

Commune
de MAIZY

Plan Local d'Urbanisme

Résumé non technique

Projet arrêté le 28 août 2019
Projet mis à enquête le
Projet approuvé le

Cachet et signature du Maire



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS
Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80
bureau.etudes@geogram.fr

<p>Maître d'ouvrage :</p> <p>Mairie de Maizy</p> <p>1 place de la Mairie</p> <p>02160 MAIZY</p>	<p>Objet du dossier :</p> <p>Révision du</p> <p>Plan Local d'Urbanisme</p>
---	---

Par délibération en date du 13 avril 2018, la commune de Maizy a décidé de réviser ce PLU pour les raisons suivantes :

- ✓ Encourager le développement de la société BIOLABO ;
- ✓ Accompagner le projet de mutation du site CAPAGRI en zone d'habitat ;
- ✓ Anticiper la mise en compatibilité le PLU avec les orientations du SCOT approuvé.

1. LES PRINCIPAUX ELEMENTS EMANANT DU DIAGNOSTIC

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<p>→ Un environnement paysager et un patrimoine naturel diversifiés : passage de l'Aisne, topographie marquée, etc. La commune accueille une ZNIEFF de type 1.</p> <p>→ Un bon niveau de desserte : Maizy est traversée par les RD 22, 223, 21 et 103 facilitant les déplacements pour rejoindre Soissons, Laon, Fismes ou même Reims. Maizy a connu un développement linéaire le long de ces axes.</p> <p>→ Un parc de logements diversifié : On compte une vingtaine de logements locatifs. 13 permis ont été accordés depuis 2012 surtout pour de la réhabilitation.</p> <p>→ 2 exploitations agricoles sont implantées sur la commune mais aucun bâtiment classé.</p> <p>→ Des réseaux en bon état et en capacités suffisantes sur le village (eau et assainissement) : l'assainissement est géré en mode collectif ; Maizy est raccordée à une station de type roseaux, d'une capacité de 420 EH (322 y sont actuellement raccordés). Le hameau de Hautes Rives est en assainissement autonome, rattaché au SPANC de la CC de la Champagne Picarde depuis juillet</p>	<p>→ Maintenir le développement de l'habitat dans un objectif raisonnable compatible avec le projet de SCOT.</p> <p>→ Définir les zones d'habitat en conséquence, dans une logique de densification toujours en compatibilité avec le SCOT.</p> <p>→ Tenir compte des entreprises existantes, de leurs développements futurs ainsi que du devenir d'un ancien site industriel.</p> <p>→ Prendre en compte le dimensionnement des voies existantes, parfois sous dimensionnées (quartier de Presles).</p> <p>→ Tenir compte des contraintes environnementales dont notamment les risques inondation et coulées de boue. Maizy est recensée dans un Plan de Prévention des Risques.</p>

<p>2010. Des travaux d'amélioration de l'adduction en eau potable ont été réalisés et aujourd'hui Hautes Rives est parfaitement desservie.</p> <p>→ Un dynamisme économique notable pour une commune de cette taille : présence de plusieurs sites « agro-industriels » et industriels dont certains ont des projets d'extension et de création d'emploi local. Forte activité de carrières, maintien de quelques commerçants (coiffeur, café-restaurant), de services (cabinet d'infirmières, nourrices), d'artisans (métalliers, travaux publics, installateur de manèges,...) mais aussi présence d'un centre équestre. Ces diverses activités créent entre 40 et 50 emplois sur le territoire.</p> <p>→ Les qualités environnementales de Maizy lui donnent un potentiel touristique à valoriser : gravières, rivière, canal, activités de pêche, kayaks, etc. Une aire de camping-car est en cour de réalisation par la Communauté de Communes.</p>	<p>→ Prendre en compte les périmètres d'isolement liés aux activités agro-industrielles (silos verticaux et horizontaux).</p>
--	---

2. LES OBJECTIFS VISES PAR LA COMMUNE

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

- **Développer et Equiper**
 - ✓ Favoriser le développement de l'habitat en tenant compte du niveau des infrastructures (voirie, assainissement, eau potable,...)
 - ✓ Encourager le développement des activités économiques en tenant compte des importants espaces industriels existants sur la commune ainsi que des activités existantes (ancienne sucrerie, silos, carrières, entreprises industrielles, exploitations agricoles ...)

