

# Commune de Maresville

## Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement



REQU LE

26 JUIN 2013

SOUS-PREFECTURE  
de MONTREUIL-sur-MER

Vu pour être annexé à la délibération du

Conseil Municipal en date du : 28 Mai 2013

Approuvé le :

28 Mai 2013



INGEO

## Sommaire

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>I. ZONE A URBANISER CŒUR DE VILLAGE .....</b>	<b>4</b>
A. SITUATION .....	4
B. PRINCIPES D'AMENAGEMENT .....	5
C. SCHEMA D'AMENAGEMENT.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
L'emprise constructible sera limitée. Site visible ci-dessous. ....	8

## Préambule

Le diagnostic urbain, l'état initial de l'environnement et l'analyse des données socio-économiques ont permis :

- de dresser un bilan de l'évolution de la population de Maresville ainsi que celle des caractéristiques de son habitat,
- et de projeter les besoins de la commune en terme de développement urbain.

Au regard du potentiel foncier actuel et de la rétention foncière estimée, la commune souhaite pouvoir ouvrir des surfaces à l'urbanisation afin de répondre à la demande.

Le diagnostic environnemental et paysager a fait état d'un certain nombre d'enjeux à relever pour les années à venir, ces derniers sont repris et traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme autant d'objectifs à atteindre.

Les possibilités de développement sont limitées et la préservation du caractère identitaire passe par un développement mesuré, compatible avec les équipements et les possibilités d'accueil. La municipalité n'a pas la volonté de développer à outrance son territoire. Toutefois, afin de palier au phénomène de décohabitation du territoire, de maintenir sa population et d'accueillir une nouvelle population, un scénario de développement a été adopté à échéance du Plan Local d'Urbanisme, sur un rythme de développement entre 1 et 2 logements par an.

L'accueil d'une nouvelle population, la préservation de la qualité environnementale et de l'identité paysagère et rurale de Maresville constituent les lignes directrices du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Aussi les orientations suivantes développent les prescriptions à appliquer sur la zone de développement afin de respecter l'environnement et les paysages, et de valoriser le cadre de vie intrinsèque à Maresville et au site choisi.

L'orientation d'aménagement établie sur la zone d'urbanisation future, respectent les principes développés au niveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle permet de visualiser ces principes à une autre échelle de détail.

Les présentes orientations d'aménagement visent donc à assurer la prise en compte des trois axes de développement explicité dans le PADD, au travers d'obligations et de prescriptions qui devront être respecter pour la construction de cette zone.

## I. ZONE A URBANISER CŒUR DE VILLAGE

### A. SITUATION

La zone retenue pour être urbanisée à court et moyen terme est située en plein cœur du village. Maresville étant un village rue, la zone 1AU est centrale par rapport à la présence de l'église et de la mairie, seuls pôles structurants.

Cette zone est la seule disponible pouvant accueillir à terme le développement de Maresville.

Au plus près du cœur même du village, elle possède une géomorphologie à l'adaptation aisée pour accueillir des constructions.

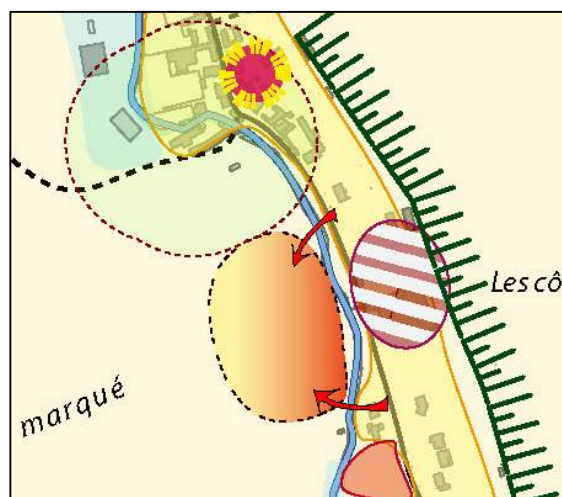
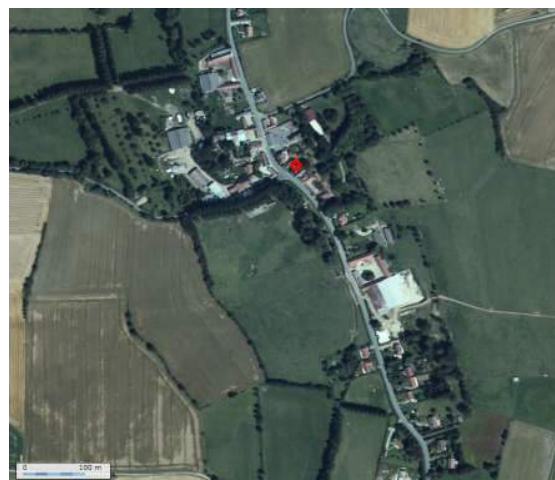
L'entièreté de la zone n'est pas inscrite en zone à urbaniser, pour laisser un espace tampon entre cette future zone et l'exploitation agricoles classée du cœur de village.

