

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE MAUREVILLE

**C – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
(PIECE N°4 DU PLU)**

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1		
Mise à disposition du public		Approuvée
2 septembre 2022	4 octobre 2022	26 octobre 2022

SOMMAIRE

Le contexte général	2
Secteur « Sud-Azéma »	5
CONTEXTE	5
IMPLANTATION	6
INTEGRATION PAYSAGERE	6
TYPE D'HABITAT	6
QUALITE ARCHITECTURALE	6
AXES DE CIRCULATION	6
STATIONNEMENT	7
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	8
8	
PROGRAMMATION ET PHASAGE	8
ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT SOUHAITABLE	9
Secteur « Ouest »	10
CONTEXTE	10
VOCATION	10
INTEGRATION PAYSAGERE	11
TYPE D'HABITAT	11
QUALITE ARCHITECTURALE	12
AXES DE CIRCULATION	12
STATIONNEMENT	13
PROGRAMMATION ET PHASAGE	14
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	14
Secteur « Est »	15
CONTEXTE	15
VOCATION	16
INTEGRATION PAYSAGERE	16
TYPE D'HABITAT	16
AXES DE CIRCULATION	16
STATIONNEMENT	16
PROGRAMMATION ET PHASAGE	16
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	17
17	
ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT SOUHAITABLE	18
Secteur « Centre-bourg »	19
CONTEXTE	19
VOCATION	19
AXES DE CIRCULATION	19
STATIONNEMENT	19
PROGRAMMATION ET PHASAGE	20
ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT SOUHAITABLE	20

Secteur du « cimetière »	22
CONTEXTE	22
VOCATION	22
INTEGRATION PAYSAGERE	22
PROGRAMMATION ET PHASAGE	22
ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT SOUHAITABLE	23
23	
Thématique des entrées de ville	25
CONTEXTE	25
VOCATION	25
PROGRAMMATION ET PHASAGE	26

LE CONTEXTE GENERAL

Selon le Code de l'Urbanisme, « les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. » (Article R.151-6 du Code de l'Urbanisme).

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysages, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19 (Article R.151-7 du code de l'urbanisme).

6 Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur la commune de Maureville :

- Secteur « Sud-Azéma » à vocation d'habitat
- Secteur « Ouest » à vocation d'habitat
- Secteur « Est » à vocation d'habitat
- Secteur « Centre-bourg » à vocation d'équipements publics
- Secteur « cimetière » à vocation d'équipements publics
- Thématique « entrées de ville »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont en adéquation avec les préconisations définies par le SCoT Lauragais qui préconisent :

- La polarisation de l'accueil de la nouvelle population

- La préservation et la valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers afin de mieux gérer les ressources et prévenir les risques
- L'équilibre entre l'urbanisation et les besoins en équipements et services de la population
- L'amélioration des déplacements et des infrastructures de communication au sein du territoire du SCoT

Toute urbanisation nouvelle doit :

- Prendre en compte l'environnement naturel et bâti
- Permettre la conservation et la mise en valeur des éléments paysagers
- Prévoir un traitement des franges urbaines afin de limiter l'impact visuel et les conflits d'usage avec l'activité agricole

Le territoire de la commune de Maureville se caractérise par des paysages vallonnés, dominés par une agriculture céréalière intensive.

Ces paysages abritent un patrimoine naturel riche tel que la Gouffrense, les boisements et les vues panoramiques sur le grand paysage, notamment les Pyrénées au Sud.

La commune compte différents styles et typologies de constructions avec notamment le patrimoine architectural ancien, qui prend le plus souvent la forme de vieux corps de fermes et l'habitat individuel des nouvelles constructions.

Deux poches principales d'urbanisation sont présentes sur le territoire :

- Au Sud, la centralité historique, autour de la Mairie et de l'Eglise
- Au Nord, à proximité immédiate de la RD1, le long de l'axe routier

Elles sont complétées par des hameaux ou de l'habitat diffus présents de façon éparse sur le territoire.

L'objectif de la municipalité est de conforter le rôle de centralité du centre-bourg historique, organisé autour de la Mairie et de l'Eglise.

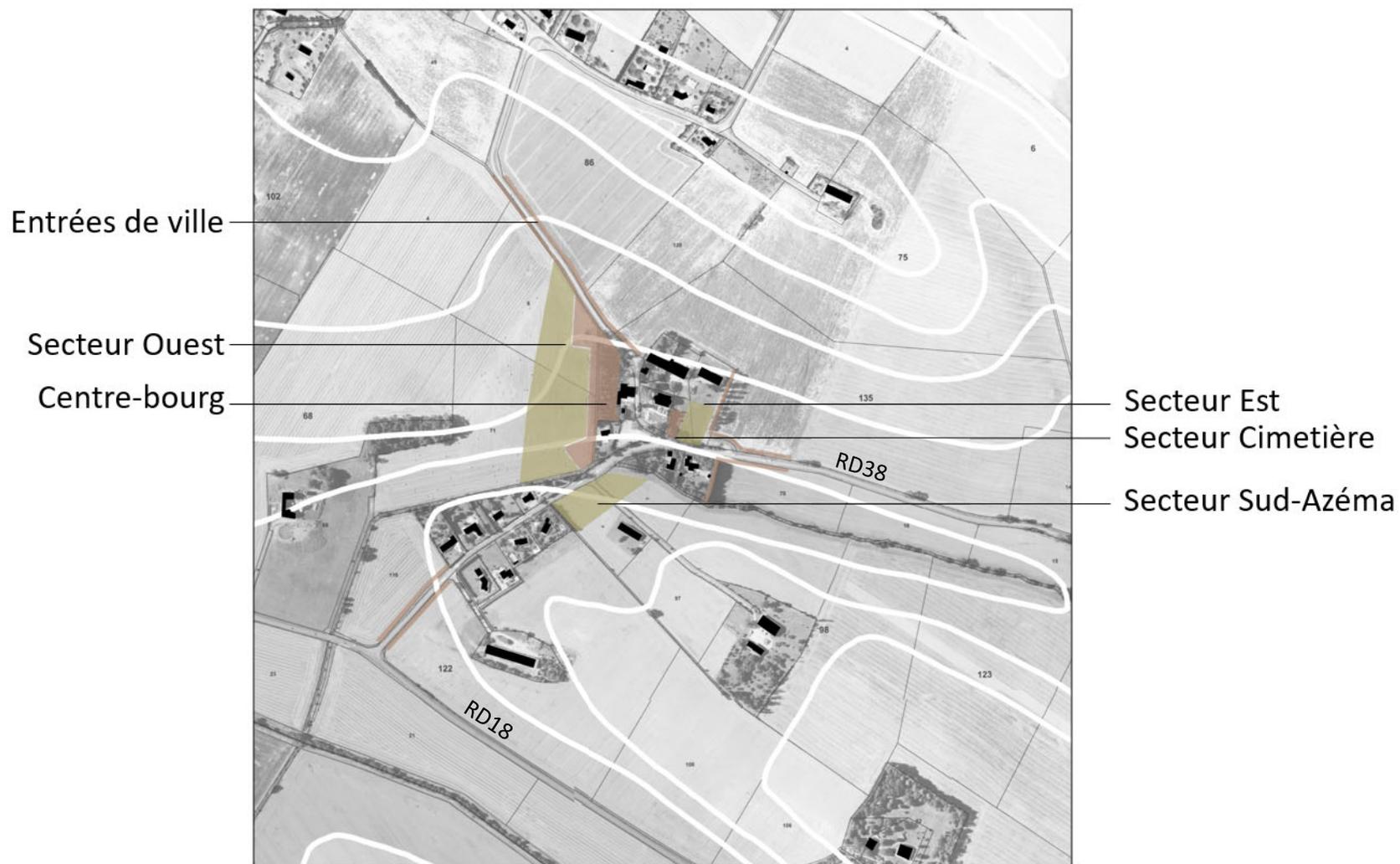
Vues sur la commune

Patrimoine naturel



Typologie architecturale :