- **Préserver**

- ✓ Assurer la fonctionnalité de la trame bleue
- ✓ Assurer la fonctionnalité de la trame verte.
- ✓ Préserver le cadre bâti et paysager
- ✓ Protéger les terres agricoles

- **Privilégier un urbanisme durable**

- ✓ Inciter à l'utilisation d'énergie renouvelable dans la construction, et au recours aux matériaux peu émetteurs de gaz à effet de serre, tout en fixant les conditions d'intégration paysagère et patrimoniale
- ✓ Autoriser des formes architecturales nouvelles répondant aux préoccupations environnementales (éco constructions) ou intégrant des dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables.
- ✓ Améliorer les déplacements et les transports

3. LA TRADUCTION DES OBJECTIFS

3.1. Développer l'offre d'habitat

⇒ Traduction au plan de zonage : zones **UA, UB et 1AU**

Les élus souhaitent pouvoir accueillir de nouveaux habitants à MAIZY, pour atteindre le seuil des 480 habitants en conciliant densification, extension urbaine, préservation du cachet paysager de la commune, préservation du patrimoine naturel et bâti et maîtrise des coûts liés à l'urbanisation.

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

Pour atteindre cet objectif quantitatif et qualitatif, deux mesures sont déclinées dans le PLU :

- Privilégier l'urbanisation au coup par coup en densifiant les dents creuses et la réhabilitation des logements vacants.

En matière d'extension urbaine, la commune de MAIZY connaît une certaine attractivité se traduisant par une arrivée régulière de nouveaux habitants. Face au desserrement des ménages et pour permettre un certain renouvellement, il est envisagé de :

- favoriser l'urbanisation des espaces libres au sein de la zone bâtie existante par l'implantation de constructions "au coup par coup" sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie).
- éviter la création d'une friche industrielle en classant en zone urbaine à vocation d'habitat les anciens terrains industriels, desservis par les réseaux, situés chemin du Routy.

Cette orientation se traduit au document graphique du PLU par le classement en zone urbaine des secteurs à dominante d'habitat.

Sur le territoire de MAIZY, les zones urbaines regroupent :

- l'ensemble des zones bâties et équipées du territoire communal composé des habitations, des équipements, services et commerces ;
- les terrains libres situés au cœur de la zone urbanisée desservis par les réseaux ;
- les constructions nécessaires aux activités industrielles.

On distingue sur le territoire communal :

► **La zone UA :** Cette zone correspond au centre historique de MAIZY.

Cette entité classée en zone UA présente un bâti ancien caractéristique nécessitant des règles spécifiques par rapport aux constructions plus récentes classées en zone UB.

► **La zone UB :** Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de type pavillonnaire.

Les limites de ces zones s'appuient sur le tissu urbain actuel. Ces zones sont desservies par les réseaux.

L'urbanisation est limitée le long des chemins ruraux et des voies se terminant en impasse pour des raisons sécuritaires et de confort d'usage.

Les zones UA et UB incluent quelques terrains, desservis par les réseaux, non bâtis. Ces terrains offrent des possibilités d'accueil pour de nouveaux habitants, mais insuffisamment par rapport aux objectifs de développement de la commune.

Afin de répondre à la demande de résider à MAIZY, d'autres secteurs sont proposés pour le développement de l'urbanisation ; ils ont été définis en tenant compte des contraintes territoriales, des disponibilités foncières et du niveau des réseaux. Il s'agit des zones dites « AU » - zones à urbaniser.

➤ **Créer de nouvelles zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser (1AU) sont des zones naturelles, non desservies par les réseaux et destinées à accueillir l'urbanisation future.

