grandes coupures vertes identifiées lors du diagnostic (cadrages et cônes de visibilité).
- > Favoriser une densification de l'urbanisation actuelle.
- > Espaces publics à requalifier en mettant en avant le piéton, les modes doux. Atténuer la dangerosité due à la présence de la départementale.
- > Mise en place d'un maillage de liaisons douces s'appuyant notamment sur la présence du Laizon. Utiliser les éléments naturels comme fil conducteur de cette trame piétonne douce.
- > Assurer une accessibilité aux équipements et commerces du bourg en toute sécurité et en limitant l'emploi de la voiture.
- > Proposer un réseau de cheminements piétons permettant de mettre en valeur les ouvertures sur le paysage et sur les façades architecturées du bourg identifiées comme ayant un intérêt.
- > Promouvoir de nouvelles formes urbaines environnementalement viables.
- > Promouvoir et favoriser le renouvellement du tissu urbain.
- > Atténuer l'étalement urbain.
- > Favoriser et préserver les logiques d'implantation d'origine (plans rectangulaires, longères).

2. Patrimoine et architecture

- > Préserver l'harmonie de composition des façades du bourg (choix des couleurs, préservation des volets bois, limitation des coffres roulants débordant dans l'encadrement des baies...).
- > Préserver et favoriser la conservation des éléments de petit patrimoine.

4 La gestion des sols

4.1 Une commune fortement marquée par l'agriculture





La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

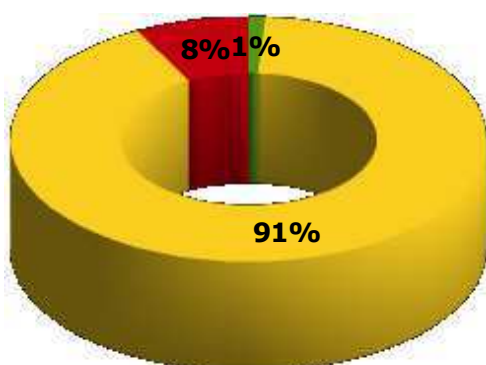
Composition du sol communal en 2006

Occupation des sols (en ha)	2006
Artificialisés	54,83
Agricoles	648,24
Milieux aquatiques	0
Forêts et milieux semi-naturels	8
Total	711,07

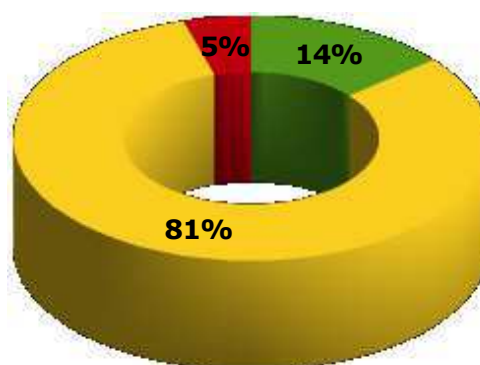
Source : Corine Land Cover - 2006

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieux aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

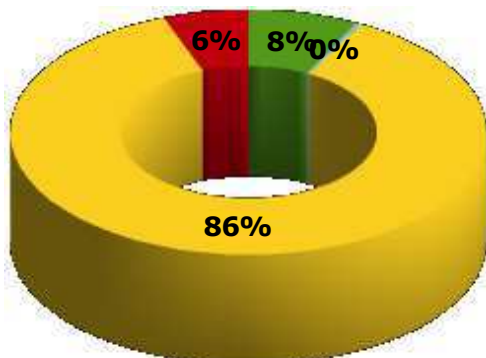
Commune de MAIZIÈRES



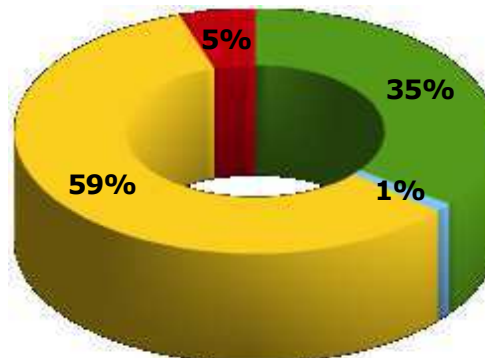
Canton de BRETTEVILLE-SUR-LAIZE



Département du Calvados



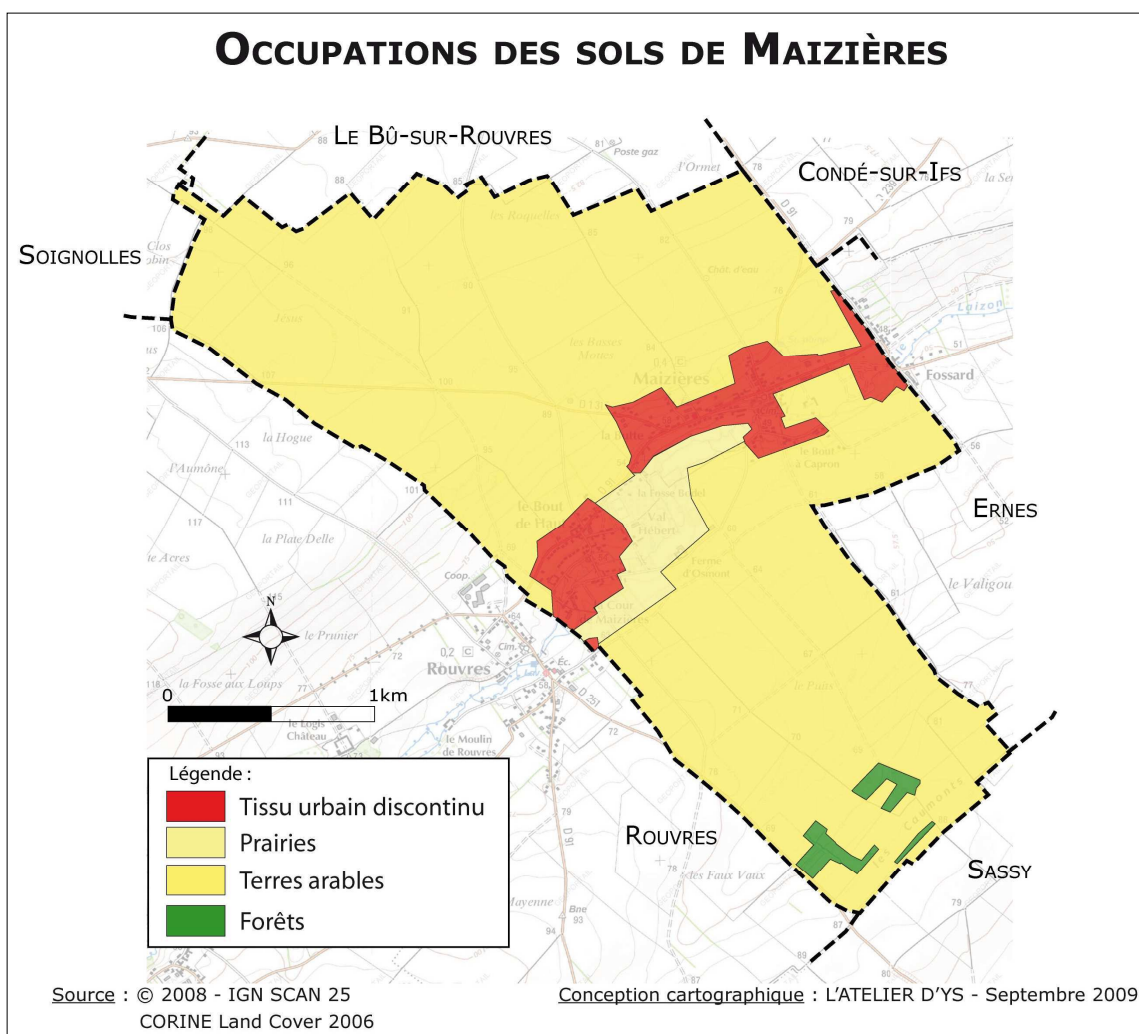
Territoire métropolitain



Les terres agricoles représentent 91% du territoire communal. Ce taux est très largement supérieur à la moyenne nationale (59%) mais également à celle du canton (81%) et du département (86%).

8% des sols sont artificialisés. C'est un taux relativement important comparativement à la moyenne nationale, départementale et cantonale (environ 5%).

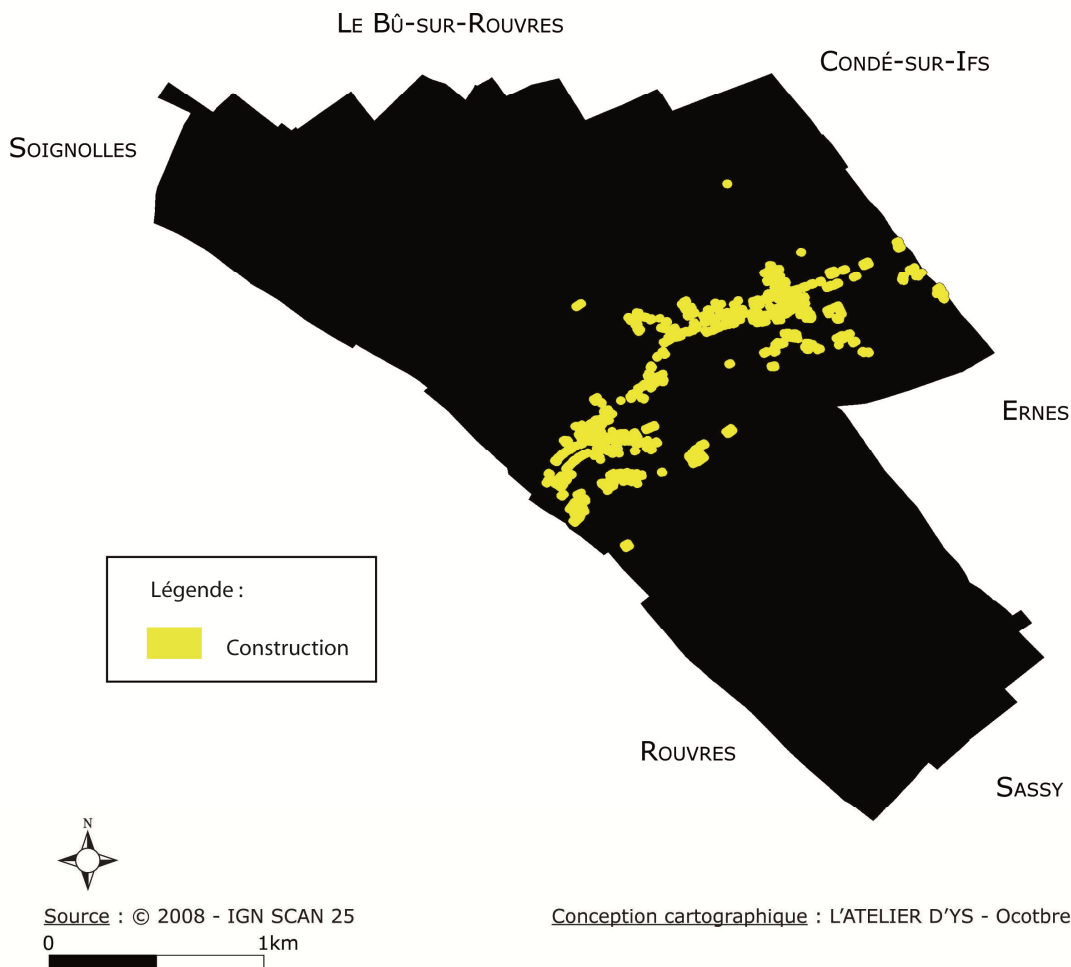
Les forêts et milieu semi-naturels sont quasi inexistants (seulement 1%).



Objectifs :

- > **Protéger les terres agricoles.**
- > **Ne pas amplifier l'étalement urbain.**
- > **Protéger les derniers espaces boisés, haies et autres végétaux.**

ARTIFICIALISATION DES SOLS DE MAIZIÈRES



Lorsque l'on réalise une analyse plus fine de la consommation des sols, on constate que plus de 48 ha des sols sont artificialisés.

Une commune sans pression foncière

La commune de MAIZIÈRES n'a enregistré aucune évolution significative de la destination de ses sols entre 1990 et 2006.

De 1990 à 2007, 22 logements d'autorisés dont 17 de mis en chantier.

4.2 La gestion des eaux usées et pluviales

L'assainissement collectif

Le service d'assainissement est organisé par le syndicat d'assainissement du Laizon composé de trois communes (MAIZIÈRES, ROUVRES et ERNES).

La station d'épuration a une capacité de 1 300 équivalents habitants (EH). Elle a été mise en

service récemment.

En 2010, environ 520 E.H. (équivalents habitants) sont raccordés au réseau collectif d'assainissement (205 branchements, équipements compris).

La totalité de la zone agglomérée du bourg est desservie par un réseau séparatif d'assainissement.

Les eaux usées collectées dans des secteurs ne permettant pas l'écoulement gravitaire sont refoulées au moyen d'une station de pompage puis acheminées à la station d'épuration installée sur la commune d'Ernes.

