

Plan Local d'Urbanisme de MAIZIÈRES

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

COMMUNE DE MAIZIÈRES





SOMMAIRE

Avant-propos p.4

Les enjeux de MAIZIÈRES p.5

1. Maîtriser l'urbanisation et la concentrer dans le centre-bourg p.6

2. Préserver l'identité communale et améliorer le cadre de vie p.8

3. Protéger l'environnement et les paysages p.10



AVANT-PROPOS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000, instaure un nouveau document d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Contrairement aux anciens Plans d'Occupation des Sols, les PLU prennent en compte non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, aux déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de MAIZIÈRES sera le fondement du futur PLU. Il devra définir les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune retenus par les élus locaux pour les années à venir. C'est à partir de ces objectifs que sera ensuite établi le règlement du PLU, qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à plusieurs principes énoncés par le Grenelle de l'Environnement :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) 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 ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° 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 ;

3° 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.

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

LES ENJEUX DE MAIZIÈRES

Enjeux

Le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune de MAIZIÈRES ont permis de faire ressortir différents enjeux et besoins :

DÉMOGRAPHIE

Depuis 1990, MAIZIÈRES connaissait une légère décroissance démographique due à la un solde migratoire déficitaire : il y avait plus de personnes à quitter la commune que de personnes à venir l'habiter. Cependant, cette tendance s'est inversée depuis 2006 et MAIZIÈRES voit sa population augmenter sensiblement.

Par quels moyens conforter l'accueil de cette nouvelle population, tout en sachant que celle-ci est de plus en plus âgée ?

HABITAT

Lors des 40 dernières années, le rythme de construction à MAIZIÈRES a été faible, si l'on excepte la fin des années 1970 où un pic est constaté. En effet, en moyenne, seul 1,6 logement par an est sorti de terre. Cependant, il faut noter une reprise récente de cette construction.

Par quels moyens peut-on rectifier l'inadéquation entre une offre en logements toujours plus grands et des ménages demandeurs toujours plus petits ?

ÉQUIPEMENTS

Outre la mairie, MAIZIÈRES est dotée d'une école primaire accueillant trois classes à double niveau. Par ailleurs, une salle polyvalente pouvant accueillir les manifestations des associations et des particuliers existe, ainsi qu'un terrain de football.

Comment rendre pérennes ces équipements et services ?

ACTIVITÉ AGRICOLE

MAIZIÈRES est avant tout une commune rurale qui connaît une diminution de son activité agricole. Cependant, celle-ci reste encore prépondérante et participe à l'identité du territoire.

Comment assurer la pérennité de l'activité agricole sur le territoire communal ?

PATRIMOINE

MAIZIÈRES possède des éléments patrimoniaux de qualité : l'église Saint-Pierre, le Château de Fossard, des fermes de caractère...

Comment assurer la conservation du patrimoine communal, porteur d'identité ?

ESPACES NATURELS ET SENSIBLES

MAIZIÈRES dispose d'espaces naturels de qualité (la vallée du Laizon, des prairies humides...). Ces espaces sensibles nécessitent des mesures de protection et de valorisation.

Comment protéger et mettre en valeur les paysages et milieux naturels qui composent la commune ?

Urbanisation

Cadre de vie

Environnement

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

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).

Sur la même période, la commune de MAIZIÈRES a connu une tendance inverse (-0,2%). Mais cette baisse de population a été absorbée par une récente croissance démographique, qui fait qu'aujourd'hui, MAIZIÈRES compte environ 450 habitants.

Pour la décennie à venir, la commune doit continuer à répondre à de nouvelles demandes en matière d'habitat tout en conservant la qualité de son cadre de vie. Elle se doit d'accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et d'un dynamisme communal.



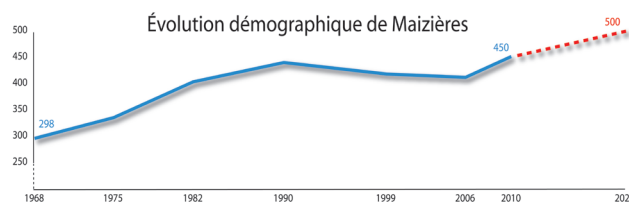
L'extension du parc de logements doit se faire de manière raisonnée, être accessible à toutes les catégories de la population quels que soient les niveaux de revenus, en respectant les principes d'un développement durable.