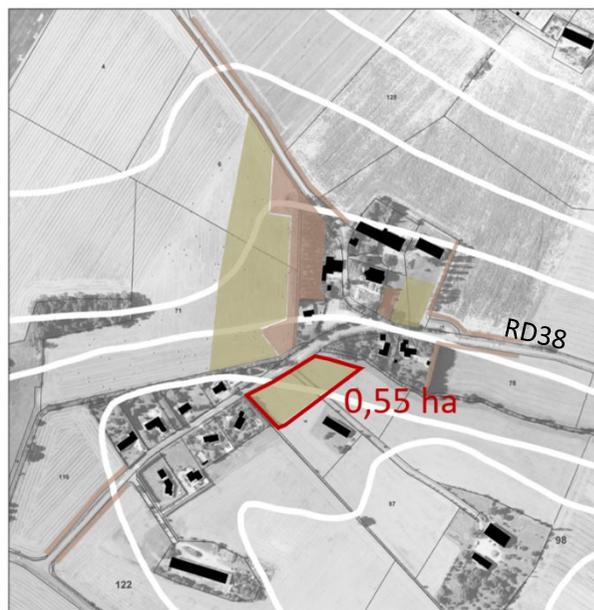




Localisation des secteurs des OAP

SECTEUR « SUD-AZEMA »

CONTEXTE



Ce secteur présente différentes caractéristiques à intégrer à la réflexion d'aménagement :

- Localisation en centre-bourg, en dessous de la Mairie et de l'Eglise
- Classement en zone urbaine de l'ancienne Carte Communale
- Positionnement le long de la RD38 dont il est séparé par un fossé
- Tracé de la Gouffrence au Nord du projet impliquant une bande inconstructible de 10 mètres et une ripisylve dense
- Un accès déjà existant permettant de rejoindre les corps de ferme situés à l'Est du projet
- De l'habitat individuel sous forme d'urbanisation linéaire avec un traitement des limites séparatives arboré présent au Sud-Ouest



VOCATION

Ce secteur a une vocation principale d'habitation.

Il vient dans la continuité de la zone urbanisée le long de la RD38 pour la reconnecter à la zone accueillant notamment la Mairie et l'Eglise.

L'objectif est de venir créer une ambiance urbaine apaisée sur cet espace qui conduit aux éléments identitaires et de centralité que sont la Mairie et l'Eglise.

5 logements individuels sont attendus sur ce secteur soit une densité d'environ 10 logts/ha.

IMPLANTATION

L'axe routier existant (chemin d'Azéma) est maintenu, il sera repris dans le cadre du projet mais son tracé reste identique.

Les habitations situées entre le chemin d'Azéma et la Gouffrense s'implanteront parallèlement au chemin d'Azéma, avec un retrait compris entre 3 et 5 mètres par rapport à l'emprise de l'axe.

Pour les habitations à créer de l'autre côté du chemin d'Azéma, elles seront implantées parallèlement à la RD38, dans une bande comprise entre 5 à 20 mètres par rapport à l'emprise de la RD38.

INTEGRATION PAYSAGERE

La volonté étant de traduire le caractère urbain de cet espace tout en respectant et s'intégrant dans le paysage de Maureville, le projet devra proposer des clôtures arborées d'une hauteur maximale de 1 mètre sur la limite en contact avec la RD38 afin que l'utilisateur de la route puisse constater la présence d'habitations et profiter des vastes paysages agricoles en arrière plan.

La RD38 sera tenue à distance des habitations par un fossé prenant la forme d'une noue enherbée ainsi que par la haie arborée sur la limite séparative.

Il est recommandé de maintenir les vues depuis les habitations sur le grand paysage agricole. Les limites séparatives entre les habitations pourront être plantées.

Les fonds de parcelles donnant sur la Gouffrense devront bénéficier d'une ouverture physique et visuelle vers celle-ci. La haie bocagère pourra notamment laisser place à des alignements de fruitiers ou un saut-de-loup. En tout état de cause, la solution adoptée doit être perméable au passage

de la faune, de la flore et de l'eau : les clôtures et murets sont interdits sur cette limite séparative.

La charte de l'arbre présente dans le règlement écrit devra être respectée.

TYPE D'HABITAT

De l'habitat individuel avec une possibilité de mitoyenneté sera implanté sur ce secteur. Les constructions pourront être réalisées jusqu'en R+1 (7 mètres maximum).

QUALITE ARCHITECTURALE

Ce quartier est positionné de manière stratégique dans le tissu urbain existant. Il a vocation à faire le lien entre différents espaces. Un traitement architectural qualitatif est donc attendu afin d'avoir une insertion homogène dans le tissu bâti alentour.

Le nuancier communal prévu dans le règlement écrit devra être respecté.

Il est recommandé que les constructions comportent un vide sanitaire.

AXES DE CIRCULATION

L'accès des constructions ne pourra pas se faire directement sur la RD38, il devra obligatoirement se raccorder au chemin d'Azéma.

Les futures voies de circulation viennent s'appuyer sur le maillage existant. Le chemin d'Azéma, raccordé à la RD38, sera repris afin d'assurer un accès calibré pour les 5 nouvelles habitations ainsi que les 2 logements déjà présents sur site. L'emprise dédiée devra laisser la possibilité d'un élargissement futur de la voie.

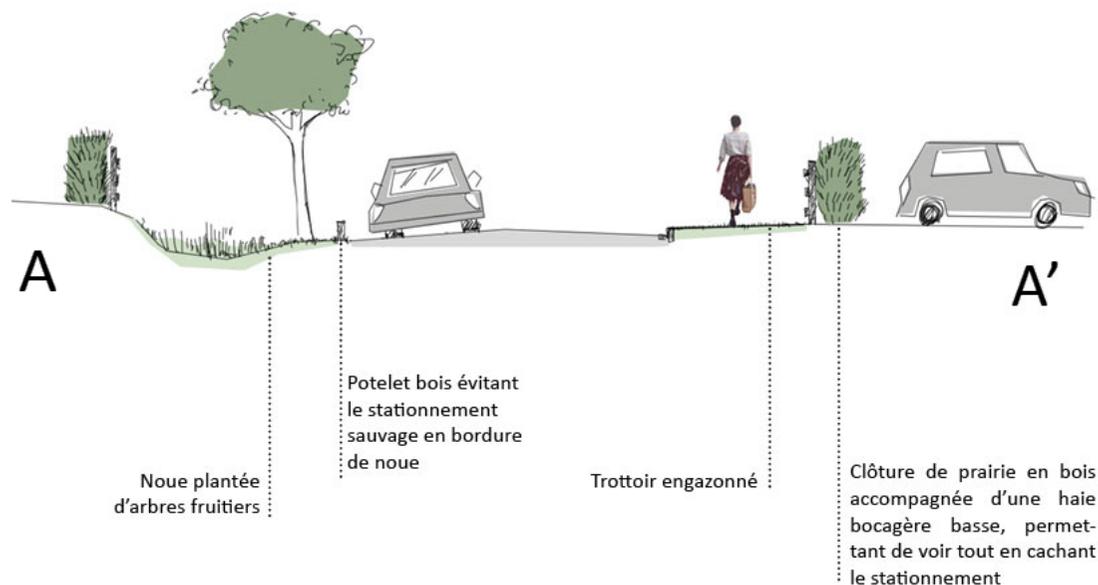
Cet axe constitue la voie principale de desserte du nouveau quartier d'habitation (profil A/A'). Il sera prévu en double sens et proposera un cheminement piéton unilatéral au minimum, répondant aux normes

accessibilité PMR. Il devra être planté d'arbres de haut jet garantissant de la fraîcheur en été à niveau de 1 arbre planté tous les 5 mètres linéaires.