L'assainissement non collectif

Concernant le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), la commune a délégué compétence à la Communauté de Communes du Pays de Falaise.

D'après la Loi sur l'Eau, deux missions obligatoires incombent au Service Public d'Assainissement Non Collectif :

- ✓ D'une part, le contrôle des installations existantes d'assainissement non collectif qui se décompose comme suit :
 - Un premier contrôle diagnostic.
 - Des contrôles périodiques de bon fonctionnement (tous les huit ans).
- ✓ D'autre part, le contrôle des installations neuves : celui-ci s'effectue dans le cadre d'un dépôt de permis de construire, ou dans le cas d'une simple réhabilitation. Ces contrôles du neuf sont actuellement réalisés en régie.

La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales du bourg sont collectées par un réseau dédié. L'évacuation se fait ensuite par un fossé.

A noter que les constructions situées à l'ouest du bourg entre la rue du Major Styffe et la Rue du Laizon peuvent se trouver inondées lors de fortes précipitations (ruissellement provenant du coteau nord).

4.3 La gestion de l'eau potable

La commune est desservie par le Syndicat de la vallée du Laizon qui produit, transfère et distribue l'eau potable.

Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société SAUR France.

L'eau distribuée par le syndicat provient de ses propres ressources et des collectivités voisines. Les ressources propres au syndicat résultent d'un forage en nappe souterraine.

4.4 La gestion des déchets

Collecte des déchets

La Communauté de communes du Pays de Falaise assure le service de collecte et d'élimination des déchets ménagers et assimilés de ses 53 communes membres, soit une population totale qui avoisine les 25 000 habitants.

Elle s'attache essentiellement à :

- Collecter les ordures ménagères
- Traiter ces ordures
- Gérer la déchetterie
- Collecter le tri sélectif
- Communiquer et sensibiliser sur le tri sélectif

La collecte est exécutée en porte à porte tous les mercredis.

Collecte sélective

Depuis 1996, la collecte se fait grâce à l'apport volontaire des emballages dans des conteneurs de tri de 4 m³. Chaque point recyclage (encore parfois appelé « Point d'Apport Volontaire ») est constitué d'un minimum de 3 conteneurs de tri. Au total, ce sont plus de 80 points recyclage qui sont actuellement répartis sur l'ensemble du territoire communautaire, soit environ 250 conteneurs destinés à la collecte sélective des emballages ménagers. La commune de MAIZIÈRES dispose d'un point recyclage.

L'ensemble des emballages ainsi collectés sont acheminés vers un centre de tri où ils seront séparés en plusieurs catégories en fonction de leur composition, puis conditionnés en balles afin d'être expédiés vers les usines de transformation et de fabrication.

Collecte en déchetterie

Depuis 1996, la CDC a mis en place un réseau de déchèteries comptant actuellement 4 sites répartis sur tout le territoire communautaire, à savoir :

- × Noron-l'Abbaye
- × Soulangy
- × Le Mesnil-Villement
- × Pertheville-Ners



5 Les pollutions et nuisances

MAIZIÈRES est une commune peu exposée aux pollutions industrielles.

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à MAIZIÈRES.

BASIAS

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 1 site inscrit dans la base BASIAS sur la commune de MAIZIÈRES :

BNO1401419 Ancienne Carrière de calcaire - R. de la Bourdonnaye

> Ancienne carrière de calcaire dont l'activité est stoppée depuis une centaine d'années.

Actuellement : décharge publique.

Historique de l'activité sur le site :

- * Extraction de pierres ornementales et de construction, de calcaire industriel, de gypse, de craie et d'ardoise.
- * Dépôt d'immondices, dépotoir à vidanges (ancienne appellation des déchets ménagers avant 1945).

6 Les risques majeurs

6.1 Les risques naturels

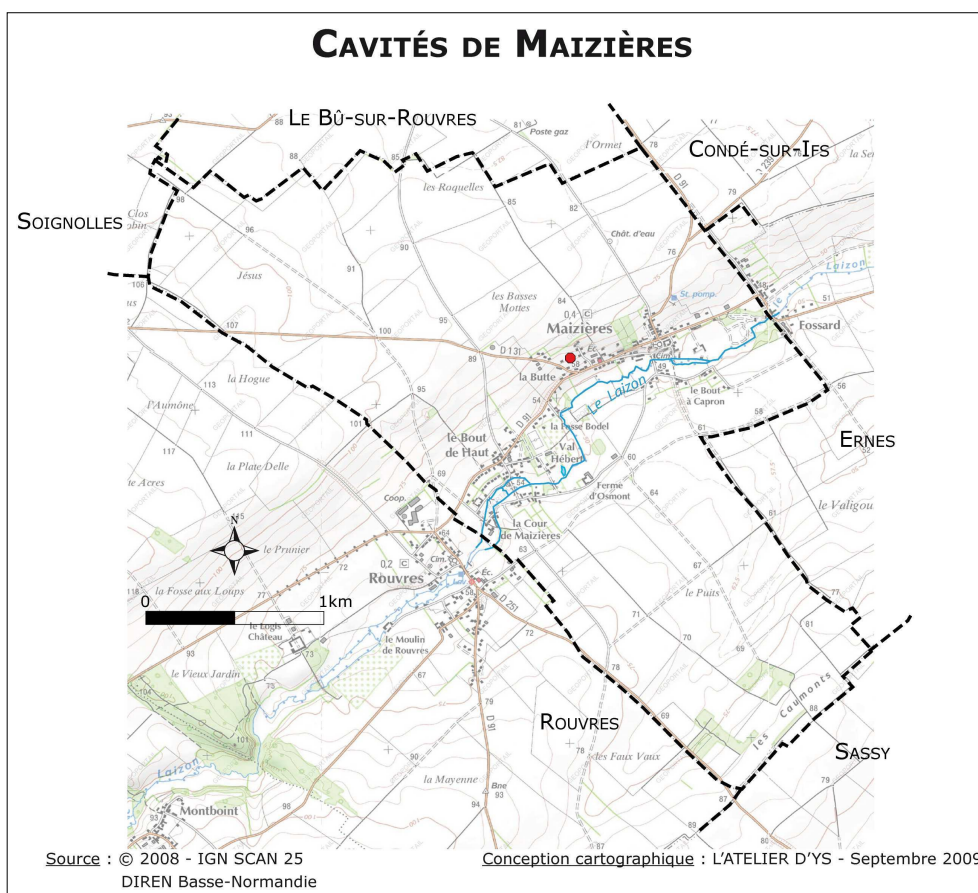
La commune de MAIZIÈRES a fait l'objet de 5 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

- * La tempête du 15 octobre 1987 (arrêté du 22/10/1987).
- * Des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain consécutifs à la tempête survenue dans la nuit du 26 et 27 décembre 1999 (arrêté du 29/12/1999).
- * Des inondations et coulées de boue consécutives aux périodes pluvieuses de 1985, 2007 et 2008 (arrêté du 02/10/1985 – 23/03/2007 – 07/10/2008).

Le risque lié aux mouvements de terrains

Affaissement - Effondrement – Carrières

Une cavité souterraine est recensée par le BRGM (Bureau des Recherches Géologiques et Minières) pour la commune de MAIZIÈRES.



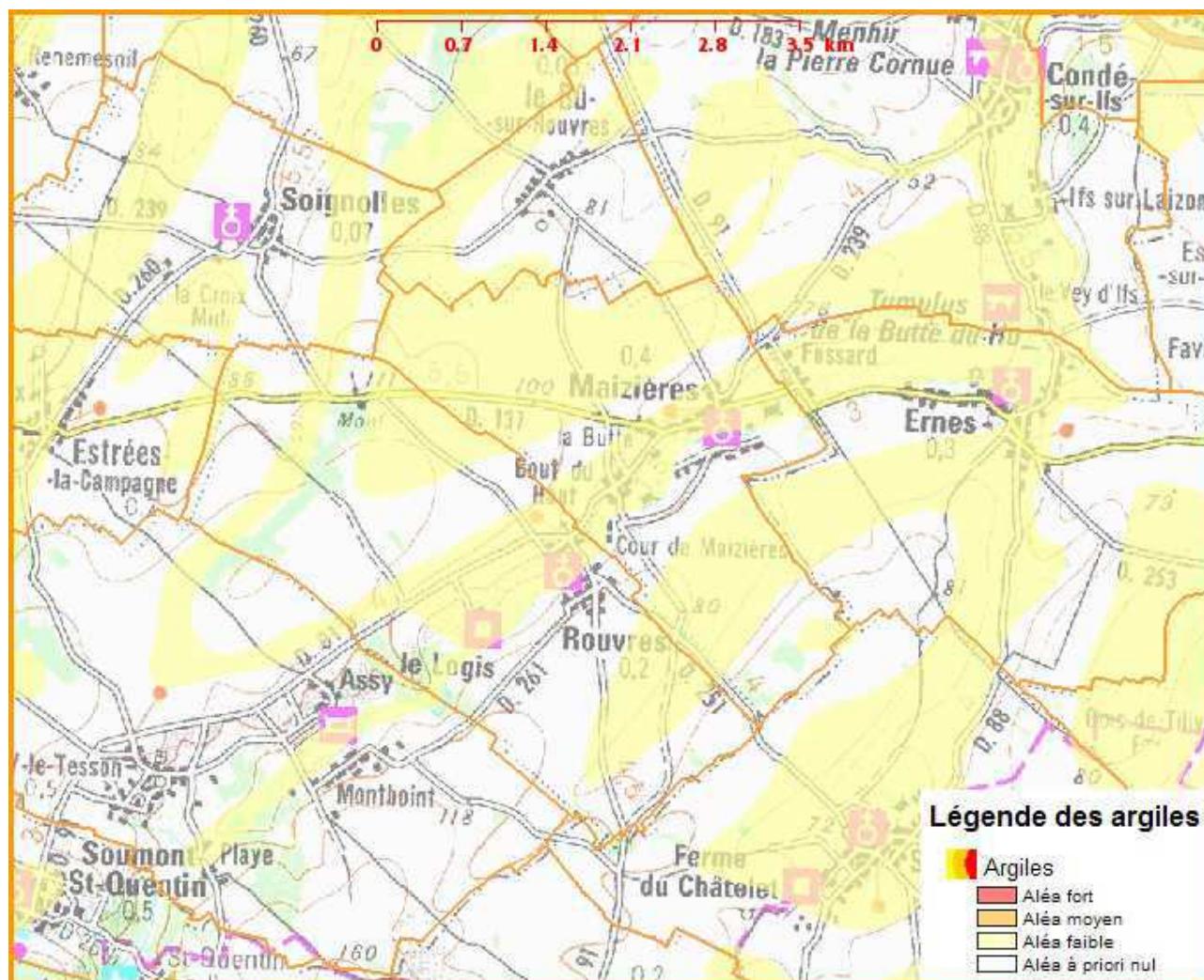
Objectif :

> Limiter l'urbanisation aux abords des cavités.

Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles

Les résultats de l'étude concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Calvados sont disponibles sur le site internet www.argiles.fr.

La commune de MAIZIÈRES est impactée en partie par le retrait-gonflement des argiles en aléa faible.



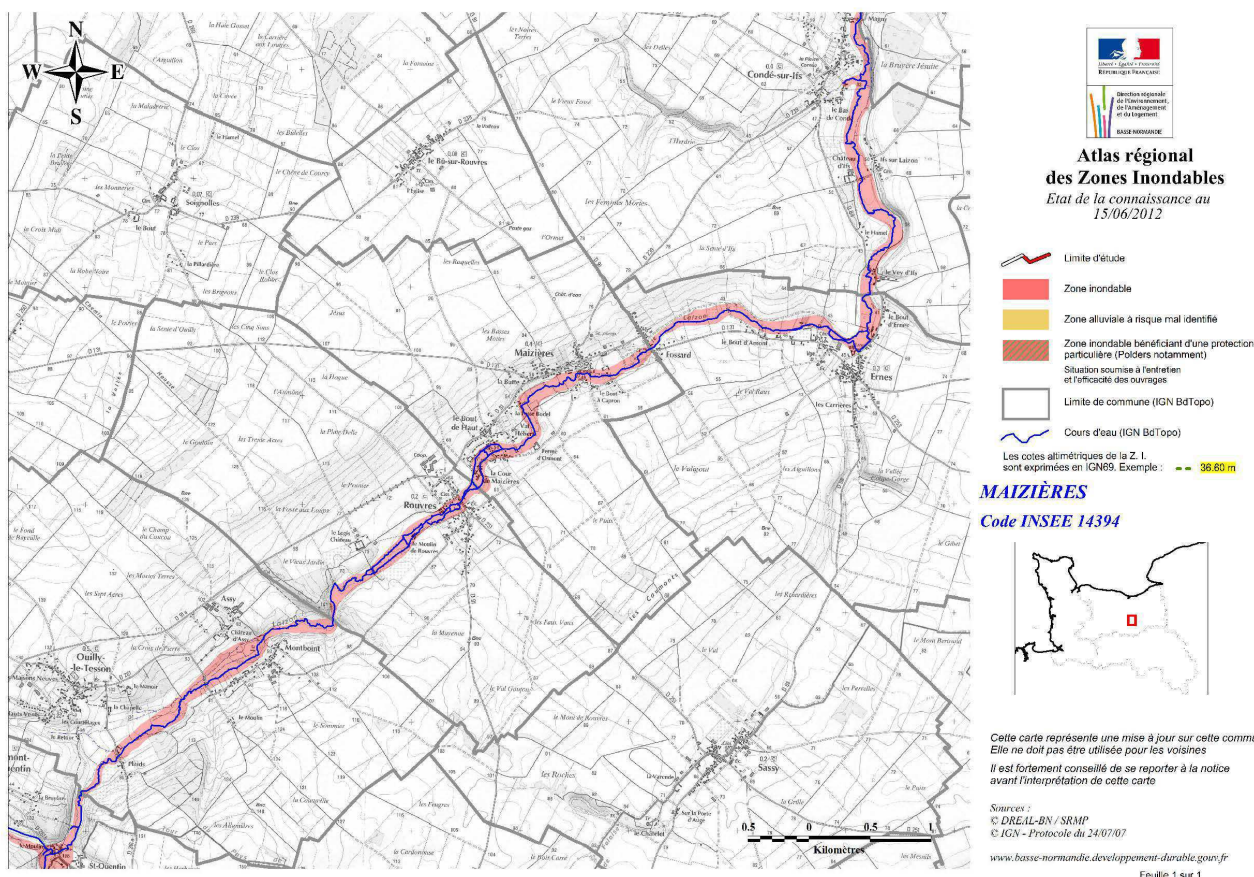
Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier,

Le risque inondation

Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d’une zone, avec des hauteurs d’eau variables. Elle est due à une augmentation du débit d’un cours d’eau provoquée par des pluies importantes et durables.