Conforter le bourg dans sa fonction d'habitat en maintenant le cadre de vie et en favorisant le renouvellement urbain, tels sont les enjeux de MAIZIÈRES.

Accueillir de nouveaux habitants

La commune s'est fixée un objectif de croissance démographique annuelle de 1%, passant ainsi de 450 habitants en 2010 à 500 habitants en 2020.

Une vingtaine de logements neufs seront donc à prévoir pour les 10 prochaines années.



Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, et pour être en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Falaise, les élus de

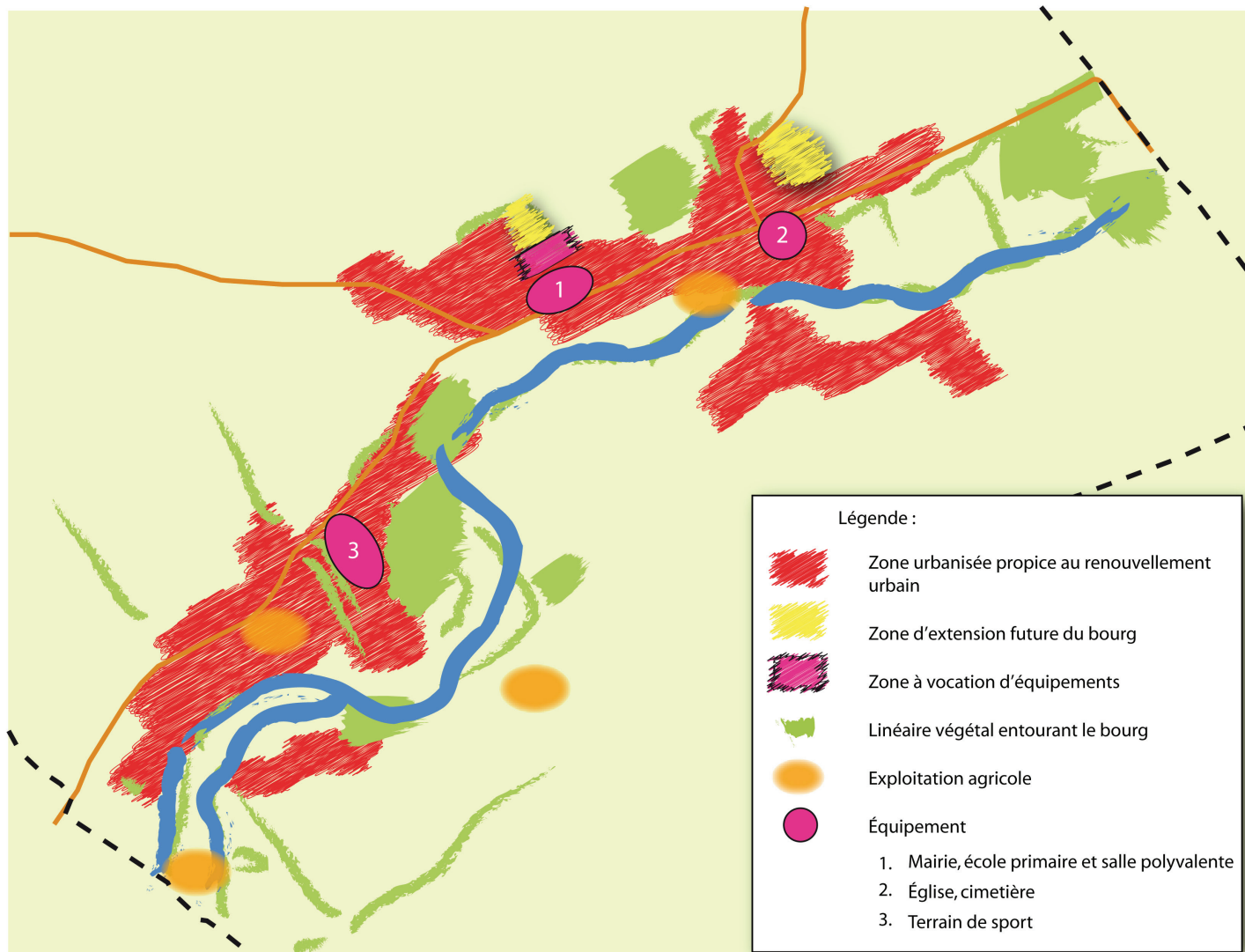
MAIZIÈRES souhaite mettre à disposition des futurs acquéreurs des terrains d'une superficie moyenne de 800m², soit 10 logements par hectare.