La desserte des 3 habitations sur la frange Ouest du projet devra être assurée. Dans un premier temps elle n'a vocation qu'à desservir les 3 habitations prévues, toutefois, une amorce permettant un raccordement à long terme au chemin de Bordeneuve doit être prévue au droit de la première parcelle bâtie au Sud-Ouest du secteur. Elle devra prévoir une emprise qui permettra à terme de réaliser une voie correspondant au profil A/A', avec une emprise suffisante pour permettre un éventuel élargissement futur.

Une aire de retournement conformes aux préconisations du SDIS devra être réalisée dans l'hypothèse de la réalisation d'une voie en impasse.

Illustration sans caractère opposable :



STATIONNEMENT

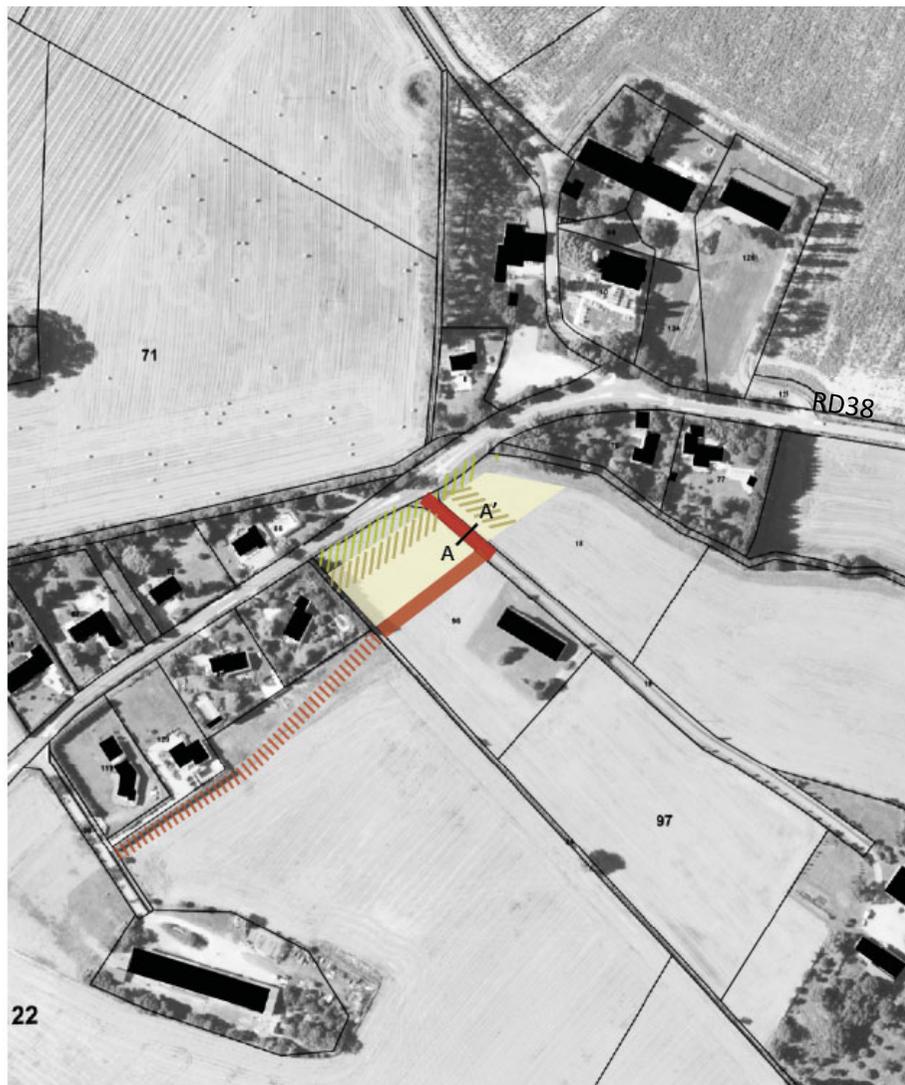
Constructions destinées à l'habitation :

Deux places de stationnement non couvertes par logement sont exigées. Elles doivent se faire sur la partie privative de la parcelle.

Constructions destinées au commerce et aux activités de service :

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface de Plancher Créée doit être réalisée.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



LÉGENDE

- Habitat mêlant groupé et individuel en R+1 max sur des parcelles de 800 à 1200 m² Densité d'environ 10 logts/ha
- Zone d'implantation du bâti
- Voie principale à double-sens
- Voie principale en impasse
- Possibilité de liaison tertiaire à long terme
- Recul de 5 m par rapport à la RD38 pour la noue enherbée

PROGRAMMATION ET PHASAGE

Le secteur « Sud-Azéma » pourra être lancé dès l'approbation du PLU de Maureville.

Aucun phasage n'est prévu au sein du secteur.

ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT SOUHAITABLE

Cette illustration n'a pas un caractère opposable.

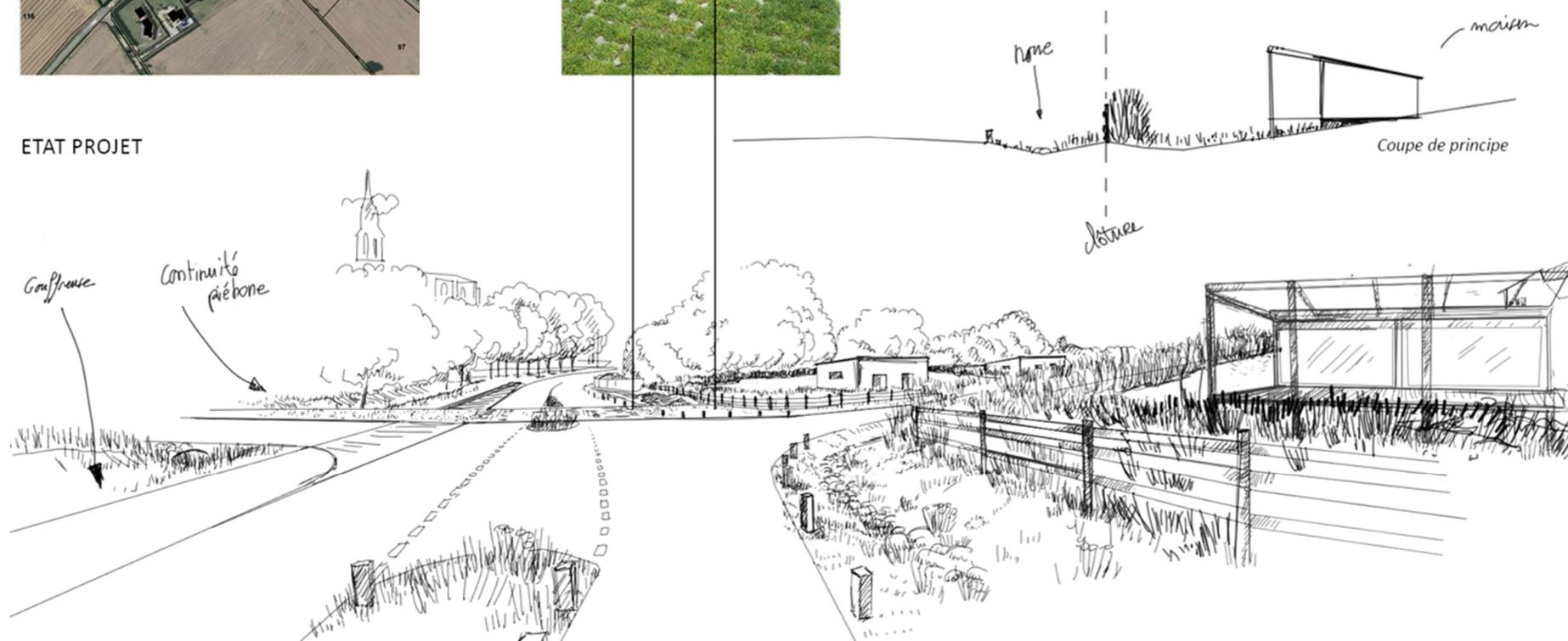
Trottoirs engazonnés :
Exemple de Vaux-en-amiénois