La commune de MAIZIÈRES est concernée par un risque de débordements du cours d’eau du Laizon. A ce titre, la commune est inscrite à l’Atlas régional des Zones Inondables.



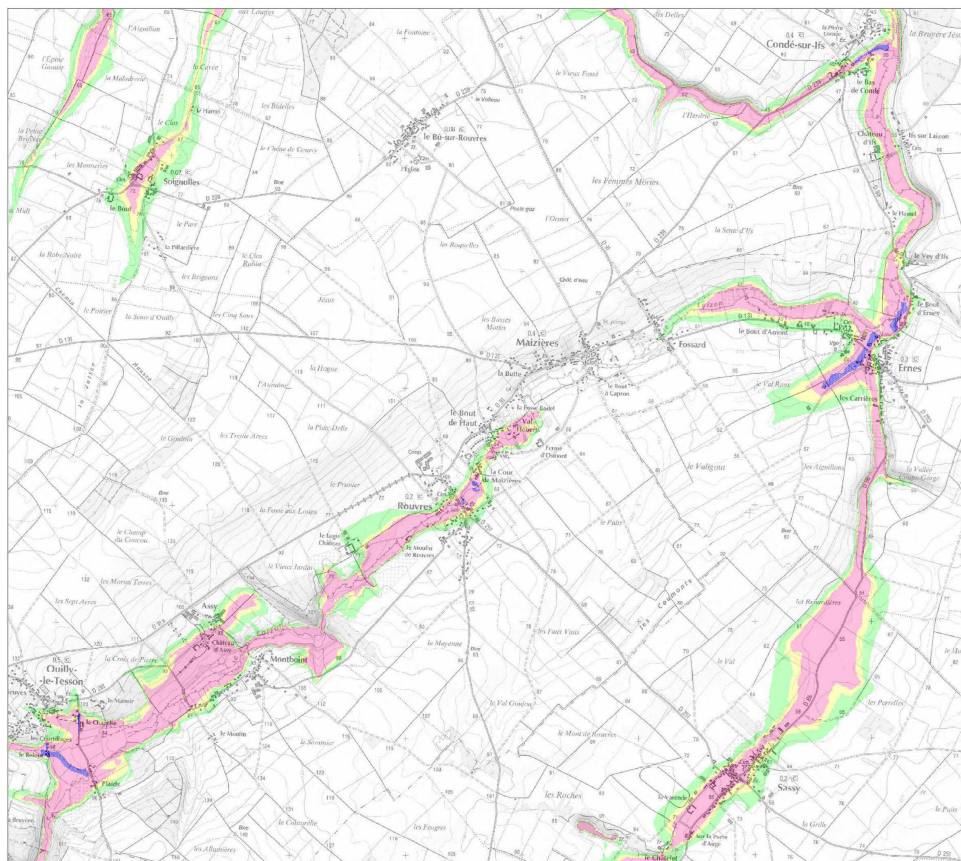
Si elles contribuent au maintien de la biodiversité et à la qualité des paysages, les inondations peuvent néanmoins, selon leur intensité et leur durée, être à l'origine de dommages importants pour les personnes et pour les biens.

Leur emprise a été définie en croisant les cartes des plus hautes eaux connues (PHEC) avec des données issues de l'analyse hydrogéomorphologique des bassins versants.

Objectif :

- > **Limiter l'urbanisation dans la zone inondable.**

Profondeur de la nappe phréatique



Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

Etat des connaissances : août 2012

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

Maizières
14394

Sources
 © DREAL Basse-Normandie
 © IGN Protocole du 24/10/2011

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. Ces zones n'ont pas vocation à être urbanisées.
- 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 est, en l'état de nos connaissances, assez éloignée de la surface en période de crue.

6.2 Les risques technologiques

Au 14/09/2009, le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer n'a enregistré aucune entreprise présentant un risque pour l'environnement sur la commune de MAIZIÈRES.

Le risque de transport de marchandises dangereuses

Le risque lié au transport de matières dangereuses (produits inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs), consécutif à un accident, peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Les principaux dangers, associés ou non, peuvent être l'explosion, l'incendie ou la dispersion dans l'air de ces matières dangereuses.

Sur sa limite communale est, la commune de MAIZIÈRES est traversée par la canalisation de transport de gaz DN 500 Ifs – Le Bû-sur-Rouvres.

Objectif :

> Interdire les constructions dans ce secteur.

Synthèse des enjeux environnementaux

A l'échelle de MAIZIÈRES, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs (voir carte de synthèse ci-contre), autour des thèmes suivants :

La protection et la valorisation des milieux naturels

- * Maintenir une activité agricole gestionnaire des différents milieux : dans la vallée du Laizon ainsi que sur la plaine et les coteaux ;
- * Conserver les haies et boisements résiduels en définissant un statut de protection (EBC ou Loi Paysage) ;
- * Protéger les prairies humides et la végétation rivulaire ;
- * Développer des corridors écologiques est-ouest en s'appuyant sur la vallée du Laizon ;
- * Développer les continuités piétonnes, notamment au cœur de la vallée.

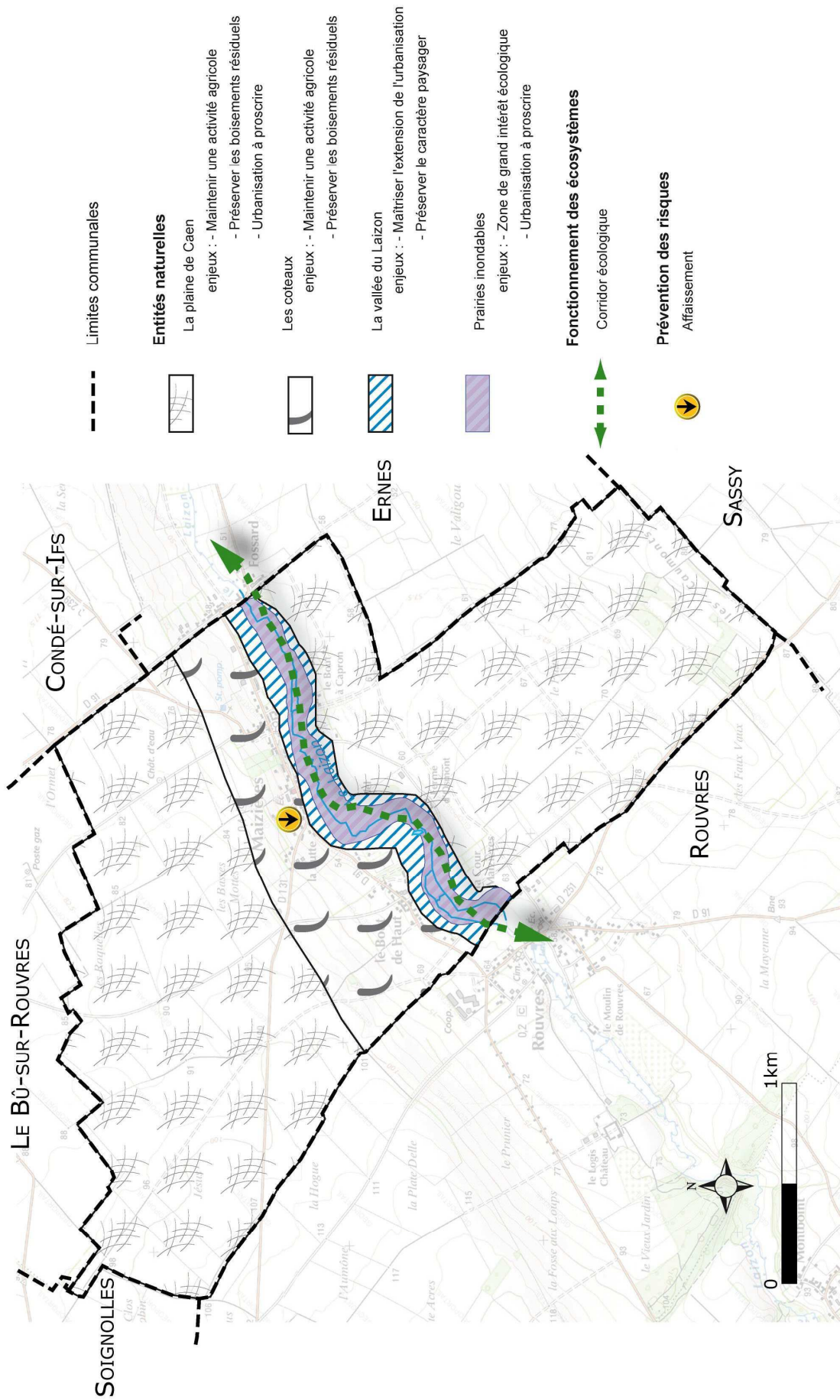
La protection du patrimoine bâti

- * Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- * Qualifier les entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité rurale de la commune.

La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques

- * Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome via le SPANC ;
- * Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction ;
- * Prendre en compte les risques liés aux mouvements de terrains et aux inondations.

Carte des enjeux environnementaux de MAIZIÈRES



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2010

Source : © 2008 - IGN SCAN 25

CHAPITRE 3

PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi :

1. au regard des prévisions économiques,
2. au regard des prévisions démographiques,
3. au regard des besoins répertoriés en matière :
 - de développement économique
 - de surface agricole
 - de développement forestier
 - d'aménagement de l'espace
 - d'environnement
 - d'équilibre social de l'habitat
 - de transport
 - de commerce
 - d'équipement et de services

Ainsi, au sein de cette partie, nous allons mettre en évidence l'ensemble des besoins au regard des **perspectives économiques et démographiques**.

Le point n°3 étant présenté lors des chapitres relatifs au diagnostic socio-économique et à l'état initial de l'environnement.

1 Les prévisions économiques

1.1 Économie artisanale et commerciale

Le diagnostic a mis en évidence la présence de quelques activités commerciales et artisanales.

Ces activités peuvent et pourront se développer sans créer de nuisances nouvelles pour les habitations voisines. Cette volonté permet de pérenniser les activités des entreprises existantes et d'assurer le maintien d'emplois sur la commune.

1.2 Économie agricole

L'activité agricole est présente sur le territoire communal. Le développement de celle-ci est plus difficile à définir. L'objectif communal est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

2 Les prévisions démographiques

Population en 2006	416
Population estimée en 2010	450

Taux de croissance annuelle	90-99	99-06	06-10
	-0,4%	-0,2%	1,2%

Nombre de personnes par ménage	1999	2006	2020
	3	2,8	2,5

Entre 1999 et 2006, la commune de MAIZIÈRES a connu une décroissance démographique (-0,2% annuel). Mais cette baisse de population a été absorbée par une récente croissance démographique, qui fait qu'aujourd'hui, MAIZIÈRES compte environ 450 habitants.

Prévisions démographiques : les scénarios

En s'appuyant sur ces rythmes de croissance, on peut établir différents scénarios de développement.

Du fait du vieillissement de la population et l'effet croissant du desserrement des ménages, les perspectives de développement démographiques sont établies en se basant sur un taux d'occupation de 2,5 personnes par ménage en 2020 :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,60% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 28 habitants d'ici 2020. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 11 unités (1,1 logement par an).
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 50 habitants d'ici 2020. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 20 unités (2 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 2% par an, en continuité de la dynamique actuelle. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 100 habitants d'ici 2020. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 40 unités (4 logements par an).