Les zones 1AU retenues sont prévues aux lieux-dits suivants :

- ✓ La Hayette (1AU) ;
- ✓ La Grille (1AU) ;

Ces zones 1AU, localisées au sein du bourg, sont définies pour encourager la densification au cœur de la zone déjà bâtie. Elles ne prolongent pas la zone bâtie ; elles sont déjà toutes les 2 cernées d'habitations existantes. Ces terrains sont sains et ne connaissent aucune contrainte à leur aménagement.

La réglementation applicable dans chacune de ces zones à urbaniser autorise :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation ;
- ✓ Les constructions à usage de commerces, bureaux ou services compatibles avec la vocation principale de la zone à savoir l'habitat ;
- ✓ Les équipements publics.

Ces constructions ne seront autorisées qu'à condition qu'elles respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées.

Une réflexion a été menée sur l'accès, la desserte et l'aménagement de ces extensions afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers dans leur environnement immédiat. Des propositions d'accès et de desserte ont été étudiées ainsi qu'un certain nombre de principe d'aménagement qui devront être pris en compte lors de l'opération d'aménagement à savoir :

<u>Zone 1AU</u> <u>La Hayette</u>	- Aménagement paysager à réaliser en limite Nord de la zone au bord du canal. - Voie en impasse à réaliser en tenant compte des caractéristiques minimales pour la circulation des véhicules de secours.
<u>Zone 1AU</u> <u>La Grille</u>	- Voie en impasse à réaliser en tenant compte des caractéristiques minimales pour la circulation des véhicules de secours.

➤ **Limiter le mitage de l'urbanisation.**

La commune de Maizy souhaite limiter le développement des secteurs d'habitat diffus présents au nord du canal (lieu-dit derrière la grande cour), le long de la rue des Presles, et le long de la rue de la vieille église. Ces habitations, ne sont pas liées aux activités agricoles. Compte tenu de la capacité des réseaux (insuffisant pour permettre l'accueil de nouvelles constructions), de la situation excentrée de ces habitations par rapport à la zone agglomérée (volonté d'éviter un phénomène de mitage de l'urbanisation), ces constructions sont classées en zone naturelle ou en zone agricole (en fonction de leur environnement immédiat).

Néanmoins pour permettre aux constructions existantes de pouvoir évoluer sont autorisés en application de l'Article L151-12 du CU :

- ✓ La reconstruction à l'identique de toute construction,

- ✓ Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 30m² et si elles sont situées à moins de 15 mètres de l'habitation principale.
- ✓ Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher et sous réserve d'une seule extension à la date d'approbation du PLU.

3.2. Prévoir la création de nouveaux équipements

⇒ Traduction au plan de zonage : Emplacements réservés (Article L 151-41 du code de l'urbanisme)

Plusieurs emplacements réservés sont envisagés :

- Pour limiter les problèmes liés aux coulées de boue : ER n°8, 9, 10 et 11
- L'agrandissement du cimetière et la création de places de stationnement à proximité du cimetière : ER n° 6 et 7
- L'aménagement d'un espace communal avec la mise en valeur du lavoir et de ses abords : ER n° 1.

3.3. Conforter les secteurs d'activités économiques et l'activité agricole

⇒ Traduction au plan de zonage : zone **UZ et A**

➤ Les activités industrielles

Au-delà de son attractivité résidentielle, MAIZY est aussi lieu de développement économique, conjuguant des domaines d'activités variés, sources d'emplois. Ainsi, MAIZY reflète l'image d'un village actif avec la présence de quelques commerces, mais également de locaux industriels. L'objectif de la commune est de pouvoir maintenir ces activités, et de faciliter leur propre développement (agrandissement), tout en encourageant la venue de nouvelles entreprises.

La commune accueille quelques commerces et services de proximité ainsi que plusieurs entreprises agro-industrielles au niveau de l'ancienne sucrerie mais aussi près du village.

Certaines de ces activités sont classées au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et génèrent des périmètres d'isolement vis-à-vis des habitations. Le choix dans le dimensionnement et la localisation des zones d'habitat tient compte de ces risques industriels.