ETAT PROJET

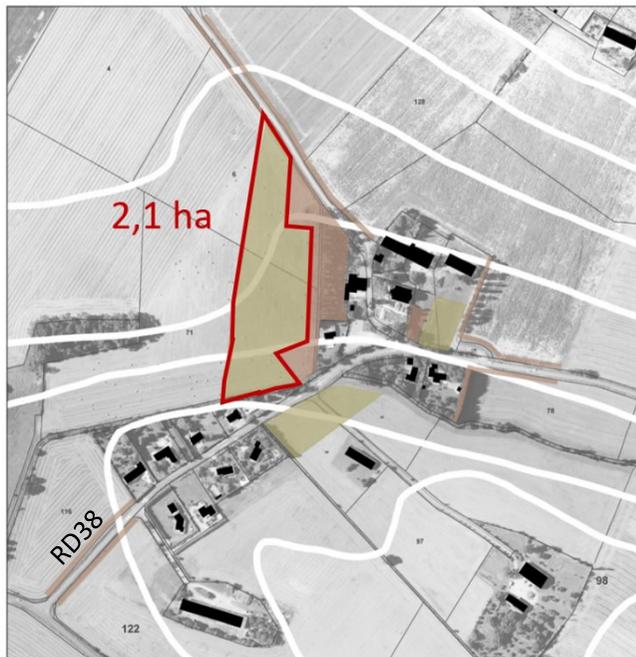


ETAT ACTUEL



SECTEUR « OUEST »

CONTEXTE



Ce secteur est localisé :

- A l'Ouest de la Mairie dont il est séparé par un alignement de platanes
- Au Nord d'habitations tenues à distance par la Gouffrense
- A l'Est et au Sud d'espaces agricoles.

La particularité de ce secteur est sa topographie marquée. En effet il présente un dénivelé important avec pour point bas le ruisseau de la Gouffrense.

Ainsi, la vue vers les paysages est à valoriser dans le cadre du projet d'aménagement. Par ailleurs, ce secteur sera visible depuis le hameau de Castagné, il conviendra alors d'assurer un traitement qualitatif des franges urbaines.

L'accès actuel, non carrossable et destiné aux engins agricoles, se fait par le chemin de la Garosse, au Nord du secteur.



VOCATION

Ce secteur a vocation à accueillir de l'habitat. Un peu moins de 20 logements sont prévus soit une densité d'environ 10 logts/ha.

Il constitue un espace d'extension urbaine du centre-bourg et devra, à ce titre, faire l'objet d'une insertion paysagère et d'un traitement architectural qualitatifs.

Une voirie principale doit être créée à moyen terme au travers de ce projet d'aménagement.

INTEGRATION PAYSAGERE

Un travail devra être mené sur les franges de l'opération afin d'assurer leur bonne intégration dans le paysage.

Une prévégétalisation des limites parcellaires Ouest est imposée. Dans tous les cas, la plantation d'une haie sur les limites séparatives est obligatoire. Les essences préconisées sont précisées dans la Charte de l'arbre présente dans le règlement.

Un bassin de rétention paysager sera créé en point bas du projet, à proximité de la Gouffrense. Cet espace aura un rôle technique mais également paysager. Il devra être dimensionné pour le projet dans son intégralité (phases 1 et 2).

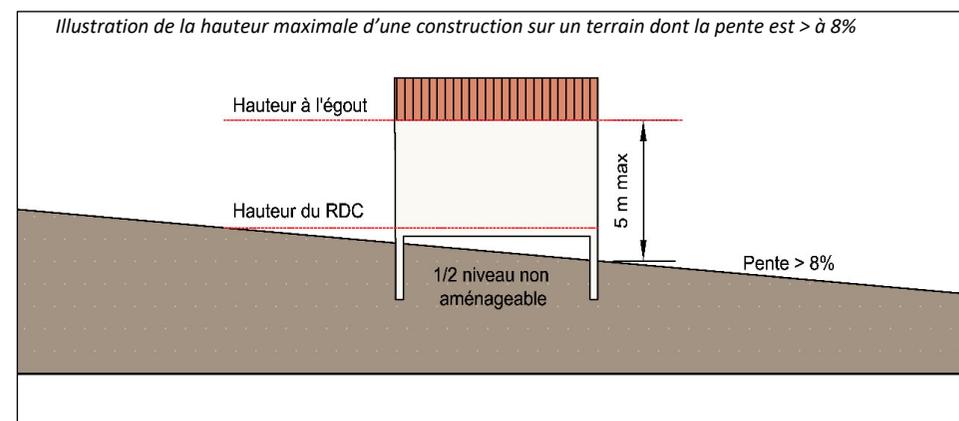
Un recul de 10 mètres par rapport au ruisseau de la Gouffrense est imposé afin de prévenir le risque d'inondation mais également afin de préserver les continuités écologiques présentes aux abords du cours d'eau.

Le découpage parcellaire en drapeau n'est pas souhaité.

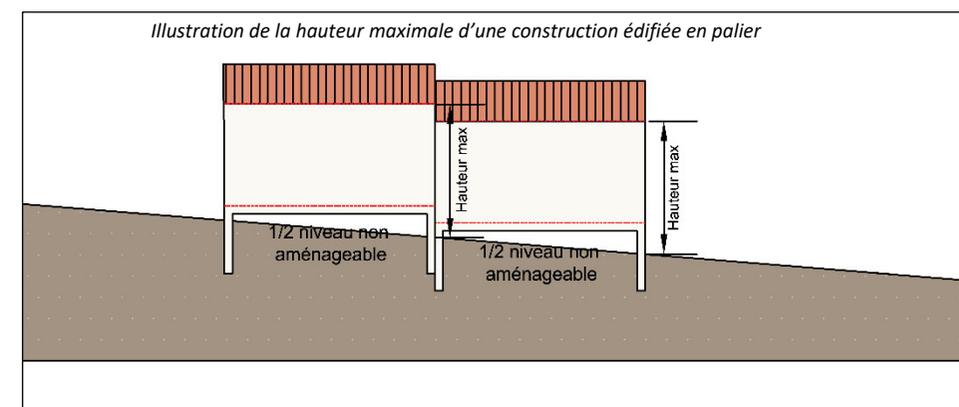
TYPE D'HABITAT

L'habitat développé sur ce secteur prendra la forme d'un habitat individuel d'une hauteur maximale :

- de 3 mètres (RDC) entre le terrain naturel et l'égout du toit pour les lots dont la pente est inférieure ou égale à 8%
- de 5 mètres (1/2 niveau + RDC) entre le terrain naturel et l'égout du toit pour les lots dont la pente est supérieure à 8%. Le demi-niveau sur pilotis ou partiellement enterré ne pourra pas être aménagé.



Pour les constructions édifiées en paliers, la hauteur maximale se mesure au point le plus bas de chaque section.