Un apport de population trop important sur MAIZIÈRES entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère rural.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité de ces équipements.

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif de 500 habitants à l'horizon 2020.

CHAPITRE 4

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

1 Les grandes orientations du PADD

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses.

Conformément à l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **arrête** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ainsi, les trois axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de MAIZIÈRES sont au cœur d'une démarche dynamique intégrant les grandes préoccupations inscrites dans le code de l'urbanisme.

Ces trois axes sont les suivants :

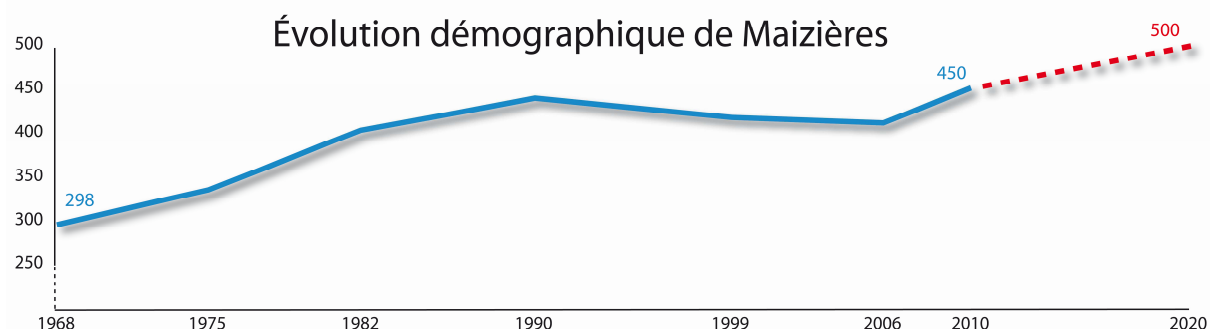
- ✓ Maîtriser l'urbanisation et la concentrer dans le centre-bourg.
- ✓ Préserver l'identité communale et améliorer le cadre de vie.
- ✓ Protéger l'environnement et les paysages.

1.1 Maîtriser l'urbanisation et la concentrer dans le centre-bourg

Accueillir de nouveaux habitants

Entre 1999 et 2006, la situation démographique de la Communauté de Communes du Pays de Falaise s'est légèrement améliorée (+0,6% de croissance annuelle).

La commune de MAIZIÈRES, sur cette même période, connaît la tendance inverse. Mais cette baisse de population à été résorbée par une récente croissance démographique, qui fait qu'aujourd'hui, MAIZIÈRES compte 450 habitants.



C'est pourquoi la commune prévoit, pour la décennie à venir, un objectif de croissance démographique annuelle de 1%, passant ainsi de 450 habitants en 2010 à approximativement **500 habitants en 2020**. Soit une cinquantaine d'habitants en plus.

En comptabilisant 2,5 personnes par ménage en 2020, environ **20 logements neufs** seront donc à prévoir pour les 10 prochaines années.

Un développement urbain moins consommateur d'espace

Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (cf. chapitre 6), et pour être en compatibilité avec les objectifs du futur SCOT du Pays de Falaise, les élus de MAIZIÈRES souhaitent mettre à disposition des futurs acquéreurs des terrains d'une superficie moyenne de 800 m², soit un peu plus de **10 logements par hectare**.

Cette densité moyenne sera appliquée sur les sites bénéficiant d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Privilégier une urbanisation dans le centre-bourg

Le bourg de MAIZIÈRES s'est étiré progressivement le long du Laizon. En dehors des abords de ce cours d'eau, aucun hameau ne s'est développé sur le territoire communal.

L'objectif du PADD est donc de privilégier le développement du centre-bourg de MAIZIÈRES et de préserver le territoire du mitage périurbain.

Cela passe par une politique favorisant le renouvellement urbain. C'est pourquoi la réflexion sur la localisation des logements à créer s'appuie avant tout sur le potentiel existant dans le bourg.

Au-delà des capacités de renouvellement urbain (environ 8 dents creuses), pour atteindre ses objectifs de production de logements, la commune prévoit de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de trois sites différents qui recouvrent une surface totale d'environ 1,4 ha. Deux de ces sites seront réalisés en « extension » de l'urbanisation existante.

Ainsi l'urbanisation nouvelle est localisée exclusivement au cœur ou à proximité immédiate du cadre bâti existant et des équipements publics avec comme objectifs prioritaires :

- ✓ La valorisation du patrimoine bâti et naturel.
- ✓ La densification du centre-bourg.
- ✓ La prise en compte des risques naturels (inondation).
- ✓ La protection de l'activité agricole.

1.2 Préserver l'identité communale et améliorer le cadre de vie

Conforter et développer les équipements

La commune de MAIZIÈRES possède quelques équipements publics (mairie, école, salle polyvalente) qui contribuent à améliorer le cadre de vie et le dynamisme du bourg.

Le renouvellement de la population et l'apport de nouveaux résidents situés à proximité immédiate de ces structures communales permettront de les conforter.

Développer les modes de circulation doux

Afin de renforcer l'atout que représentent les espaces naturels de la commune en matière de qualité de cadre de vie, il est essentiel de mener un projet de développement des cheminements doux.

Ainsi, les cheminements existants au sein du tissu bâti devront être confortés

L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation, au travers des orientations d'aménagement et de programmation, afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux entre les lieux de résidence, les équipements collectifs et les services urbains.

Favoriser une agriculture durable

L'agriculture constitue une activité majeure du territoire. Elle fait partie intégrante de la vie de MAIZIÈRES, tant d'un point de vue économique que du point de vue de la gestion des paysages et de l'environnement.

Les surfaces agricoles recouvrent plus de 640 hectares, ce qui correspond à 91% de la surface totale de la commune.

C'est pourquoi la commune s'est engagée à définir des zones agricoles durables dans lesquelles seule l'activité agricole pourra se développer.

A l'intérieur de ces zones, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés.

Enfin, le PLU permettra la création de nouveaux projets agricoles.

Intégrer et prévenir le risque inondation

La commune de MAIZIÈRES est exposée au risque inondation, d'une part en raison de la présence du Laizon sur son territoire communal, et d'autre part en raison des ruissellements provoqués par de violents épisodes pluvieux qui engendrent parfois des coulées de boues.

Cependant la commune n'est pas recouverte par un PPRI. Ainsi, en son absence, le PADD prend en compte les secteurs identifiés comme potentiellement inondables en s'appuyant sur les documents de référence (Atlas des Zones Inondables de la Dives diffusé le 15/06/2012).

1.3 Protéger l'environnement et les paysages

Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages

La commune possède un caractère rural avec une plaine agricole légèrement incisée par la vallée du Laizon, aux boisements de qualité. Le trait le plus original de ce paysage étant l'exceptionnelle profondeur de vision vers des horizons lointains.

La commune de MAIZIÈRES souhaite protéger et mettre en valeur ces milieux naturels et ces paysages.

Ce souci de préservation induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces. Il s'agit en l'occurrence :

- ✓ de renforcer les continuités écologiques.
 - Trame bleue : le Laizon et ses abords.
 - Trame verte : les derniers espaces boisés (dans la vallée du Laizon et au sud du territoire communal) et les dernières haies.
- ✓ de préserver les prairies et zones humides pré-localisées dans la vallée du Laizon.
- ✓ de préserver la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.

Préserver les haies et boisements

La plaine de Caen se caractérise par la très faible densité d'espaces boisés et de linéaire végétalisé (haies).

La commune s'engage donc à mettre en œuvre les outils réglementaires et juridiques dont elle dispose pour protéger ces espaces en déterminant les haies, les coulées vertes et les boisements qu'il sera judicieux de préserver.

Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune

Le patrimoine historique de la commune est riche : le Bout à Capron, la Cour de Maizières...

De ce fait, les constructions de caractère ont fait l'objet d'une identification dans le diagnostic.

2 La localisation des nouvelles constructions à usage d'habitation

2.1 Des constructions au sein du bâti existant

La commune a souhaité mettre en avant dans son projet de développement les potentialités situées au cœur du tissu bâti.

Au vu de la configuration spatiale des lieux, des terres exploitées, et des éléments naturels à protéger, la partie agglomérée du bourg offre un potentiel de constructions qu'il convient de ne pas délaissier.

Ainsi, parmi les besoins communaux estimés pour les 10 prochaines années, environ 8 constructions pourront être réalisées au sein du bâti existant (en jaune sur la carte ci-dessous).



Potentialités de constructions au sein du tissu bâti

A noter que la parcelle cadastrée 0A n°157, située rue du Major Styffe, est exclue de la zone urbaine puisqu'il s'agit de l'accès au bâtiment agricole contigu au nord, situé sur la parcelle cadastrée 0A n°178.

2.2 La nécessaire ouverture de zones à urbaniser

Le paragraphe suivant décrit les parcelles ouvertes à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire celles pouvant être considérées comme situées en extension du bâti existant.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée du bourg pour répondre aux objectifs communaux, les élus se sont vus contraints d'ouvrir des terrains à l'urbanisation.

Dans ce contexte, la commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs situés dans le bourg de MAIZIÈRES. Cette ouverture a été décidée en fonction :

- ✓ de leur localisation au cœur du bourg,
- ✓ de leur desserte par des voies de communication,
- ✓ de leur desserte par les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'assainissement collectif,
- ✓ de l'absence d'impact sur l'activité agricole (aucun secteur d'ouverture à l'urbanisation n'est cultivé ou n'appartient à un exploitant agricole),
- ✓ du faible impact sur les milieux naturels.

A l'issue de plusieurs réunions de travail en commission communale et compte tenu du tissu bâti existant et des réseaux déjà en place, les élus ont envisagé deux zones d'ouverture à l'urbanisation de faible importance. Les caractéristiques de ces zones d'extensions sont détaillées ci-après.



Secteur d'ouverture à l'urbanisation n°1

Ce secteur d'ouverture à l'urbanisation n°1 est situé en périphérie immédiate du bourg.



Il couvre les parcelles n°118 et 122p sur une superficie d'environ 7 500 m². Il pourrait accueillir environ 7 nouvelles constructions.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Secteur d'ouverture à l'urbanisation n°2

Ce secteur d'ouverture à l'urbanisation n°2 est également situé en périphérie immédiate du bourg.



Il couvre les parcelles n°67 sur une superficie d'environ 5 700 m². Il pourrait accueillir environ 5 nouvelles constructions.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

2.3 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

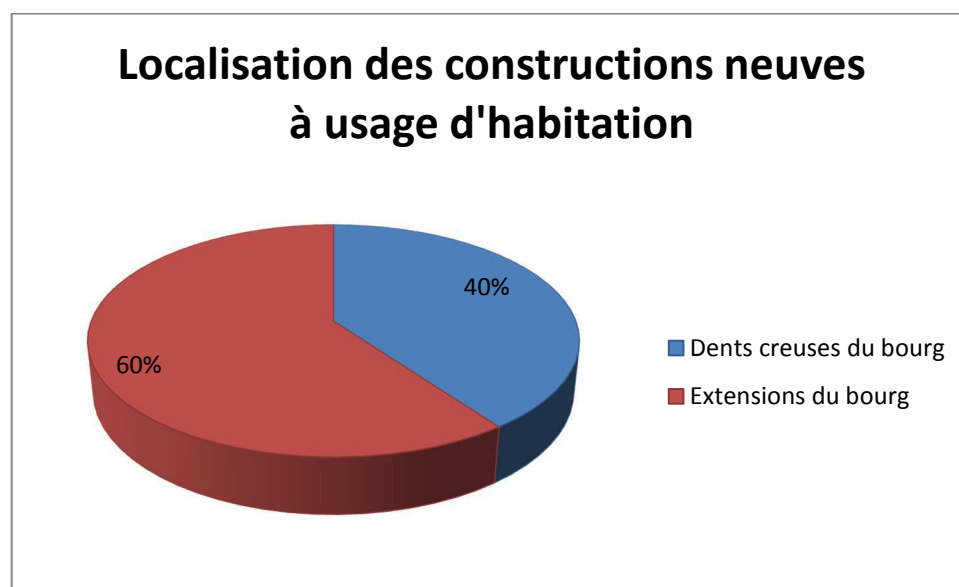
Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 500 habitants afin de préserver le caractère rural et de maîtriser le développement de l'urbanisation.

En 2006, le taux d'occupation est de 2,8 personnes par ménage. Du fait du desserrement des ménages, le taux d'occupation à l'horizon 2020 a été défini à 2,5. La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'environ 20 habitations nouvelles.

Le bourg de MAIZIÈRES pourrait offrir un potentiel résiduel de l'ordre de 8 habitations. Les extensions urbaines pourront quant à elles en accueillir une douzaine.

L'objectif initial de la commune de MAIZIÈRES ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

Le potentiel des zones constructibles définies par les élus montrent que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.



3 La compatibilité avec les lois et les principes généraux du code de l'urbanisme

3.1 L'article L 110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Le plan local d'urbanisme de MAIZIÈRES prend en compte les besoins de la commune en matière d'habitat. Il inscrit, en effet, des objectifs de croissance démographique et prévoit les besoins en logements qui en découlent. Il tient compte des caractéristiques rurales de la commune et applique une gestion économe du territoire au travers d'une urbanisation raisonnée, en priorisant le développement urbain dans la partie agglomérée de la commune.

Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L 110.

3.2 L'article L 121-1

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme précise que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1. L'équilibre entre:
 - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
3. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la

satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

4. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

1. Le principe d'équilibre

L'équilibre entre:

- *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.*

Le PADD de MAIZIÈRES met en place, à l'échelle de la commune, une politique équilibrée entre renouvellement urbain (comblement des « dents creuses » dans le bourg), développement urbain maîtrisé (l'enveloppe actuelle du bourg ne sera que très peu étendue) et revitalisation du bourg (apport d'une nouvelle population au cœur même du bourg).

Dans ce cadre, les espaces naturels sont pris en compte et les espaces agricoles sont préservés.

2. Les entrées de ville

La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

La commune possède des entrées de ville étirées, notamment le long de la route départementale 91. Le PADD de MAIZIÈRES, du fait de la localisation centrale des futures zones constructibles (U et AU), enrayer ce phénomène d'urbanisation linéaire le long des voies.

3. La diversité des fonctions et la mixité sociale

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et

services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

A. La diversité des fonctions urbaines et rurales

La commune a souhaité intégrer dans son PLU l'ensemble des fonctions déjà existantes afin de permettre leur maintien, voire leur développement. On retrouvera ainsi dans le projet communal des zones pouvant accueillir diverses activités compatibles avec l'habitat comme les commerces, les activités peu nuisantes, les équipements publics...

Toutefois, la commune a également souhaité définir des zones plus spécifiques pour l'activité agricole.

B. Les objectifs

a. La répartition géographique équilibrée des fonctions

Le PADD de MAIZIÈRES va dans le sens d'une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services en permettant l'ensemble de ces fonctions en zone urbaine.

b. L'amélioration des performances énergétiques

Le recours aux énergies renouvelables est préconisé dans l'ensemble des zones du PLU. La commune souhaite faciliter l'implantation de ces types de constructions en limitant également les contraintes architecturales. Cependant, en ce qui concerne les éoliennes, elles sont interdites dans les périmètres de monuments historiques. Et dans les zones U et AU situées en dehors de ces périmètres, la commune se laisse la possibilité de prendre une délibération, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, visant à interdire les éoliennes, motivée par la protection du patrimoine bâti.

Pour les habitations existantes, des règles seront inscrites leur permettant la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

c. Le développement des communications électroniques

Le projet de PLU, en centrant le développement des activités et de l'habitat dans le bourg, permettra de favoriser le développement des communications électroniques.

d. La diminution des déplacements

Le PADD intègre les problématiques liées aux déplacements. Le projet permettra le développement des cheminements doux et limitera les déplacements du fait de la concentration de l'urbanisation dans le bourg.

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux.

4. Le respect de l'environnement

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités

écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

A. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

Pour répondre à ces objectifs, le PADD de la commune agit sur plusieurs domaines :

- L'habitat : préconisation du recours aux énergies renouvelables (excepté les éoliennes en zone urbaine), possible densification des espaces bâtis.
- Les déplacements : définition d'un maillage de cheminement doux permettant d'inciter à de nouveaux types de déplacements pour les déplacements courts, centralisation des zones d'habitat (U et AU).

B. La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Le projet de la commune prévoit la mise en valeur et la protection des différents espaces naturels et des haies. Cette protection et cette mise en valeur permettront également la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Pour la protection de l'ensemble des ressources, le projet souhaite limiter les impacts négatifs sur l'environnement. Pour y parvenir, il s'appuiera sur une politique de limitation de l'étalement urbain et de protection des ressources agricoles.

Le PLU met en place une protection renforcée, dans le cadre de la loi Paysage, du linéaire bocager et une protection des unités boisées par des EBC (espaces boisés classés).

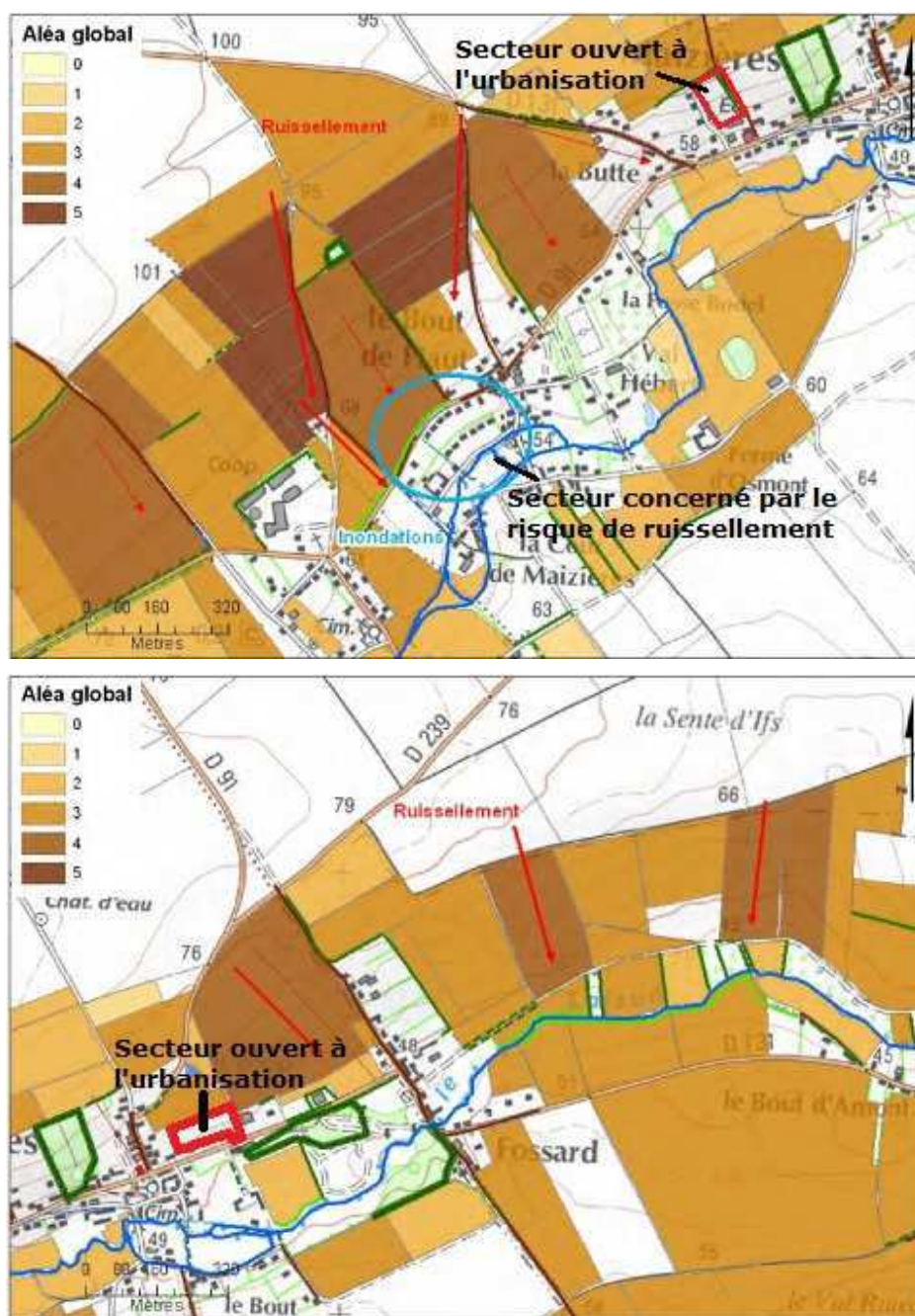
C. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances

Le projet de PLU prend en compte l'ensemble des risques naturels existants en s'appuyant sur les documents de référence (Atlas des Zones Inondables de la Dives diffusé le 15/06/2012). Ainsi, les constructions situées au cœur de la vallée du Laizon et en zone inondable se verront apposer un règlement limitant ce risque et favorisant l'écoulement de l'eau.

D'autre part, les zones à urbaniser qui ont été définies ne sont pas exposées au risque de ruissellement identifié dans l'étude menée par le Syndicat Intercommunal du Bassin du Laizon Amont.

Ce risque de ruissellement ne sera par ailleurs pas aggravé, étant donné que les zones ouvertes à l'urbanisation se situent sur le bas du coteau.

Enfin, du fait que seule une opération d'ensemble pourra voir le jour sur ces deux secteurs, la gestion des eaux pluviales sera prise en compte lors de la phase opérationnelle.



Par ailleurs, aucune construction ne sera possible dans les zones IRE (dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles), PEL (dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux) et ELS (dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs) liées à la canalisation de transport de gaz qui traverse la commune, en limite est.

4 La compatibilité avec les documents supérieurs

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits au L 111-1-1 et L 123-1-9 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supra communaux :

- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Falaise (en cours d'élaboration).
- ✓ Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays de Falaise (en cours d'élaboration).
- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie.
- ✓ La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine.

4.1 Le SCOT du Pays de Falaise

Le SCoT du Pays de Falaise a pour objectif de répondre aux besoins de développement de la communauté de communes en favorisant une organisation urbaine plus économe de l'espace et respectueuse de l'environnement. Le PLU de MAIZIÈRES doit être compatible avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays de Falaise et avec les documents graphiques qui lui sont assortis.

Le SCoT étant en cours d'élaboration, le présent PLU n'a pas d'obligation réglementaire d'intégrer les orientations et les objectifs du SCoT.

La commune a cependant anticipé la mise en compatibilité du présent PLU avec le SCoT du Pays de Falaise.

4.2 Le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Falaise

Actuellement en cours d'élaboration, il fixe des objectifs à atteindre en matière de production de logements, de densité, de typologie d'habitat... Il entend également mieux répondre aux différents besoins spécifiques encore insuffisamment satisfaits aujourd'hui (étudiants, personnes âgées, handicapés, gens du voyage).

Le PLH étant en cours d'élaboration, le présent PLU n'a pas d'obligation réglementaire d'intégrer les orientations et les objectifs du PLH.

La commune a cependant anticipé la mise en compatibilité du présent PLU avec le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Falaise.

4.3 Le SDAGE Seine-Normandie

MAIZIÈRES est incluse dans le SDAGE du Bassin Seine-Normandie, adopté le 29 octobre 2009, visant à fixer les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Huit orientations fondamentales ont été définies :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
7. Gérer la rareté de la ressource en eau
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation

L'ensemble des objectifs concernant la commune de MAIZIÈRES ont été respectés dans le cadre de l'élaboration du PLU.

4.4 La DTA de l'estuaire de la Seine

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Seine est réglementée par la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire n°95-115 du 4 février 1995 et modifiée par la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire n° 99-533 du 25 juin 1999 et la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains n°2000-1208 du 13 décembre 2000.

La DTA est élaborée à l'initiative et sous la responsabilité de l'État. Elle fixe :

- ✓ les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires
- ✓ les principaux objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, et en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages
- ✓ et précise les modalités d'application de la loi Littoral adaptée aux particularités géographiques locales.

La DTA est un document d'aménagement et d'urbanisme et non un document de programmation. En conséquence, les orientations de la DTA engagent les collectivités locales dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme à être compatibles avec ces dernières.

Elles s'organisent autour de trois principaux objectifs :

- ✓ développer les avantages comparatifs dont jouit le territoire interrégional : portuaire, industriel, logistique et maritime.
- ✓ garantir le maintien du patrimoine naturel et du potentiel agricole pour les générations futures et mieux prévenir les risques de toutes natures.

- ✓ renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire.

Les différentes préconisations de la directive territoriale d'aménagement de l'Estuaire de la Seine sont intégrées dans le présent PLU, notamment celles qui concernent le maintien du patrimoine naturel et du potentiel agricole pour les générations futures.

CHAPITRE 5

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1 La délimitation et le contenu des zones

1.1 Le zonage

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future.

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui définit :

- ✓ la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ;
- ✓ les conditions de l'occupation du sol ;
- ✓ les possibilités quantitatives de l'occupation du sol.

Sur la base de l'article L 123-1-5 et des articles R 123-4 à R 123-8 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en cinq zones différentes :

- ✓ 2 zones urbaines : Ua et Ub
- ✓ 1 zone à urbaniser : AU
- ✓ 1 zone naturelle : N
- ✓ 1 zone agricole : A

La commune de MAIZIÈRES est concernée par les risques naturels liés aux inondations (Atlas des Zones Inondables de la Dives diffusé le 15/06/2012) et aux ruissellements.

Ils sont localisés dans le règlement graphique (plan de zonage) et caractérisés dans le règlement littéral des zones U sous forme de sous-secteur « i ».

1.2 Le règlement

Selon l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des quatorze règles suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol interdites,
2. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,
3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,
4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel,
5. La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver

- l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée,
6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
 7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
 8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
 9. L'emprise au sol des constructions,
 10. La hauteur maximale des constructions,
 11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11,
 12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,
 13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations,
 14. Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.
 15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales,
 16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- ✓ des équipements existants ;
- ✓ des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

1.2.1 Les zones urbaines U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le règlement du PLU de MAIZIÈRES comporte deux zones urbaines (Ua et Ub).