Un zonage UZ a été défini autour de ces activités économiques déjà implantées : Axion, biolabo, champagne céréales, Cap-agri... Le règlement y autorise leur développement (dans le respect des zones d'habitat, souvent voisines).

Le règlement assurera la pérennisation des activités existantes et permettra d'en créer de nouvelles, au travers un règlement propre, selon les vocations des zones. En outre, les dispositions réglementaires conforteront les stratégies des industriels, en interdisant toute construction d'habitation à proximité, susceptible de constituer un frein à leur développement. Les limites de ces zones s'appuient sur les limites de propriété et tiennent compte du projet d'agrandissement de l'entreprise Biolalo.

Les activités (hors ICPE en zone UA et UB) sont autorisées dans les urbaines, y compris celles à vocation d'habitat tant qu'elles n'apportent pas de nuisance vis-à-vis des riverains.

Les activités agricoles

L'activité agricole est présente sur le territoire communal en termes d'activité génératrice d'emplois. Cette activité est pérennisée au PLU par :

- ✓ la prise en compte des sièges d'exploitation existants ;
- ✓ le respect des distances d'isolement autour des silos ;
- ✓ un règlement adapté permettant leur développement en dehors du village.

L'activité agricole est également présente sur le territoire en termes d'occupation de l'espace. Elle marque l'occupation du territoire et ces espaces doivent être protégés autant que possible pour leur potentiel agronomique. Pour cela, les terres agricoles du territoire communal bénéficient d'un classement spécifique :

La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations liées aux activités agricoles.

Au sein de cette zone, sont notamment autorisées :

- les constructions à usage d'habitation et d'activités nécessaires à une exploitation agricole ;
- les constructions non directement agricoles à condition qu'elles soient liées à la diversification agricole et à la valorisation non alimentaire des agro ressources ;

- Les équipements publics.

En zone agricole le règlement prévoit donc les dispositions nécessaires à la pérennisation de l'activité agricole en permettant la réalisation des constructions liées et nécessaires à cette dernière tout en envisageant la diversification dans le prolongement de l'acte de production.

Ce zonage concerne les terres cultivées :

- ✓ A l'Ouest de Hautes Rives : Les Vigognes,
- ✓ Au Sud du Canal : La Sucrierie, Le Saulon, La Jeune Dame, Le Moulin Saint-Nicolas, Sous le Molignon, le Molignon, Le Petit Poirier, La Cordelle, La Fontinette, La Haute Borne, Le Bois de Surfontaine, Au dessus de Cuchery, Les Longues Raies, La Creute, le chemin de Beauregard, La Carrière Beauvais, Les Morna, Les Passannays, Le Tondoir, Les Pichons, La Couture.

3.4. Préserver

Les caractéristiques géographiques et écologiques de la commune ont formé un environnement naturel de qualité : occupation des sols variée et richesse écologique marquée. Ces atouts participent à l'attractivité de la commune et à son identité. Le passage de l'Aisne génère également un risque qu'il convient de prendre en compte dans le développement de la commune. Dans cette optique et dans le cadre d'un développement durable, la commune souhaite :

- ✓ **La protection des milieux naturels du territoire communal par leur classement en zone naturelle inconstructible pour leur intérêt paysager et écologique (N) :**

Le territoire communal accueille une ZNIEFF de type 1 : « Lit mineur de l'Aisne en amont de Celles sur Aisne et Prairies des Ecoupons des Blanches Rives à MAIZY ». Elle concerne les abords immédiats de la rivière Aisne.

- ✓ **La protection des zones à risque du territoire**

MAIZY est concerné par le PPR inondation et coulées de boue. Les secteurs à risque sont classés en zone naturelle pour limiter les possibilités de constructions nouvelles. Sont concernés les terrains situés au Nord du canal de l'Aisne, classés en zone rouge au PPRI. De même, les terrains au Sud-Ouest de MAIZY sont classés en zone naturelle pour cette raison. Les pentes favorisent les écoulements et le PPR identifie des risques avérés et potentiels de coulées de boue.

✓ Le classement en Espaces Boisés Classés des boisements du territoire communal qui parsèment le paysage.