L'extension urbaine est limitée physiquement et réglementairement par le Laizon et sa zone inondable, des zones humides et des périmètres sanitaires autour d'exploitations agricoles.

Du fait de ces contraintes, l'urbanisation future de MAIZIÈRES s'effectuera :

- en extension limitée du bourg en direction du Nord-Est et au Nord de l'école. Ces aménagements futurs feront l'objet de projets d'ensemble où qualités architecturale et paysagère seront particulièrement soignées.
- en favorisant le renouvellement urbain à travers le remplissage des « dents creuses » ciblées dans le bourg.





Les enjeux

Urbanisation

Cadre de vie

Environnement



2. Préserver l'identité communale et améliorer le cadre de vie

MAIZIÈRES est avant tout une commune rurale. L'objectif est de conserver cette identité qui lui est propre en maintenant les caractéristiques urbaines d'un village.

C'est pourquoi, le patrimoine bâti étant riche, avec une typologie architecturale marquant l'identité du territoire (pierre de Caen...), il paraît opportun d'inciter les constructions neuves à prendre en compte cette typologie locale.

En outre, le risque lié aux forts épisodes pluvieux devra être pris en compte dans le PLU.

Conforter et développer les équipements

La commune possède quelques équipements dans son centre-bourg (mairie, école, salle polyvalente,



terrain de football). De telles structures sont essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants de différents quartiers.

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements et de renforcer le dialogue entre habitants, la commune souhaite conforter les structures existantes.

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 piétons existants au sein du tissu bâti devront être 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 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 la commune, tant d'un point de vue économique que du point de vue de la gestion des paysages et de l'environnement.

Il s'agit de garantir la continuité des exploitations agricoles sur des espaces bénéficiant d'une lisibilité pérenne sur leur destination. A cette fin, seront définies des zones agricoles durables dans lesquelles seule l'activité agricole peut 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 d'inondation

La commune de MAIZIÈRES est exposée au risque d'inondation : d'une part en raison du passage du Laizon sur son territoire, d'autre part en raison du ruissellement pouvant provoquer des coulées de boues en provenance du coteau Nord, comme par exemple en mai 2008.

En l'absence d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), le PADD prend en compte les