Zone Ua

La zone Ua correspond au centre-bourg traditionnel de MAIZIÈRES et au tissu ancien du Bout de Haut, de la Cour de Maizières, du Bout à Capron et de Fossard.

L'affectation principale de ces zones est réservée à de l'habitat et à des équipements et activités compatibles avec l'habitat. Elle doit permettre le renouvellement urbain et la recomposition urbaine par des formes urbaines diversifiées.

La zone Ua présente des morphologies caractérisées par une certaine densité, une implantation des constructions généralement à l'alignement et en limite séparative et des hauteurs de construction pouvant aller jusqu'à R+1+C.

Le règlement proposera des outils pour assurer le maintien de la densité de ces secteurs.

Cette zone comprend des secteurs Ua"i" délimitant des zones de risques liés aux inondations du Laizon.



Les motifs des règles applicables en zone Ua

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	<p>Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non-nuisantes...).</p> <p>Limiter les constructions en zone inondable.</p> <p>Interdire les éoliennes dans les périmètres de monuments historiques.</p>	<p>Favoriser la mixité des fonctions.</p> <p>Equilibre entre le renouvellement urbain et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles.</p> <p>Prévenir le risque inondation.</p>	1 et 2
Voirie et réseaux divers	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p> <p>Seuls les secteurs viabilisés peuvent être ouverts à</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>	3 et 4

Implantation du bâti	<p>l'urbanisation, les réseaux d'adduction d'eau, de téléphone et d'électricité étant nécessaires à l'obtention d'un permis de construire.</p>	<p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p>	6 et 7
	<p>• <u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u> :</p> <p>Les constructions devront s'implanter à l'alignement.</p> <p>• <u>Par rapport aux limites séparatives</u> :</p> <p>Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres sur une, au moins, des deux limites.</p> <p>Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.</p>	<p>Assurer une trame urbaine harmonieuse au sein de la partie urbanisée de MAIZIÈRES.</p> <p> limiter la consommation de foncier.</p> <p>Favoriser une densification des zones urbaines.</p>	
Emprise et densité	<p>Non réglementé.</p>	<p>Autoriser la densification.</p>	9 et 14
Hauteur du bâti	<p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur RDC plus un comble habitable.</p> <p>Hauteur maximale : 11 m au faîtage.</p> <p>La hauteur des constructions à usage collectif n'est pas limitée.</p>	<p>Respecter les morphologies urbaines actuelles tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p>	10
Aspect extérieur	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions.</p> <p>Règles pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine.</p> <p>Privilégier une conception et une consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable.</p>	11
Stationnement	<p>Pas de règle particulière.</p>	<p>Favoriser l'implantation de commerces dans le centre-bourg.</p>	12

Zone Ub

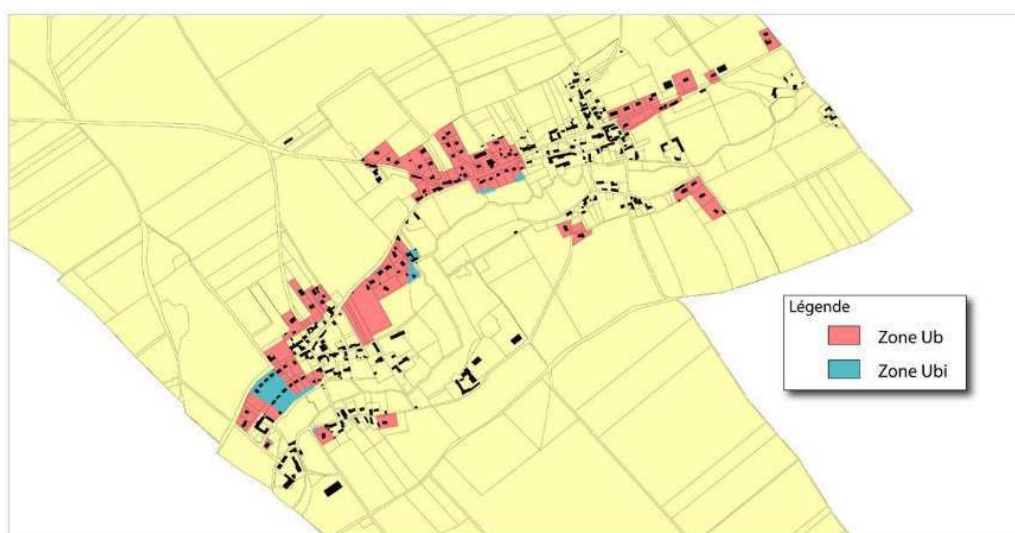
La zone Ub correspond aux secteurs d'extension de la zone Ua et englobe le reste de l'espace urbanisé actuel, dont la vocation principale est résidentielle de type pavillonnaire.

L'affectation principale de cette zone est réservée à de l'habitat et à des équipements et activités compatibles avec l'habitat. Elle doit permettre le renouvellement urbain et la recomposition urbaine par des formes urbaines diversifiées.

La zone Ub présente des morphologies caractérisées par une densité relativement faible, une implantation des constructions en retrait par rapport aux voies et limites séparatives (construction "au milieu de la parcelle"). La hauteur des constructions peut aller jusqu'à R+1+C.

Le règlement proposera des outils pour densifier ce secteur.

Cette zone comprend un secteur Ub"i" délimitant une zone de risques liés aux inondations du Laizon et aux ruissellements du coteau nord.



Les motifs des règles applicables en zone Ub

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	<p>Sont autorisées, les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non-nuisantes...).</p> <p>Limiter les constructions en zones à risques.</p> <p>Interdire les éoliennes dans les périmètres de monuments historiques.</p>	<p>Favoriser la mixité des fonctions.</p> <p>Equilibre entre le renouvellement urbain et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles.</p> <p>Prévenir le risque inondation et ruissellement.</p>	1 et 2
Voirie et réseaux divers	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p> <p>Seuls les secteurs viabilisés</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>	3 et 4

Implantation du bâti	peuvent être ouverts à l'urbanisation ; les réseaux d'adduction d'eau, de téléphone et d'électricité étant nécessaires à l'obtention d'un permis de construire.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Par rapport aux voies et emprises publiques :</u> <p>Les constructions devront s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> <p>Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres sur une au moins des deux limites.</p> <p>Pour les dépendances et pour les bandes secondaires, il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation.</p>	Assurer une trame urbaine harmonieuse au sein de la partie urbanisée de MAIZIÈRES.	6 et 7
		<p>Limiter la consommation de foncier.</p> <p>Favoriser une densification plus importante des zones urbaines.</p>	
Emprise et densité	Non réglementé.	Autoriser la densification.	9 et 14
Hauteur du bâti	<p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur RDC plus un comble habitable.</p> <p>Hauteur maximale : 11 m au faîtage.</p> <p>La hauteur des constructions à usage collectif n'est pas limitée.</p>	Respecter les morphologies urbaines actuelles tout en permettant la diversification des formes urbaines.	10
Aspect extérieur	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions.</p> <p>Règles pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine.</p> <p>Privilégier une conception et une consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable.</p>	11
Stationnement	Pas de règle particulière.	Favoriser l'implantation de commerces dans le centre-bourg.	12

1.2.2 Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l’urbanisation.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l’ensemble de la zone.

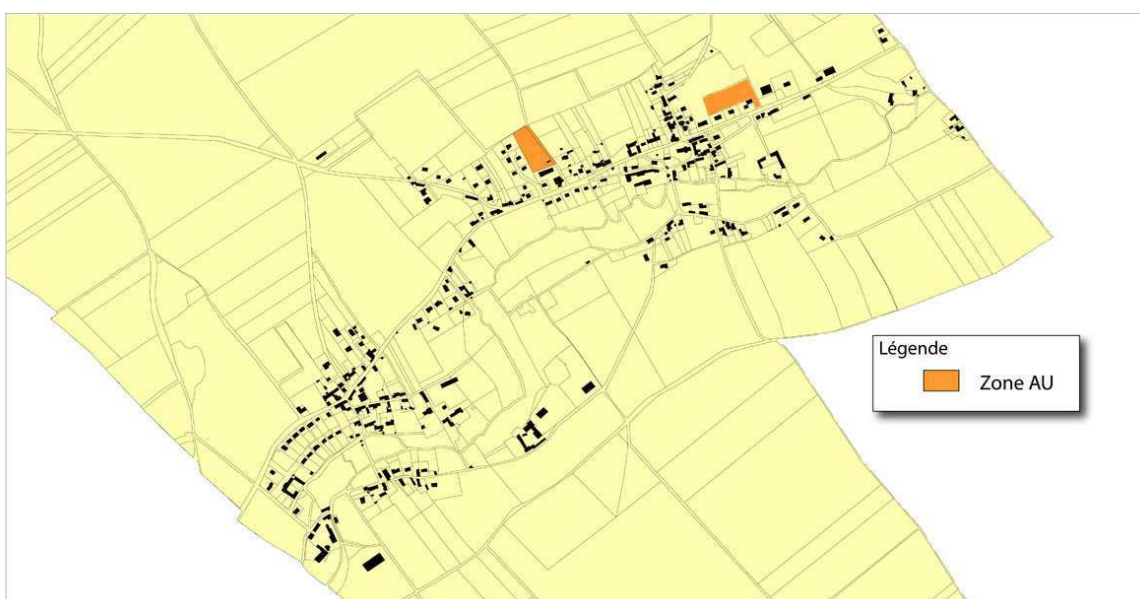
L’ouverture à l’urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d’aménagement et de programmation du PLU.

Zone 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs voués à être urbanisés à court terme et ayant pour vocation l’accueil de logements ou d’activités compatibles avec l’habitat. D’une manière générale, cette zone correspond aux secteurs d’extension des zones Ua et Ub.

Dans un souci de mise en œuvre d’une politique volontariste en matière d’économie des ressources naturelles et d’énergie, et de compatibilité avec le Grenelle 2, la zone 1AU présentera des morphologies caractérisées par une densité plus importante que dans les dernières opérations d’urbanisation de la commune.

Ainsi, le bâti pourra être implanté à l’alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives.



Les motifs des règles applicables en zone 1AU

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d’habitation (habitat, commerces, activités non-nuisantes...) sous réserve que les conditions d’aménagement identifiées par le PADD et par les	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser un aménagement cohérent de la zone.	1 et 2

Voirie et réseaux divers	orientations d'aménagement et de programmation soient respectées. Interdire les éoliennes dans les périmètres de monuments historiques.		
	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. Seuls les secteurs viabilisés peuvent être ouverts à l'urbanisation ; les réseaux d'adduction d'eau, de téléphone et d'électricité étant nécessaires à l'obtention d'un permis de construire.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	Idem zone Ub.	Inscrire les développements urbains prévus dans leur futur zonage (1AU > Ub).	6 et 7
Emprise et densité	Idem zone Ub.	Inscrire les développements urbains prévus dans leur futur zonage (1AU > Ub).	9 et 14
Hauteur du bâti	Idem zone Ub.	Inscrire les développements urbains prévus dans leur futur zonage (1AU > Ub).	10
Aspect extérieur	Idem zone Ub.	Inscrire les développements urbains prévus dans leur futur zonage (1AU > Ub).	11
Stationnement	Les stationnements doivent être réalisés en dehors des voies publiques.	Limiter le stationnement résidentiel sur l'espace public.	12