- Ces espaces boisés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones de refuges pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols et de l'eau, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages.

Sont concernés l'ensemble des bois classés en zone à préserver au PPR1cb situés aux lieux-dits : La Foulerie, Le Petit Marais, La Fontinette, Le Bois de Surfontaine, Le Marais Jean Cense, Les Petits Prés, La Goutte d'Or, La Prele, La Pierrette, Le Bois Quesot, Le Bois d'Île et Derrière la Ville. La protection de ces bois est d'intérêt général ; elle participe à la stabilité des sols et la protection des habitations et des habitants.

- Des plantations à créer sont également prévues au lieu-dit « les Longues Vignes » en vue de réduire les coulées de boue.

✓ La protection du patrimoine vernaculaire

Ont été identifiés au titre des éléments du paysage à protéger (Article R 421-23 du code de l'urbanisme :

- Le lavoir situé Place de la Mairie et le lavoir rue du Faubourg
- La ferme traditionnelle située Grande Rue

Pour ces éléments bâtis, le règlement du PLU fixe des prescriptions afin de garantir leur protection :

- La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation du bâtiment qui engendrerait un risque sanitaire (en particulier pour certaines loges de vignes fortement dégradées).
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes,

volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement.

- Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois...).

3.5. Les déplacements

Plusieurs emplacements réservés sont créés pour améliorer la circulation routière :

- L'ER n° 2 pour élargir le carrefour
- L'ER n° 3, 4 et 5 pour élargir le chemin de Presles

Le règlement du PLU prévoit également :

- que les voies nouvelles devront avoir au minimum les caractéristiques suffisantes pour le passage des véhicules de secours ;
- une largeur minimale de chaussée de 6 mètres en zone UZ et 1AU ;
- des règles de stationnement adaptées aux différents types de constructions autorisées.
- des retraits des constructions en zone UB et 1AU (à défaut de l'alignement), pour faciliter le stationnement devant la construction.

De plus, une réflexion a été portée sur l'aménagement et la desserte des zones 1AU au travers les OAP, visant à limiter le nombre d'accès pour rejoindre ces zones et à les situer aux endroits les plus sécurisés.

Enfin, les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées sont identifiés sur les plans de zonage. Ces chemins seront maintenus.