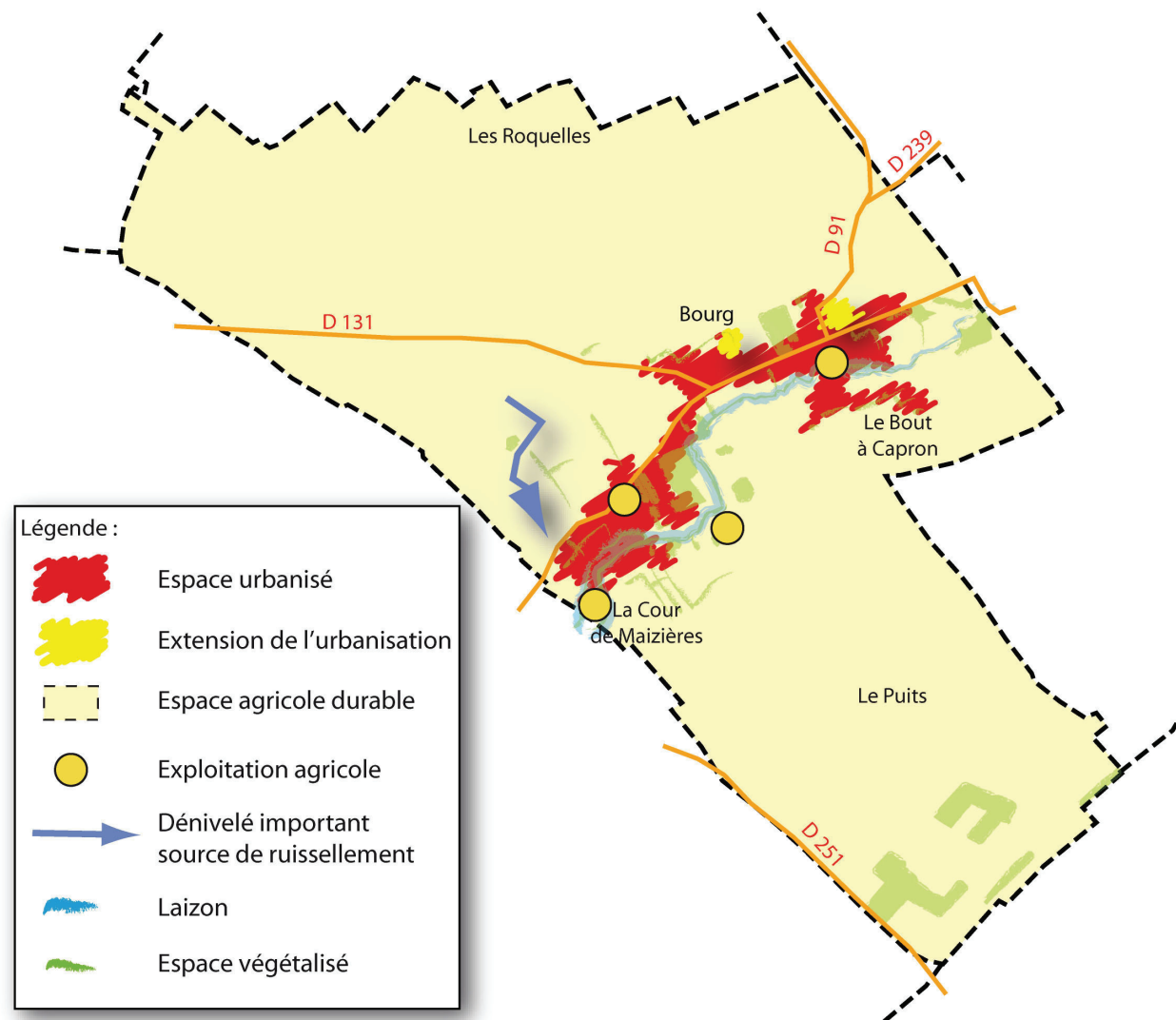
secteurs identifiés comme potentiellement inondables en s'appuyant sur les documents de référence (Atlas des Zones Inondables de la Dives diffusé le 23/03/2004).

Améliorer les performances énergétiques des constructions

Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé. La commune souhaite faciliter ce type de procédés de construction en limitant également les contraintes architecturales suivant la localisation du projet.

Intégrer 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.



Les enjeux

Urbanisation

Cadre de vie

Environnement

3. Protéger l'environnement 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.

Près de 92% du territoire communal sont des espaces naturels dont quasiment l'intégralité à vocation agricole. Moins de 1% du territoire est végétalisé. Le patrimoine bâti de la commune est ancien et riche : Église Saint-Pierre du 13e, Château de Fos-sard, moulin, corps de ferme...

Pour mieux partager la ville, pour assurer à tous, aujourd'hui et demain, une qualité de vie optimale, pour contribuer à préserver les ressources naturelles, MAIZIÈRES engage une démarche de développement durable.

Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour MAIZIÈRES dans son engagement à assurer le développement durable du territoire communal. Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces. Il s'agit en l'occurrence :

- de renforcer les corridors écologiques (trames

bleues et vertes).

- de préserver les prairies et zones humides ainsi que le lit majeur 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 faible densité d'espaces boisés et de linéaire végétalisé (haies).