1.2.3 La zone agricole A

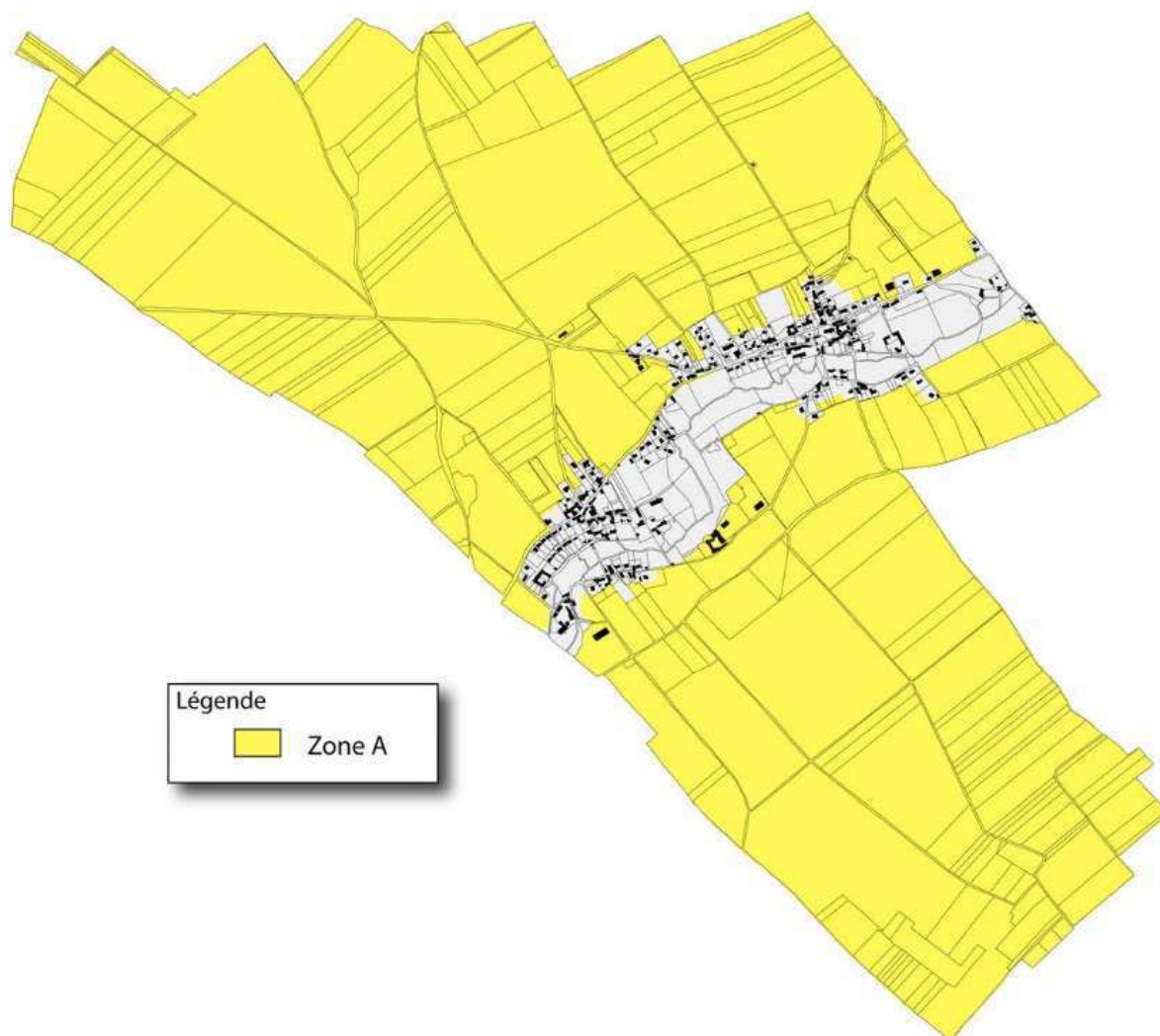
Ce sont les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone A

La zone A recouvre les secteurs accueillant les exploitations agricoles et les terres exploitées de la commune. Sur la commune de MAIZIÈRES, ces terres recouvrent environ 90% du territoire.

L'affectation principale de cette zone doit permettre la pérennité des structures agricoles. La zone A présente des morphologies caractérisées par une implantation des constructions assez libre sur de grandes parcelles.



Les motifs des règles applicables en zone A

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées les constructions accessoires de l'activité agricole (logements de fonction, locaux de permanence, changements de destination de bâtiments à des fins d'accueil touristique et de diversification).	Pérenniser l'activité agricole.	1 et 2

Voirie et réseaux divers	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile.</p> <p>La desserte en réseaux n'est pas toujours assurée. Un dispositif d'assainissement autonome est donc possible.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p> <p>Interdire les rejets sauvages.</p>	3 et 4
Implantation du bâti	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u> : <p>Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Par rapport aux limites séparatives</u> : <p>Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans être inférieure à 3 mètres.</p>	<p> limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage naturel de la commune.</p> <p>Préserver la visibilité.</p>	6 et 7
Hauteur du bâti	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : <p>Limitée à 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage utilitaire : <p>Non réglementé.</p>	<p>Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.</p>	10
Aspect extérieur	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Règles pour les clôtures et l'aspect extérieur des constructions.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches durables.</p>	11
Stationnement	<p>Le stationnement devra s'effectuer en dehors des voies et emprises publiques.</p>	<p> limiter le stationnement sur l'espace public.</p>	12
Espaces verts	<p>Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des installations, bâtiments agricoles et dépôts.</p>	<p>Préservation de la qualité des sites et des paysages.</p> <p>Maintien et protection des haies et boisements existants.</p>	13

1.2.4 La zone naturelle et forestière N

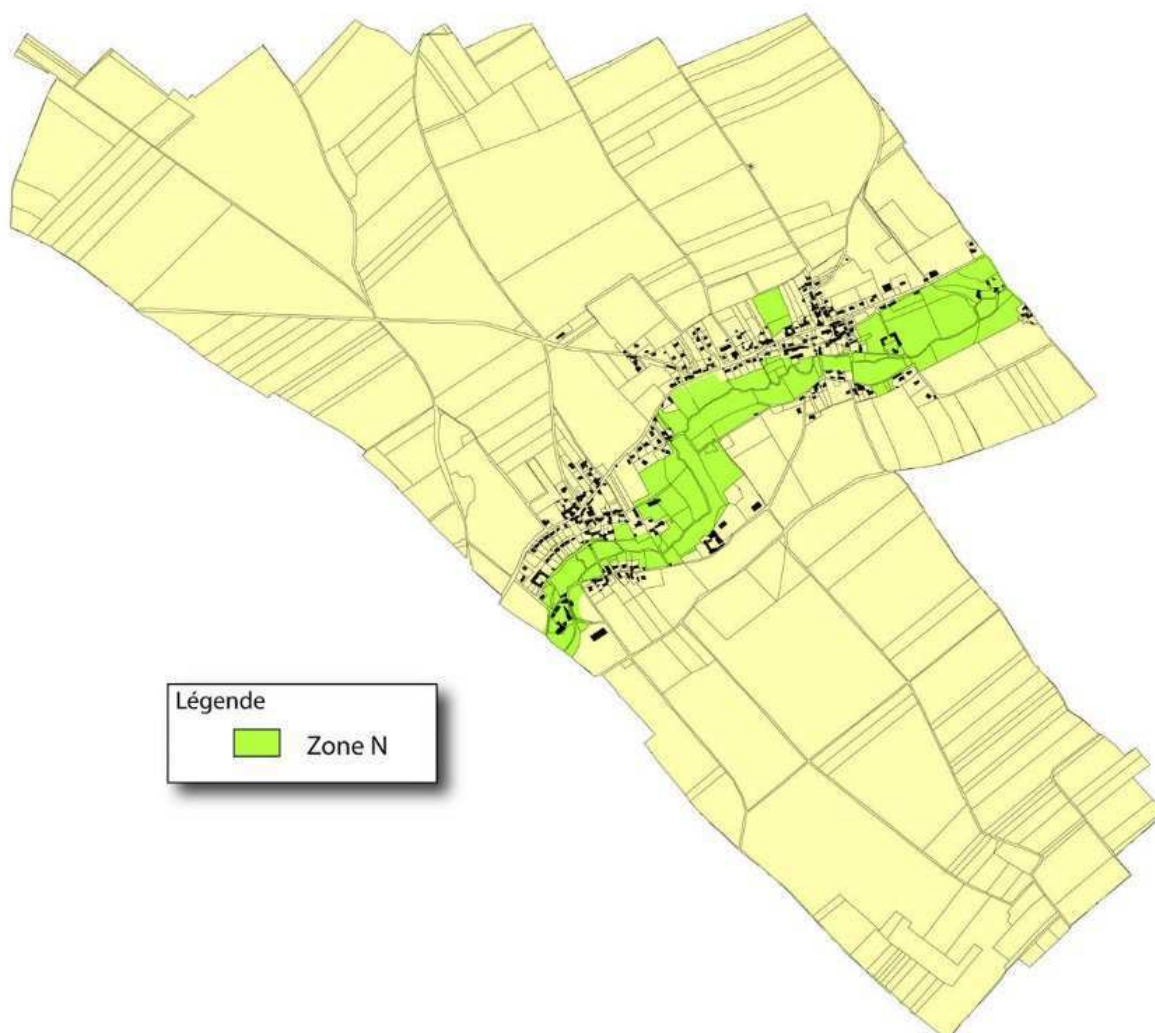
Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Zone N

La zone N recouvre, en général, des secteurs identifiés pour leur qualité paysagère et naturelle.

Cette zone comprend l'intégralité de la vallée du Laizon ainsi qu'un espace boisé d'1,5 hectare situé sur son coteau nord.

Aucune affectation n'est réservée pour cette zone. Elle doit permettre une préservation de la qualité des sites et des paysages.

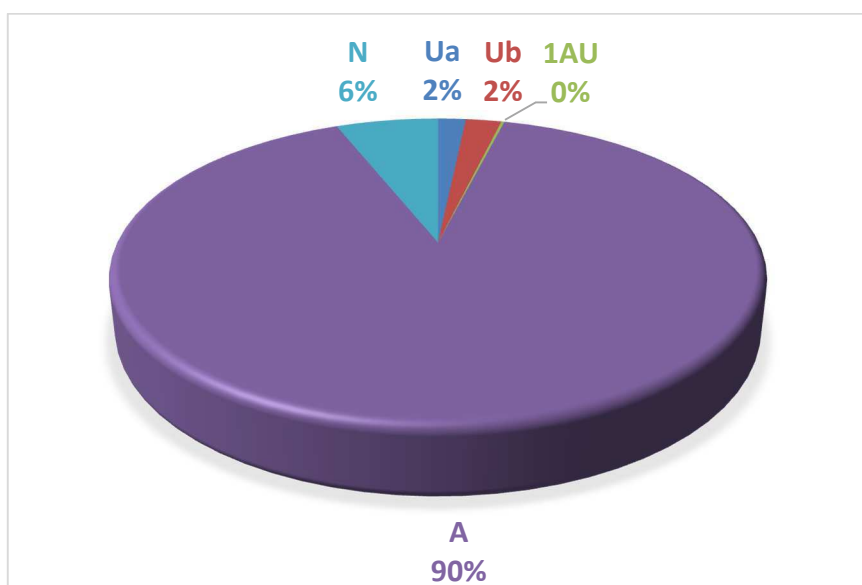


Les motifs des règles applicables en zone N

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, certains ouvrages techniques d'intérêt public ainsi que la réhabilitation et la reconstruction des bâtiments existants.	Préservation de la qualité des sites et des paysages. Protéger les espaces naturels et éviter le mitage. Prévenir le risque inondation.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux n'est pas toujours assurée. Un dispositif d'assainissement autonome est donc possible.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages.	3 et 4
Implantation du bâti	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u> : Les constructions et installations autorisées doivent être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 1 mètre. <ul style="list-style-type: none"> • <u>Par rapport aux limites séparatives</u> : Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans être inférieure à 3 mètres.	Éviter la densification.	6 et 7
Hauteur du bâti	Ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	Limiter l'impact des constructions dans le paysage.	10
Aspect extérieur	Ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	Conserver l'architecture de qualité des constructions dans l'espace naturel.	11
Stationnement	Le stationnement devra s'effectuer en dehors des voies et emprises publiques.	Limiter le stationnement sur l'espace public.	12
Espaces verts	Non réglementé.	Protection des boisements existants.	13

1.3 Récapitulatif des zones

Zones	Superficie en hectares	Pourcentage
Ua	11,8	1,7 %
Ub	15,2	2,1 %
1AU	1,3	0,2 %
A	643,2	90 %
N	43,5	6,1 %
	715	100 %



1.4 Une programmation des zones d'habitat futur encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation

Dans le PLU de MAIZIÈRES, deux zones sont destinées à être urbanisées en « extension » du bourg.

Ces secteurs sont situés à proximité de réseaux (voirie, eau, assainissement...) dont la capacité est suffisante pour desservir les nouveaux logements créés.

Ils sont donc classés en 1AU et leurs aménagements devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation figurant au PLU.

Une troisième zone située au cœur du tissu bâti (zone Ua) fera également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

- ✓ La première zone située non loin de l'église de MAIZIÈRES avoisine les 7 500 m². Son accès rue du Major Styffe permettra de desservir des habitations. Des connexions avec le nord et l'ouest seront à prévoir.



- ✓ La deuxième zone est située au cœur du centre-bourg à proximité de l'école publique et de la mairie. Le site se compose d'une parcelle privée avoisinant les 5 700 m². Situé à proximité des services et des équipements, ce site accessible par le chemin de la Butte à Maurice et ultérieurement par la rue du Bois de la Coupe aura pour vocation la création de logements et d'équipements publics (extension de l'école et/ou réalisation de stationnement).



- ✓ Enfin, la troisième zone située en milieu urbain (zone Ua) correspond à une parcelle d'environ 2 800 m². Pour des raisons de sécurité routière, ce secteur, destiné à recevoir des habitations, sera desservi par une voirie interne qui permettra aux véhicules de sortir par la rue Berthe et non la rue du Major Styffe (RD 91).



Les orientations d'aménagement et de programmation exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales (la loi portant engagement national pour l'environnement permet aux PLU d'imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit), d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part, un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part, une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir des sites concernés.

Les schémas d'organisation des voiries des trois orientations d'aménagement et de

programmation prévoient des voies de desserte interne permettant des accès via la voie communale. Ces voies, par leurs caractéristiques et le traitement de l'espace public, devront avoir un usage réservé à la desserte des futures habitations.