Cette zone se situe en accroche avec la Dordogne de l'autre côté de la rivière, profitant de la topographie idéal en cette zone.

En dépit d'un terrain favorable, cette zone possède quelques contraintes géomorphologiques et naturelles qu'il s'agit de gérer au sein de l'orientation d'aménagement.

La zone doit franchir la rivière et savoir gérer les eaux de surfaces. La Dordogne et ses berges seront gardées naturelles. Cette zone est en accroche avec la RD 146.

*Visualisation de la zone réfléchie au projet communal : ci-contre AXE*



1, projet de développement au PADD.

Sa situation en cœur de village, permet de valoriser le cœur même de Maresville. De plus, cette zone constitue l'espace disponible le plus pertinent à des fins de développement : proximité de la mairie et de l'église (seuls pôles structurants publics), continuité de la trame bâtie... De nombreuses possibilités d'accroches piétonnes permettent de lier ce site au tissu urbain de proximité.



*Ci-contre :*

*Visualisation de la Dordogne à préserver côté sud de la zone, et visualisation du franchissement existant à conforter.*



La zone étant localisée sur des prairies humides, l'urbanisation de cette zone devra se faire au plus proche des notions de développement durable.

**L'urbanisation ne pourra se faire sans prendre en compte les éléments géomorphologiques les paramètres naturels de la zone : topographie, ruissellements venant des coteaux, haies et talus à préserver pour une meilleure gestion des eaux, berges de Dordogne ..., L'intégration paysagère et environnementale devra être maximum.**



## B. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les présentes orientations d'aménagement visent à dicter au mieux l'aménagement de cette zone afin de préserver le caractère naturel et les richesses en présence, et de manière à respecter au mieux l'environnement immédiat et la gestion de la rivière.

### 1. **Préserver le périmètre réglementaire des 100 mètres autour de la ferme ICPE**

L'instauration de la zone de développement à cet endroit a été réfléchi afin de minimiser l'impact sur l'environnement, les paysages et le caractère naturel du terrain. Néanmoins, un soin particulier a été donné à la préservation de l'activité agricole et à la possibilité de développement et d'existence des exploitations. Dans ce sens, la zone d'habitat s'inscrit dans le respect du périmètre ICPE et de l'activité de pâturage.

### 2. **Permettre le phasage des constructions mais anticiper la végétalisation**

La zone étant assez vaste pour l'ensemble du territoire, il est décidé de phaser le développement afin de maîtriser la construction et le développement. Ainsi 3 zones sont définies et devront se réaliser de manière chronologique. La phase 1 devant être remplie avant d'entamer les deux autres phases.