Les haies et talus ont de multiples rôles :

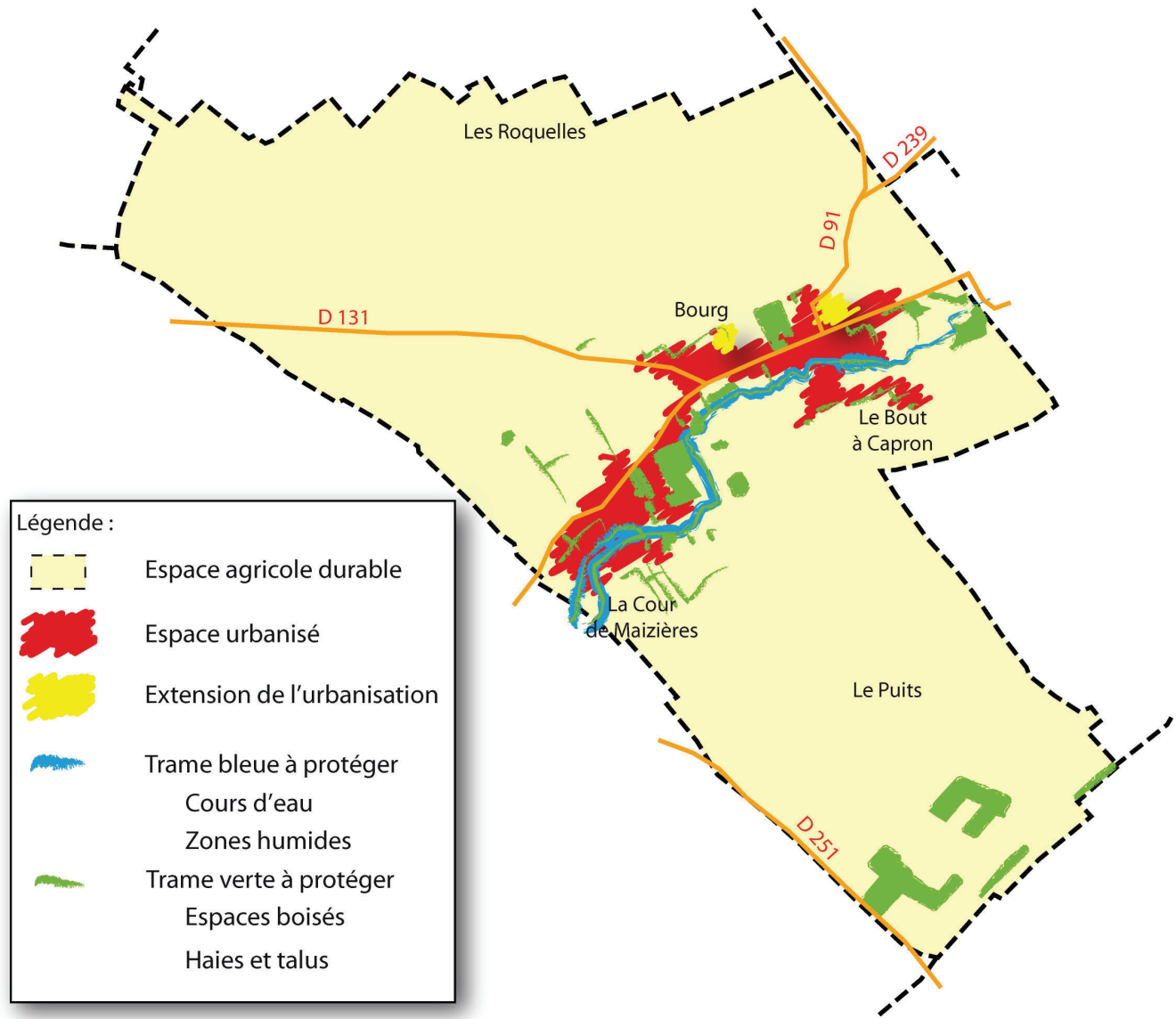
- rôle de brise-vent.
- rôle de régulation de l'eau.
- lutte contre la pollution.
- lutte contre l'érosion des sols.
- source de biodiversité.
- rôle paysager.

Ainsi, le PLU déterminera les haies, les coulées vertes et les boisements qu'il sera judicieux de préserver voire de créer. En conséquence, les outils législatifs et réglementaires seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux.

Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune

Composant le patrimoine bâti de MAIZIÈRES, les constructions de caractère seront mises en valeur et feront l'objet d'une identification.





Les enjeux

Urbanisation

Cadre de vie

Environnement



SARL L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