3 secteurs sont identifiés :

- **Ouest** : une exposition Nord/Sud est recommandée pour le bâti. L'implantation se fera avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie primaire et jusqu'à 26 mètres. L'implantation sur la parcelle pourra se faire soit sur la limite séparative Nord, soit à minimum 3 mètres des limites séparatives
- **Nord-Est** : une exposition Ouest/Est est recommandée pour le bâti. L'implantation se fera avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie primaire et jusqu'à 26 mètres. L'implantation sur la parcelle pourra être mitoyenne ou à un minimum de 3 mètres des limites séparatives
- **Sud-Est** : une exposition Nord/Sud est recommandée pour le bâti. L'implantation sur la parcelle pourra se faire en mitoyenneté ou à minimum 3 mètres des limites séparatives



Les parcelles doivent être comprises entre 500 et 1 200 m².

15 % minimum de « petits logements » seront proposés sur les plus petites parcelles.

QUALITE ARCHITECTURALE

L'implantation des constructions vise à réduire autant que possible les vis-à-vis tout en gardant une orientation du bâti énergétiquement intéressante et permettant de bénéficier d'une vue sur le paysage du Lauragais.

Le choix d'une hauteur maximale à 3 mètres (niveau RDC) et 5 mètres (1/2 niveau + RDC) pour les lots dont la pente est > à 8% est justifié par la volonté

de limiter l'impact visuel de l'opération depuis le hameau situé au dessus du projet, de reprendre les codes architecturaux des constructions situées au Sud du projet, le long de la route départementale et de permettre à toutes les nouvelles constructions de bénéficier d'une vue dégagée et d'un ensoleillement optimal.

AXES DE CIRCULATION

Profil A/A' : voie principale

Un axe principal sera créé de la RD38 au chemin de la Garosse. Celui-ci sera circulé en double sens et intégrera du stationnement visiteurs (minimum de 10 places). Il est préconisé de créer ces places par un renforcement au niveau des entrées de lot afin de garder un profil de voie étroit à la façon des petites routes de campagnes. Il disposera également d'un trottoir minimum, conçu dans le respect des normes accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite.

La voie principale pourra être réalisée en 2 temps, suivant le phasage d'urbanisation du secteur. Dans cette hypothèse, une aire de retournement provisoire devra être créée.

Dans l'hypothèse d'un développement futur de la zone, une emprise de la largeur du profil A/A' devra être maintenue libre au Sud-Ouest du projet. Elle prendra a minima la forme d'un chemin d'accès carrossable. Dans l'hypothèse d'un développement futur de la zone, cette voie sera reprise conformément au profil de voie principale décrit plus haut (profil A/A').

Nota : La voie principale doit traverser les zones AU, AUE et N. Il convient de se reporter aux OAP « secteur centre-bourg » pour la traversée des zones AUE et N.

Illustration sans caractère opposable :



Coupe de principe pour la voie primaire de desserte des lots

Profil B/B' : cheminement des modes actifs

Un parcours dédié aux modes de déplacement actifs sera intégré au projet. Celui permettra de connecter le futur quartier au parc de la Mairie et aux réseaux de transports en commun présents en centre-bourg. A travers les habitations, il rejoindra le fossé présent en limite Est du projet pour créer une connexion avec le parc de la Mairie.

L'emprise sera de 4,5 mètres minimum et permettra la plantation de végétaux de part et d'autre du cheminement.

Une emprise pour une future amorce vers le Sud-Ouest du projet devra être laissée libre dans l'hypothèse d'un développement à moyen/long terme du secteur.

STATIONNEMENT

Deux places de stationnement non couvertes minimum sont exigées par logement créé. Le stationnement se fera sur l'espace privatif de la parcelle.

PROGRAMMATION ET PHASAGE

Le Permis d'Aménager peut être déposé sur l'ensemble des zones. L'urbanisation des zones se fera en 2 temps :

- A partir de 2022 : urbanisation de la partie Sud afin de se raccorder aux réseaux d'eau et d'électricité : depuis la RD38 jusqu'au piétonnier. Cette phase intègre la prévégétalisation de la limite Ouest de l'ensemble des zones par des haies bocagères, la création de l'intersection avec la RD38 (cf. OAP « secteur centre-bourg ») ainsi que les ouvrages, équipements ou installations techniques en lien avec le traitement des eaux pluviales et/ou usées pour l'ensemble des zones. La création des voiries pourra se faire en 2 temps, suivant les phases
- A partir de 2024 : urbanisation de la partie Nord : du piétonnier jusqu'au chemin de la Garrosse. Cette phase intègre la finalisation de la voie principale ainsi que la création des lisières aborées

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

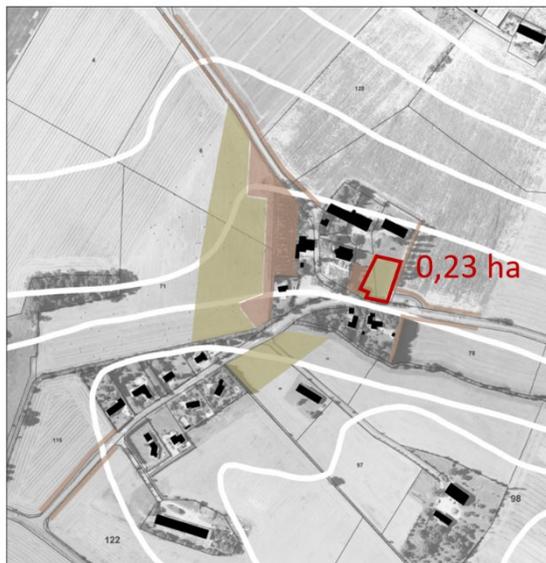
LÉGENDE

	Logements en RDC sur des parcelles de 800 à 1200 m ²		Bassin de rétention paysager
	Logements RDC sur des parcelles d'environ 500 m ² <i>Densité sur l'ensemble de l'opération : 10 logts/ha</i>		Prévégétalisation de haie bocagère d'essences locales
	Piétonnier		Recul de 10 m par rapport au ruisseau de Gouffrense pour bande enherbée et arborée
	Amorce piétonnier		Lisière
	Voie principale à double-sens		Limites zones AU et zone N
	Zone d'implantation du bâti		
	Emprise pour future extension		



SECTEUR « EST »

CONTEXTE



Le secteur de projet se situe directement à l'Est du centre-bourg et de la Mairie. Il constitue l'une des portes d'entrée vers le centre-bourg.

Il est limitrophe du cimetière et de l'Eglise à l'Ouest.

Un siège d'exploitation agricole se trouve au Nord.

Un chemin rural puis un alignement de peupliers forment sa limite Est avant de donner sur des terres agricoles.

Au Sud se trouve une haie boisée permettant de maintenir le talus en dessous duquel se trouve la RD38.

L'accès au site se fait par un chemin agricole au Sud-Est de la parcelle.

Le parcellaire est en pente douce avec une vue dégagée sur les Pyrénées en direction du Sud-Est.



Vue depuis le Sud-Est du projet



Vue depuis le Nord-Ouest du projet

VOCATION

Ce secteur a vocation à accueillir de l'habitat individuel uniquement, éventuellement en mitoyenneté. Deux logements doivent y être produits soit une densité d'environ 9 logts/ha.

Du stationnement mutualisé pour les habitations et le cimetière doit également être créé.

Enfin, un cheminement pour les modes actifs sera réalisé, depuis les habitations, jusqu'au pied du mur de soutènement du cimetière, afin de rejoindre l'aire de jeux municipale et l'esplanade.

INTEGRATION PAYSAGERE

L'alignement de peupliers à l'Est du secteur devra être maintenu.

L'implantation des habitations se fera sur la partie haute de la parcelle afin que les logements bénéficient de la vue sur les Pyrénées tout en les maintenant à distance de l'exploitation agricole.

La haie boisée au Sud de la parcelle sera maintenue autant que possible. Seule la création des accès pourra justifier sa modification.