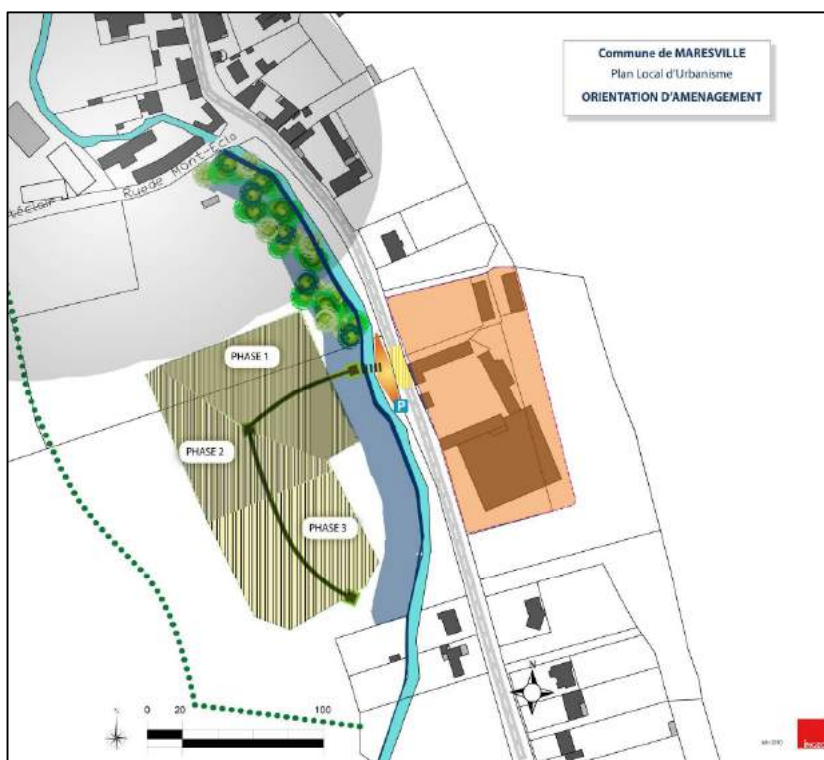
3 logements seront réalisés lors de la phase 1, de  $t$  à  $t + 3$  ans,  $t$  étant l'approbation du PLU. 3 autres logements seront réalisés ensuite en phase 2, durant les 3 années suivantes (entre  $t + 3$  et  $t + 6$ ). La dernière phase de constructions de 4 logements devra se faire après  $t + 6$  ans.

Ce phasage est garant d'une construction mesurée par étape. Néanmoins pour permettre l'insertion maximum des constructions et du développement au sein de la zone, la végétation de l'ensemble devra se faire par anticipation au deux autres phases.

Pour une meilleure intégration de l'ensemble, on préférera planter et végétaliser l'ensemble des 3 zones de phasage en même temps que la 1<sup>ère</sup> phase.

De plus, des essences locales doivent être utilisées pour l'ensemble de la végétalisation de la zone (franges et plantations privatifs).

**Aperçu schématique du phasage souhaité sur la zone**



### **3. Préservation des berges de la Dordonne et des éléments naturels du milieu environnant.**

Le site choisi se trouve sur la rive droite de la Dordonne. Les pourtours de la Dordonne sont riches en biodiversité. Sur cette zone, choisie pour implanter la zone 1AU, les berges de la rivière sont nues et l'on n'observe aucune ripisylve attenante.

Toutefois, les berges elle-même et les pourtours immédiats des berges naturelles sont à préserver de toute artificialisation.

Un recul de 10 mètres minimum est à préserver et est inscrit aux éléments de paysage sur le zonage.

Certains éléments naturels sont importants à préserver sur la zone, tel que les haies ou talus existants en amont de la zone. Aussi, divers éléments sont repérés au plan de zonage comme élément de paysage à préserver au titre de l'Art L 123-1-7.

L'aménagement de la future zone d'urbanisation est conçu autour de ces éléments. Leur valorisation est une réelle valeur ajoutée aux orientations et permet de minimiser l'impact sur le milieu.

De plus, des essences locales doivent être utilisées pour l'ensemble de la végétalisation de la zone (franges et espaces verts).

### **4. Préservation des espaces filtrants des pourtours de la Dordonne et des zones à dominante humides**

Il s'agit de préserver au mieux le rôle d'infiltration et de gestion des eaux de surfaces des espaces semi naturels de l'emprise.

L'emprise au sol devra être mesurée sur l'entièreté de l'unité foncière, afin d'assurer des espaces filtrants au sein de l'opération (espaces privés ou publics) : 30 % de la totalité de la zone.

Il s'agit de traiter les espaces communs le plus naturellement possible, afin de garder leur rôle dans les échanges hydriques entre le sous sol et les eaux de surface. Par exemple, il est possible de prévoir un entretien « naturel » par fauche tardive de cet espace et éventuellement un décaissement localisée (20 à 50 cm ep).