Les relations avec le centre bourg seront facilitées par la création de plusieurs liaisons piétonnes afin de favoriser ces modes alternatifs à la voiture :

- ✓ Liaisons avec l'école.
- ✓ Liaisons avec la voie communale.

L'ensemble des zones sera raccordé aux réseaux d'assainissement et d'eau potable.

2 **Les servitudes d'urbanisme particulières**

Les emplacements réservés (L 123-1-5-8°)

En application des articles L 123-1-5-8° et R 123-11 d) du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

✓ **Emplacements réservés pour aménagement de voirie**

Il s'agit d'un emplacement réservé institué pour l'aménagement d'une voie d'accès pour un futur lotissement.

Cet emplacement réservé permettrait de bénéficier de la voie de desserte d'un lotissement déjà existant (rue du Bois de la Coupe) afin de desservir une future opération d'aménagement.

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie	Parcelles
1	Création de voirie	COMMUNE	90 m ²	A n°141

Les espaces boisés classés (EBC)

Conformément à l'article L 130-1, des espaces boisés classés sont délimités dans le PLU. Un nombre résiduel de massifs boisés est présent sur MAIZIÈRES. Ils possèdent un rôle primordial dans la définition de la trame verte communale et vis-à-vis de l'aspect paysager de MAIZIÈRES.

Ainsi, 14,5 hectares de boisements sont classés en EBC.

Les éléments du patrimoine paysager à préserver

Il s'agit ici de protéger les éléments du patrimoine bâti ou paysager les plus intéressants sur la commune tel que le permet l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

✓ **L'identification et la protection des bâtiments remarquables et du petit patrimoine**

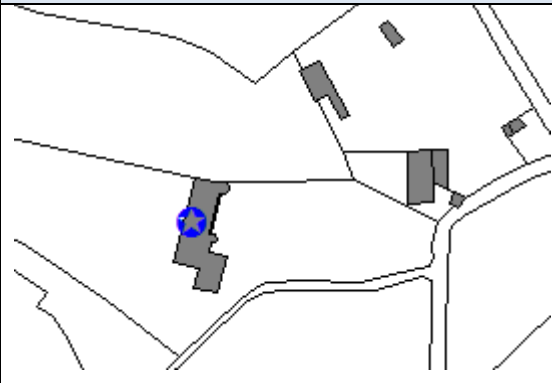
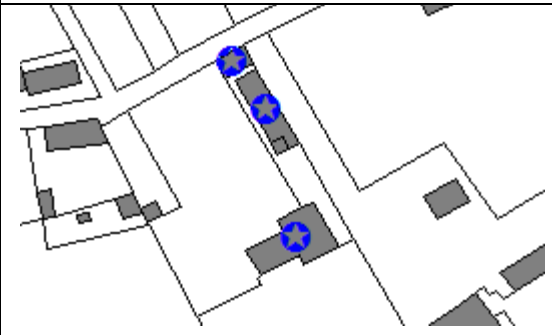
Le règlement instaure une protection des éléments bâtis et paysagers représentatifs de l'identité de MAIZIÈRES.

Pour cela, l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Quatre constructions ont été repérées, toutes situées en dehors du périmètre de monument historique lié à l'église. Elles sont identifiées sur le plan de zonage par un symbole. Leur liste (avec localisation précise) est annexée ci-dessous.

Toute construction identifiée au plan de zonage, au titre de l'article L 123-1-5-7°, est soumise au régime du permis de démolir.

Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

N°	Localisation	Parcelle	Localisation
1	Fossard	OD n°135	
2-3-4	Le Val Hébert	OD n°235	

✓ **La protection des éléments végétaux remarquables (ensembles boisés, haies, arbres isolés...)**

Outre la protection des boisements au titre de l'article L.130-1, en espaces boisés classés, le PLU introduit une protection du patrimoine paysager, au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Ainsi, sont classés en éléments paysagers remarquables, les éléments qui constituent le patrimoine végétal de la commune.

Certaines haies méritent d'être protégées par le biais du PLU car elles ont un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole. Plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitat et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations, utilisation de bois comme espace vert commun.

En matière de protection des éléments végétaux, un travail fin de recensement des haies a été réalisé. Ce sont finalement 5 200 mètres de linéaire végétal (haies) qui sont ainsi protégés au titre de l'article L 123-1-5-7°.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d).

CHAPITRE 6

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Comme indiqué dans les paragraphes précédents du présent rapport de présentation, les élus de MAIZIÈRES ont particulièrement veillé à préserver le caractère originel du territoire communal, source de son attractivité. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme auront néanmoins des incidences sur l'environnement.

Toutefois, pour chacun des choix effectués, leur prise en compte a été effective et leur minimisation recherchée. Le règlement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques contribuent notamment à cet effort.

1 Incidences sur la consommation de l'espace

1.1 Analyse de la consommation de l'espace

L'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le projet de loi portant Engagement National pour l'Environnement préconise de mesurer la consommation d'espace depuis une dizaine d'années.

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de MAIZIÈRES lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés depuis 2000 a été effectuée.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits entre 2000 et 2010.

Année	Nombre de logements	Surface artificialisée (en m²)
2000-2010	19	36 619

1.2 Bilan de la consommation d'espace à venir

Consommation d'espace pour l'habitat

L'ensemble des zones 1AU à vocation d'habitat représente une surface totale de 1,2 ha, cela représente 0,2 % de la surface de la commune.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés, à vocation d'habitat, représentent un peu plus de 27,9 ha, soit 4,2 % du territoire.

Ces espaces atteindront, à terme, un peu plus de 29 hectares, soit 4,4 % du territoire.

1.3 Analyse comparative

	2000-2010	Projection 2010-2020
Surface nouvellement bâtie	Environ 3,6 ha	1,2 ha en AU, le reste dans les dents creuses
Nombre de logements réalisés	19 logements	20 logements
Densité moyenne	5 à 6 lgts/ha	10 lgts/ha dans les OAP*
Surface moyenne des parcelles	1 927 m ² /lgt	800 m ² /lgt dans les OAP**

* Orientations d'Aménagement et de Programmation

** Auxquels il faut ajouter 25% de voirie et d'espaces publics

Entre 2000 et 2010, 3,6 hectares de surfaces naturelles et agricoles ont été consommés, permettant la construction d'une vingtaine de logements, ce qui correspond à une densité moyenne de l'ordre de 5 à 6 logements à l'hectare.

Pour l'horizon 2020, le présent PLU prévoit la construction d'environ 20 logements. Bien que le règlement tende vers une densification de la partie agglomérée de MAIZIÈRES, aucun outil ne permet de maîtriser cette densité dans les petites dents creuses des zones Ua et Ub. Néanmoins, dans les secteurs constructibles les plus importants, des orientations d'aménagement et de programmation seront mises en place afin de maîtriser cette densité. Ainsi, dans ces secteurs, une densité moyenne de 10 logements à l'hectare devra être respectée.

En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne plus de 1 900 m² de terrain entre 2000 et 2010, dans les secteurs possédant des orientations d'aménagement et de programmation, les futures habitations devront se construire sur des parcelles de 800 m² en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc largement réduite.

2 L'impact du plan sur l'environnement et les mesures compensatoires

Les caractéristiques des milieux seront conservées, les écosystèmes sauvegardés

La municipalité a respecté l'article L 121-1 du code de l'urbanisme selon lequel les espaces affectés aux activités agricoles et forestières doivent être préservés.

Les zones boisées ainsi que les zones potentiellement exposées au risque inondation ont été classées en EBC ou en zone naturelle, où toute nouvelle construction est interdite.

Par ailleurs, la zone agricole n'autorise qu'un nombre limité d'occupations et d'utilisations du sol.

Le paysage sera conservé

La municipalité a respecté l'article L 121-1 du code de l'urbanisme selon lequel les espaces naturels et les paysages doivent être protégés.

Le présent rapport de présentation met en avant la volonté communale de permettre un développement qui s'intègre parfaitement dans le paysage existant.

Le règlement de toutes les zones, en particulier celui des zones à urbaniser, impose des règles qui favoriseront l'intégration des nouveaux quartiers dans le paysage existant.

D'autres éléments du Plan Local d'Urbanisme concourent également à la conservation du paysage dont :

- ✓ La protection de plus de 5 km de haies au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.
- ✓ La protection de 14,5 ha de boisements en EBC.
- ✓ La préservation des dernières vues sur le Laizon par le classement de parcelles non bâties offrant des vue sur la vallée en zone N ou A.

La consommation des espaces est gérée

La municipalité a respecté l'article L 121-1 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

Avec pour objectif d'assurer un renouvellement démographique tout en préservant son territoire et son identité, la municipalité a opté pour un développement futur dans et à proximité immédiate des espaces urbanisés du bourg. Les parcelles classées en zone à urbaniser (AU) ont été déterminées en s'appuyant sur les volontés précédentes et sur l'objectif de protection de la population contre les risques naturels. Elles sont situées au cœur du bourg.

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Lors de la délimitation des zones, des compromis ont été faits afin de prendre en compte le paysage tout en ne favorisant pas un étalement urbain au détriment des espaces naturels et agricoles. Au vu de la localisation et du dimensionnement des zones à urbaniser, l'étalement urbain sera maîtrisé sur l'ensemble du territoire communal et la

densification des parcelles déjà bâties rendues possibles.

L'occupation et l'utilisation du sol sont en phase avec le caractère du lieu

Les occupations et utilisations du sol sont réglementées dans chacune des zones de manière à assurer un développement cohérent avec le caractère de chaque secteur.

Dans les zones urbaines, la mixité des occupations et utilisations du sol est mise en avant. Tandis que dans toutes les autres zones, l'occupation et l'utilisation du sol est strictement limitée au caractère de la zone.

Les risques naturels sont pris en compte

La municipalité a respecté l'article L 121-1 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La commune n'est pas couverte par un PPRI. Néanmoins, elle est couverte par un Atlas des Zones Inondables (AZI). L'AZI, bien que dépourvu de valeur réglementaire et ayant vocation à être enrichi avec le temps, représente un certain état de la connaissance sur les risques d'inondation au moment de sa transmission. Il doit à ce titre contribuer à orienter la réflexion des collectivités territoriales sur le développement et l'aménagement de leur territoire au travers des documents d'urbanisme.

Ainsi, la vallée du Laizon a été classée dans sa quasi-intégralité en zone N (habitat proscrit).

D'autre part, un risque de ruissellement pouvant provoquer des coulées de boues en provenance du coteau nord a été identifié par les élus.

Les habitations situées dans l'axe des coulées de boue ainsi que celles implantées dans la vallée et couvertes par l'AZI sont frappées de prescriptions réglementaires (articles Uai2 et Ubi2) visant à ne pas aggraver ces risques.

Pour rappel, les zones ouvertes à l'urbanisation n'ont pas été identifiées comme problématiques dans « l'étude préalable à la gestion des milieux aquatiques, du ruissellement et de l'érosion des sols sur le bassin du Laizon amont » engagée par le Syndicat Intercommunal du Bassin du Laizon Amont. De plus, en raison de leur situation en bas de coteau, ce risque ne sera pas aggravé.

Par ailleurs, le secteur sur lequel une cavité souterraine a été recensée par le BRGM (Bureau des Recherches Géologiques et Minières), et qui présente donc un risque d'affaissement et d'effondrement, est exclu de la zone urbaine.

L'assainissement est une préoccupation importante

Afin de respecter l'environnement, la municipalité est attentive à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

Le développement de l'urbanisation a été prévu en cohérence avec le réseau mis en place. Ainsi, les zones qui accueilleront de nouvelles constructions pourront être raccordées.

Les déplacements sont pris en compte

L'arrivée de nouveaux habitants influera inévitablement sur le trafic existant.

Bien que l'amplification des déplacements ne soit pas quantifiable aujourd'hui, les élus ont veillé à définir des secteurs à développer près des axes de communication les plus

empruntés et les plus adéquats pour satisfaire à la fois un trafic de transit et de desserte. Pour les zones à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation imposent de créer des voies assurant l'ensemble des types de déplacements (piétons, vélos, autos...).

Quant aux voies secondaires, de faible gabarit, elles desservent en particulier la zone agricole et les habitations situées sur la rive sud du Laizon. Les élus, par leurs choix d'urbanisation future, ont veillé à ne pas y accentuer la circulation parfois difficile.

La qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

La pollution de l'air étant la conséquence essentielle des déplacements et du chauffage urbain, des mesures particulières sont prises pour réduire l'usage de la voiture individuelle et permettre le recours à des énergies non polluantes et renouvelables, et ainsi limiter les incidences sur la pollution atmosphérique.

Certaines de ces mesures relèvent du PLU, d'autres des projets d'aménagements spécifiques aux opérations d'aménagement urbain.

Les mesures de préservation de la qualité de l'air sont les suivantes, inscrites dans le PADD et le règlement du présent PLU :

- ✓ Les extensions urbaines sont situées à proximité du centre-bourg.
- ✓ Les déplacements doux seront favorisés grâce à l'aménagement de liaisons douces au sein des zones à urbaniser.
- ✓ Le recours aux énergies renouvelables est autorisé (excepté les éoliennes en zone urbaine).