Le chemin agricole longeant le projet à l'Est sera maintenu afin de garder la desserte agricole.

Les limites du projet seront obligatoirement plantées. Une haie dense et haute sera implantée sur la limite Ouest afin de tenir à distance les habitations de l'extension du cimetière. Une haie sera également plantée sur les limites séparatives Nord afin de limiter les conflits d'usages avec l'exploitation agricole. Enfin, au Sud, une haie sera également plantée afin de préserver un aspect naturel et agricole depuis la RD38.

Bien que conseillée, aucune haie sur la limite séparative entre les 2 habitations n'est imposée.

TYPE D'HABITAT

Les habitations prendront la forme de maisons individuelles en RDC, possiblement en mitoyenneté.

AXES DE CIRCULATION

Axe de desserte

Le chemin agricole sera repris pour partie afin d'assurer la desserte des lots d'habitation.

La voie aura pour ambition la desserte des constructions ainsi que l'accès au parking de l'extension du cimetière.

Les préconisations du SDIS sont applicables pour calibrer les voies.

Cheminement modes actifs

Un cheminement dédié aux modes actifs sera créé, depuis le parking du cimetière jusqu'à l'intersection entre le chemin de la Garosse et la RD38. Ce cheminement pourra éventuellement être utilisé pour la desserte par les services de secours.

STATIONNEMENT

Deux places de stationnement non couvertes minimum sont exigées par logement créé. Le stationnement se fera sur l'espace privatif de la parcelle.

PROGRAMMATION ET PHASAGE

Aucun phasage dans la réalisation du projet n'est prévu. Toutefois, l'urbanisation de cette zone ne pourra se faire qu'à compter de 2026.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



LÉGENDE

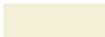
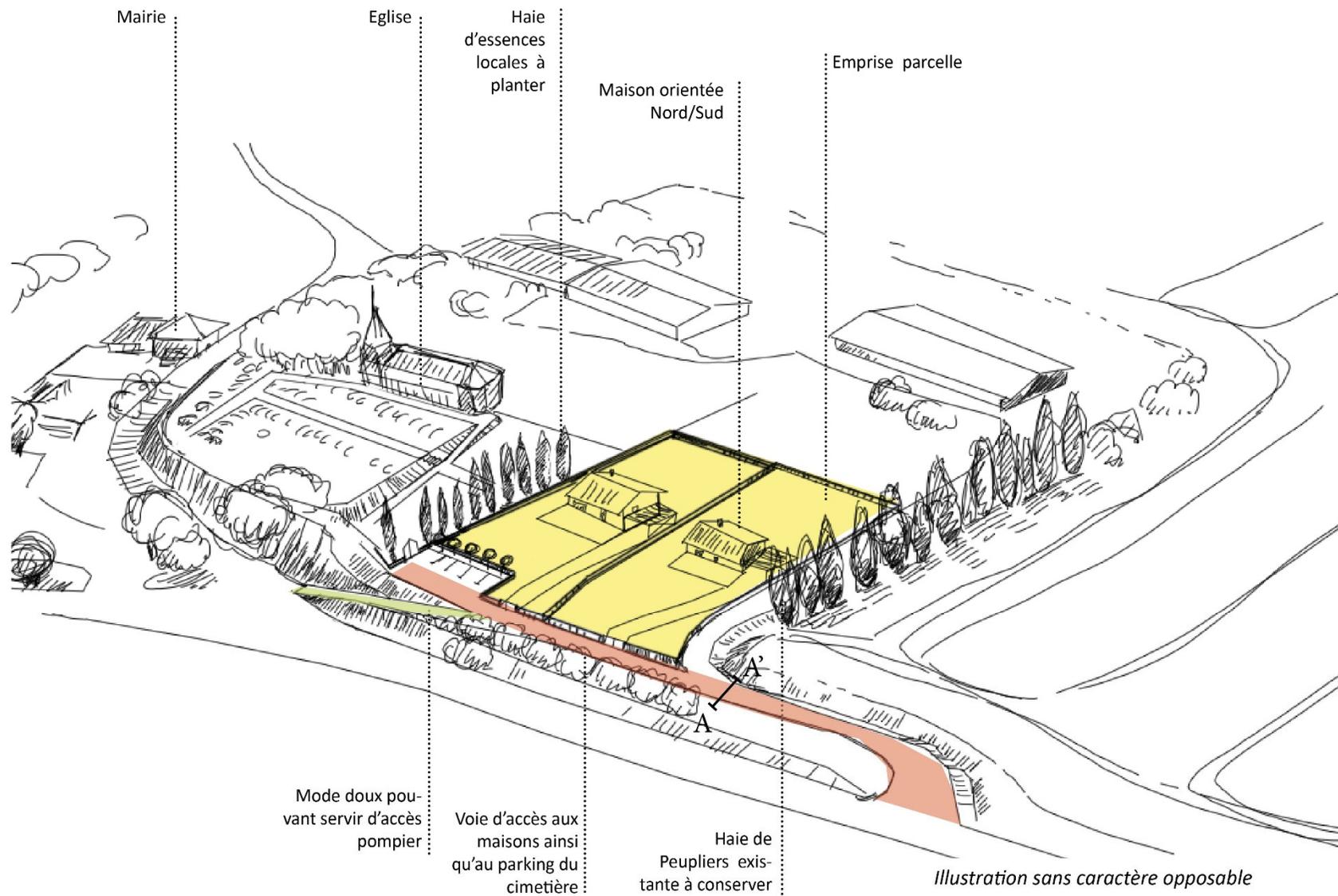
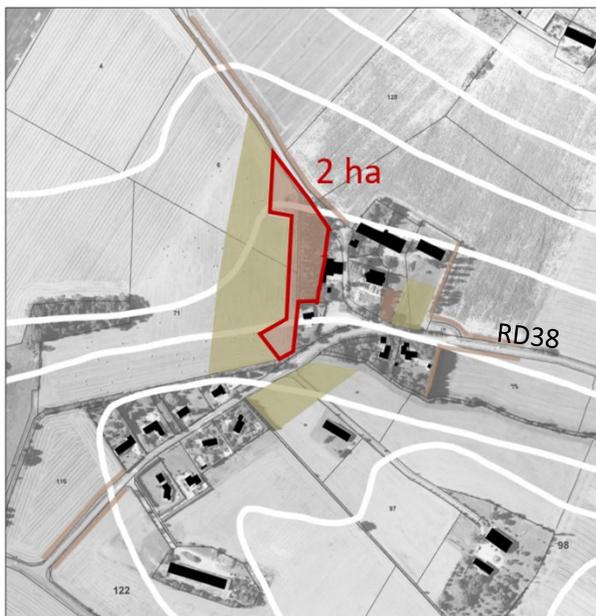
-  Habitat en RDC
sur des parcelles de 1000 à 1500 m²
Densité d'environ 9 logts/ha
-  Zone d'implantation du bâti
-  Voie d'accès conforme aux recommandations du SDIS 31
-  Piétonnier
-  Maintien de l'alignement de peupliers
-  Maintien du chemin agricole existant

ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT SOUHAITABLE



SECTEUR « CENTRE-BOURG »

CONTEXTE



Le parcellaire correspondant au secteur « centre-bourg » se situe de part et d'autre de la Mairie.

L'objectif municipal étant de conforter le centre-bourg, ces espaces auront pour vocation de marquer la centralité et d'être des lieux fédérateurs.

VOCATION

Les espaces auront une vocation d'équipements publics, soit à vocation de loisirs et d'espaces de convivialité, soit à vocation de stationnement automobile et d'ouvrages techniques.