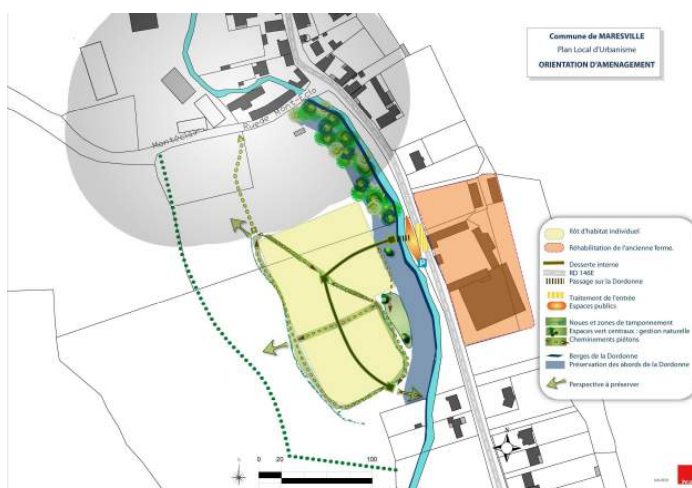
### **5. Accueil d'espaces naturels au sein des diverses parcelles**

Le traitement de l'entrée de la zone est important afin de préserver le caractère naturel des berges de la Dordonne. Une attention particulière sera portée au franchissement de la rivière : afin d'impacter le moins possible sur le milieu humide et sur l'ensemble de l'écoulement de la Dordonne.

Un traitement paysager sera réalisé en entrée de la zone dans la zone tampon des 10 mètres de recul de la rivière. Cette zone permettra de « mettre en défens » la zone et la rivière (Création d'espaces arborés et plantés, placette aménagée et plantée d'une densité arbustive afin d'assurer l'accompagnement paysager et un écran vis-à-vis de l'emprise public.

Le site bénéficiant d'un environnement immédiat de qualité, la végétalisation sera importante à la parcelle : + de 30% de l'unité foncière parcellaire. Le site doit être aménagé de manière soigné et paysager. Pas plus de 10 constructions ne seront autorisées sur l'emprise constructible.

#### **Aperçu schématique de l'emprise constructible**



## 6. Intégrer la gestion alternative des eaux pluviales et des ruissellements.

La zone étant en contrefort de coteau agricole dont le sol est nu, le ruissellement observé en amont peut être important sur certaine zone. Aussi, en plus de préserver les haies champêtres en amont, une attention particulière sera donnée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans ce sens, il sera intégrer dans la partie amont de la zone, des moyens de canaliser les eaux venant de l'amont vers une zone tampon pouvant se situer sur le sud de la zone habitée.

Pour exemple, des noues le long des voies de desserte permettront de canaliser les eaux pluviales vers le bassin de tamponnement en partie basse. Des mises en défens, fossés seront intégrer aux pourtours de la zone et en amont vers les coteaux. Ainsi une noue additionnée d'un talus plantés sera à réalisé en amont à l'ouest de l'emprise de la zone.

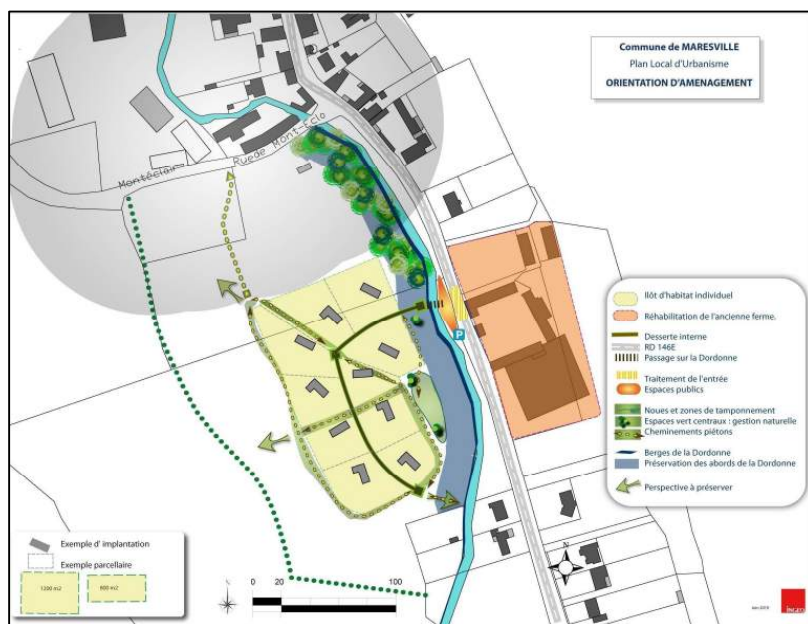
La gestion de l'eau se réalisera à la parcelle. Un maximum de végétalisation de l'ensemble sera réalisé pour l'accompagnement des eaux (espaces communs et privés). Il s'agira de réaliser des noues naturelles le long de la voie de desserte qui pourra être plantée. Le recueil et l'évacuation des eaux pluviales se réaliseront par un système de noues, visibles le long du cheminement piéton à créer.