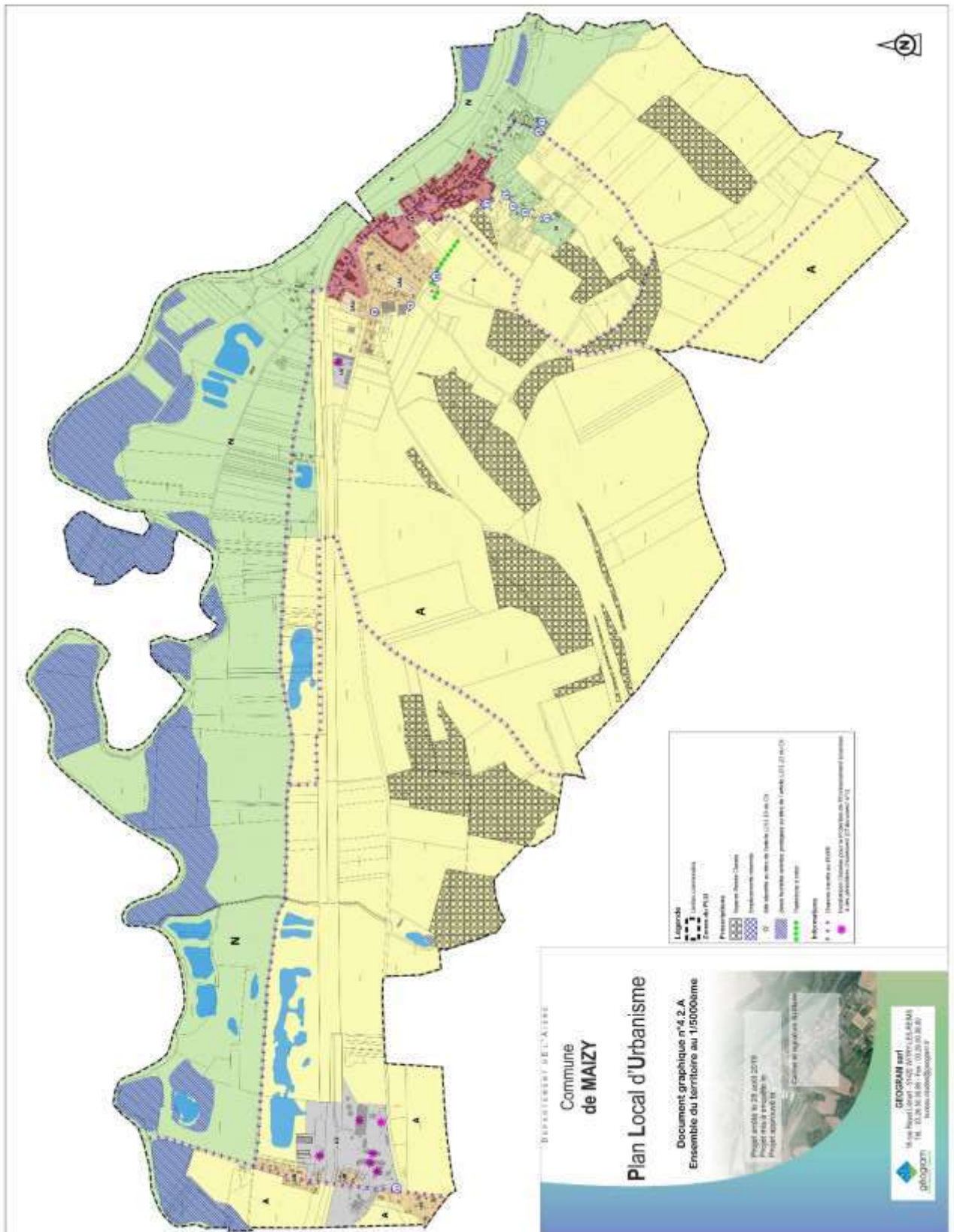
4. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DE CHACUNE DES ZONES

Les 715 hectares du territoire communal de Maizy se répartissent comme suit :

Tableau des surfaces

Dénomination	Surfaces (ha)
Zones urbaines	
UA	8,78
UB	9,1
UZ	12,35
Total zones urbaines	30,23
Zones à urbaniser	
1AU	1,01
Total zones à urbaniser	1,01
Zones agricoles	
A	453,38
Total zones agricoles	453,38
Zones naturelles	
N	230,38
Total zones naturelles	230,38
Surface totale	715
EBC	54 ha

5. LES PLANS DE ZONAGE



DEPARTEMENT DE LA LOIRE
Commune
de MAIZY

Plan Local d'Urbanisme

Document graphique n° 4.2.B1
Zone bâtie au 1/2000ème : Bourg

Projet validé le 23 août 2019
Programme d'aménagement
programmable de
projet d'urbanisme
Commune de la commune de Maizy

GEODIGRAM SAS
10 rue des Lilas - 41000 BOURG-EN-TOURNAI
téléphone : 03 47 52 03 88 - fax : 03 47 52 03 89
www.geodigram.fr

Legende

Zone bâtie
Zone bâtie à proximité de l'UA
Parcelles bâties
Parcelles bâties délimitées
Parcelles bâties à proximité
Parcelles bâties à proximité de l'UA
Parcelles bâties à proximité de l'UA
Parcelles bâties à proximité de l'UA
Parcelles bâties à proximité de l'UA

Parcelles bâties à proximité de l'UA
Parcelles bâties à proximité de l'UA
Parcelles bâties à proximité de l'UA
Parcelles bâties à proximité de l'UA
Parcelles bâties à proximité de l'UA
Parcelles bâties à proximité de l'UA
Parcelles bâties à proximité de l'UA
Parcelles bâties à proximité de l'UA
Parcelles bâties à proximité de l'UA
Parcelles bâties à proximité de l'UA