Le projet doit être en concordance avec les dispositions du SAGE de la Canche. Aucune zone humide au SAGE de la Canche n'est répertoriée sur cette tranche de la vallée de la Dordogne.

## 7. Concevoir une insertion paysagère adaptée à l'environnement immédiat

Il s'agit de soigner l'insertion d'un bâti de qualité au sein de cette zone, afin d'intégrer au mieux les nouveaux habitats au paysage ambiant et respecter le paysage et l'architecture observée aux pourtours.

Aussi, il s'agira de choisir une implantation de construction qui soit au plus proche des notions bioclimatiques (implantation en tenant compte des vents dominants et de l'ensoleillement). Des espaces verts relais seront charnières entre quelques parcelles, donnant des possibilités de passage piétons, et des évacuations naturelles d'eau de ruissellement.



**Aperçu schématique d'une implantation Sud-Sud ouest respectant les notions de bioclimatisme.**

### **8. Raccordement des dessertes de la nouvelle zone au réseau viaire existant.**

L'accroche au réseau existant se réalisera grâce au franchissement de la Dordonne sur la partie nord de la zone. Afin de minimiser l'impact sur la rivière et ses berges ainsi que sur les pourtours immédiat, un seul franchissement est prévu sur la zone. A terme, et seulement si la greffe de la zone urbaine se réalise bien, un franchissement au moins piéton sera à envisager sur la partie sud de la zone.

### **9. Création de cheminements et déambulations au sein de la zone et accroches aux pourtours.**

L'accroche piétonne aux voies des pourtours est importante pour une déambulation plus aisée au cœur de village et pour ne pas « ghettoïser » ce nouveau quartier.

Une transversale, permettra de relier le nord ouest de la zone au sud est de la zone. Plusieurs cheminements sont à créer sur les espaces de transition entre quelques parcelles.

La placette centrale d'évolution permettra de valoriser ce cheminement.

### **10. Concevoir un cœur commun au sein du projet et mettre le piéton au centre des réflexions**

Un espace commun naturel sera à conforter afin de laisser le recul vis-à-vis de la Dordonne et de prévoir le raccordement de l'ensemble des déambulations de la zone.

Cette place centrale d'évolution permettra de valoriser les cheminements.

### **11. Assurer un accès aux parcelles le mieux intégré à l'environnement immédiat : desserte interne**

La distribution des lots se réalisera à partir d'une voie de desserte interne peu large (environ 4 m jusqu'à 6 m maximum) qui sera accompagné d'accotement enherbé de part et d'autre. Ces accotement enherbés devront être accompagné de l'un ou l'autre côté de la desserte d'une noue pour les eaux pluviales.

Le parcellaire comptera au moins une place de stationnement de jour sur chacune des emprises, dans la marge de recul afin d'éviter le stationnement anarchique sur la voie commune.

Seules 10 constructions seront autorisées sur l'ensemble constructible répondant au règlement. L'espace restant sera végétalisé et non imperméabilisé.

L'emprise constructible est limitée, ainsi les pourtours de la Dordonne et l'extrême sud de la zone ne seront pas construits afin de réguler au mieux les aléas dus à la présence de l'eau. (Cf schéma ci-dessous).

*Pour rappel, ces 10 maisons maximum se réaliseront sur la parcelle 1AU selon l'emprise constructible indiquée sur l'esquisse suivante et selon le règlement de la zone.*

### **12. minimiser les pollutions directes avec la nappe et la Dordonne**

Une étude de terrain sera faite afin de définir le meilleur assainissement à réaliser sur la zone, la proximité de la rivière et de la nappe phréatique imposant des techniques adaptées pour un assainissement autonome ou collectif.

Il est tout de même conseillé en l'état actuel des connaissances de réaliser un assainissement groupé pour les 10 maisons.