L'espace entre le nouveau lotissement à l'Ouest et la mairie à l'Est marque une zone de transition et un lieu propice à l'aménagement d'un parc qui pourra se prolonger par le bassin de rétention et la lisière au Nord du lotissement. Ce système de parcs sera appuyé par un piétonnier qui permettra une véritable promenade.

Des gradins paysagers pourront venir souligner l'espace en créant de petites terrasses intimistes.

Les fossés actuellement présents sur le site pourront être retravaillés en rivière sèche et les pentes adoucies pour se rapprocher de l'esprit de la noue. Deux petites passerelles permettraient de traverser ces rivières et d'assurer une continuité piétonne.

AXES DE CIRCULATION

Les axes de circulation présenteront un dimensionnement garantissant une circulation aisée pour tous les modes des déplacements dits « actifs ».

La voie desservant le « Secteur Ouest » traversera la zone AUE et la zone N sans compromettre le corridor écologique du ruisseau de Gouffrense. Le projet d'urbanisation de la zone AU devra prévoir des mesures spécifiques afin d'assurer le maintien et la qualité environnementale du corridor écologique. Les mesures devront permettre d'occasionner le moins de gêne possible au passage de la petite faune (fauniduc) mais également le moins de dommage possible aux plantations de bord de ruisseau (ripisylve) voire l'amélioration de leur état, en parallèle du projet, par un programme de plantation et d'entretien adapté au secteur.

STATIONNEMENT

Du stationnement est prévu dans l'espace concerné par la présente OAP.

Il se déploiera sur la partie Ouest du secteur, sous le nouveau quartier d'habitation et à proximité du bassin de rétention paysager.

Cet espace de stationnement à vocation à accueillir les véhicules lors des festivités communale afin de palier a stationnement anarchique actuellement observé et générant de l'insécurité routière.

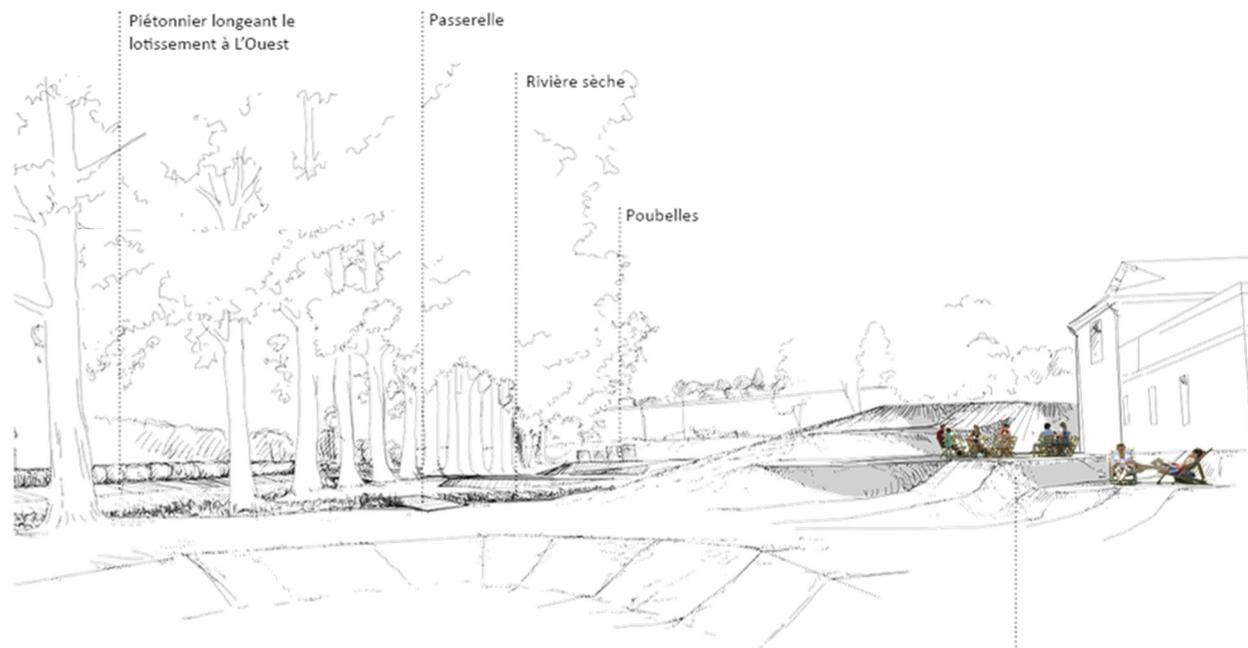
Toutefois, compte-tenu du caractère occasionnel de ces manifestations, les aménagements pour réaliser le parking pourront être légers et renforcés dans le temps, si besoin est.

PROGRAMMATION ET PHASAGE

Aucun phasage n'est prévu pour cette opération.

ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT SOUHAITABLE

Illustration sans caractère opposable



ETAT PROJET

Emplacement pour aire de jeux

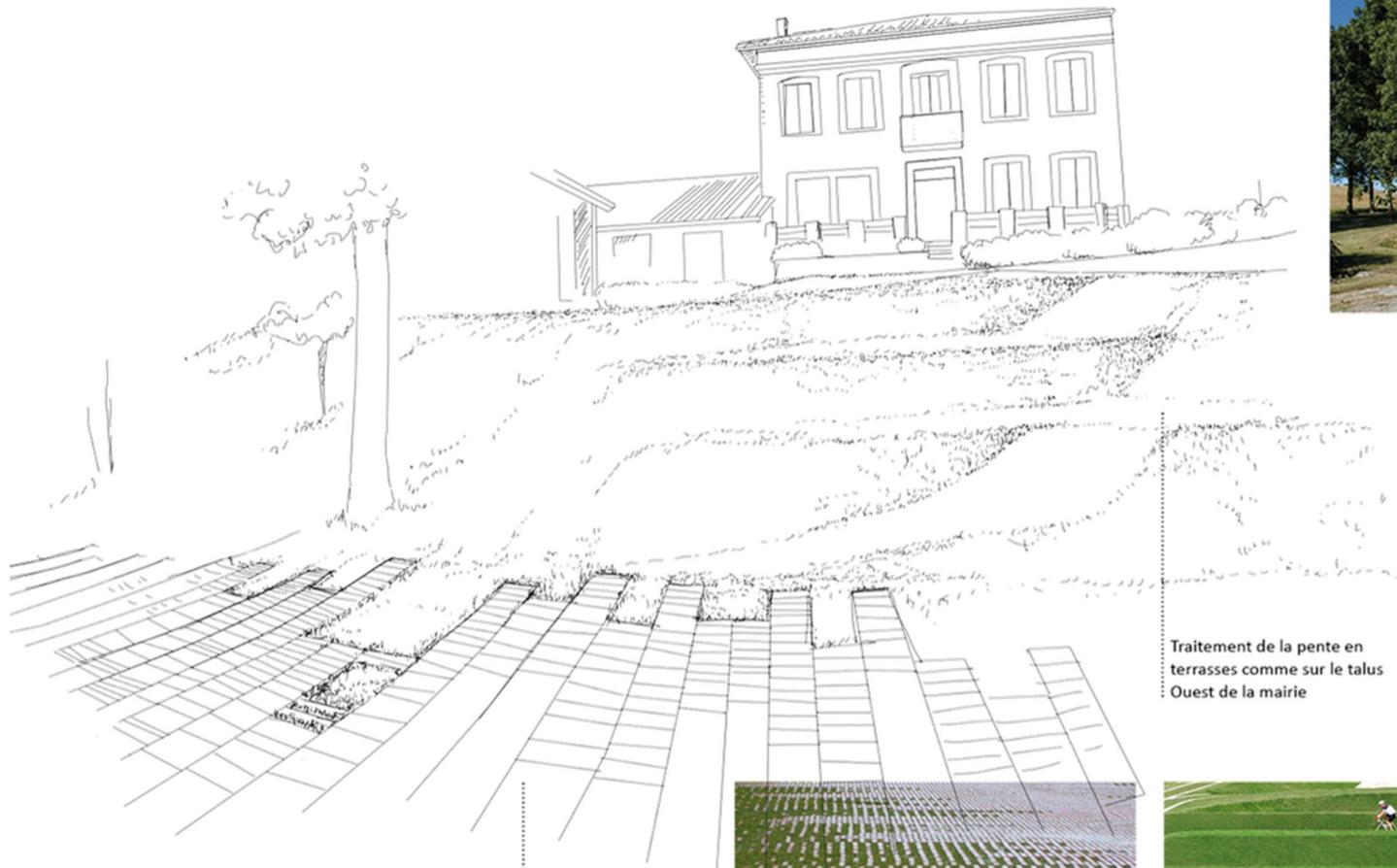


Terrasses engazonnées



Exemple d'aménagements sur un terrain en pente

ETAT PROJET



Traitement de la pente en terrasses comme sur le talus Ouest de la mairie

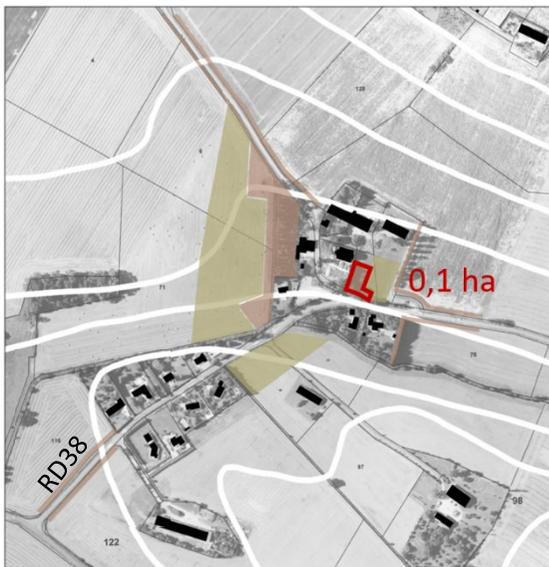
Amorce du piétonnier depuis le parking en contre bas



Exemple du revêtement au jardin Niel à Toulouse pour un piétonnier se fondant avec un aménagement enherbé

SECTEUR DU « CIMETIERE »

CONTEXTE



Le cimetière existant situé en centre-bourg, à côté de l'Eglise, a besoin d'être étendu afin d'anticiper les années à venir. A l'Est du cimetière existant, une parcelle en contrebas permet de réaliser l'extension.

VOCATION

Ce secteur a vocation à accueillir l'extension du cimetière actuel.

Le dénivelé entre le cimetière et son extension est de plusieurs mètres. Le traitement de ce dénivelé pourra être dessiné en une succession de terrasses afin de régler la pente et d'éviter une rupture franche entre le cimetière actuel et son extension.

Un chemin pourrait permettre d'aller d'un bout à l'autre du cimetière. Un système de rampes permettrait d'assurer une accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Un accès à l'extension est de toute façon prévue à l'Est du projet, côté habitations à créer. En effet, du stationnement sera réalisé à l'Est de l'extension, sous les habitations à créer. Il permettra aux Personnes à Mobilité Réduite d'accéder à l'extension.

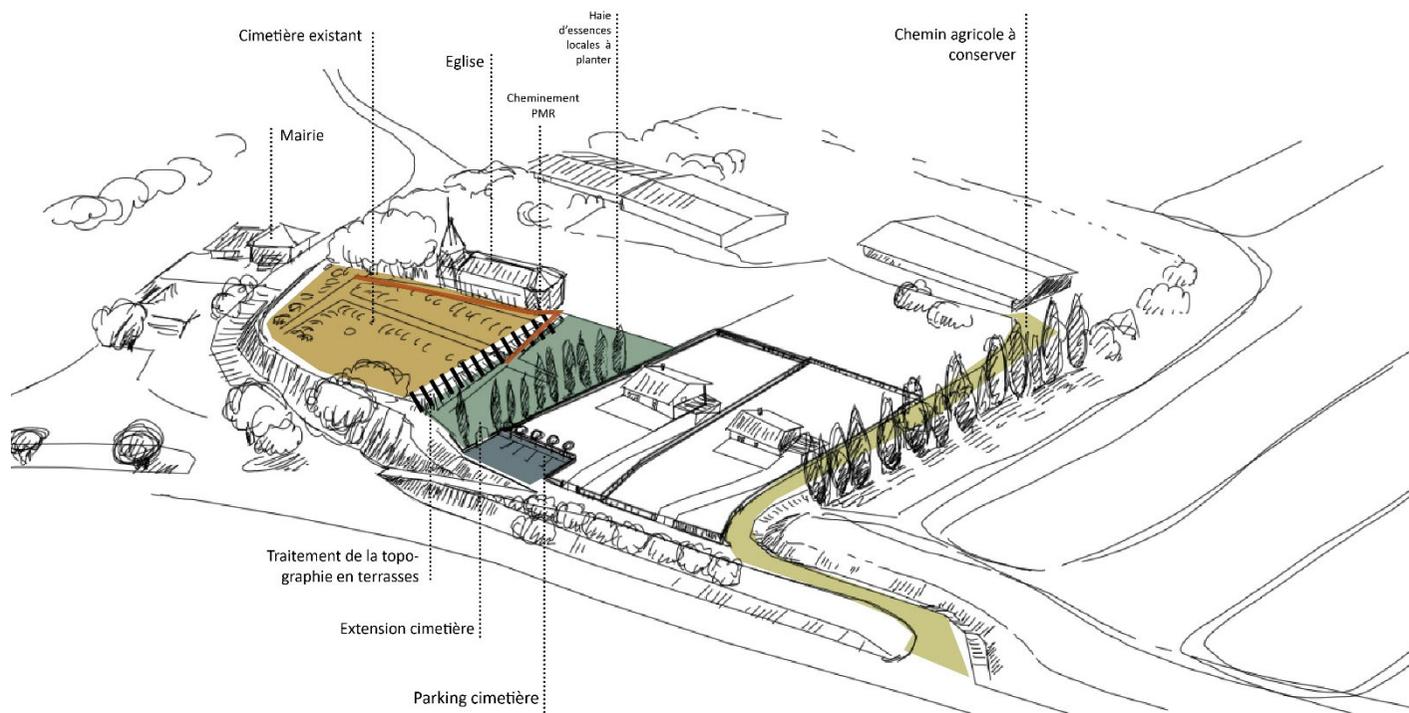
INTEGRATION PAYSAGERE

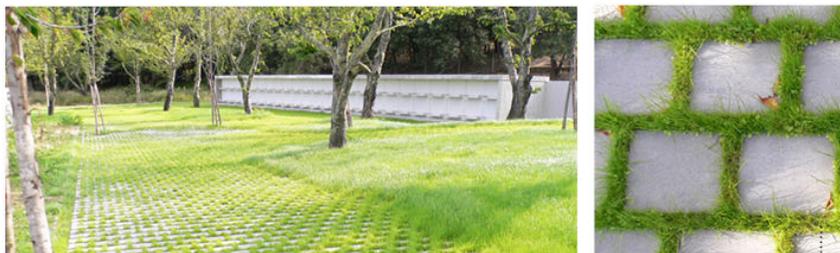
Une haie dense sera créée entre l'extension et les habitations prévues à l'Est du secteur.

PROGRAMMATION ET PHASAGE

Aucun phasage n'est prévu pour ce secteur. L'urbanisation pourra débuter dès l'approbation du PLU.

ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT SOUHAITABLE





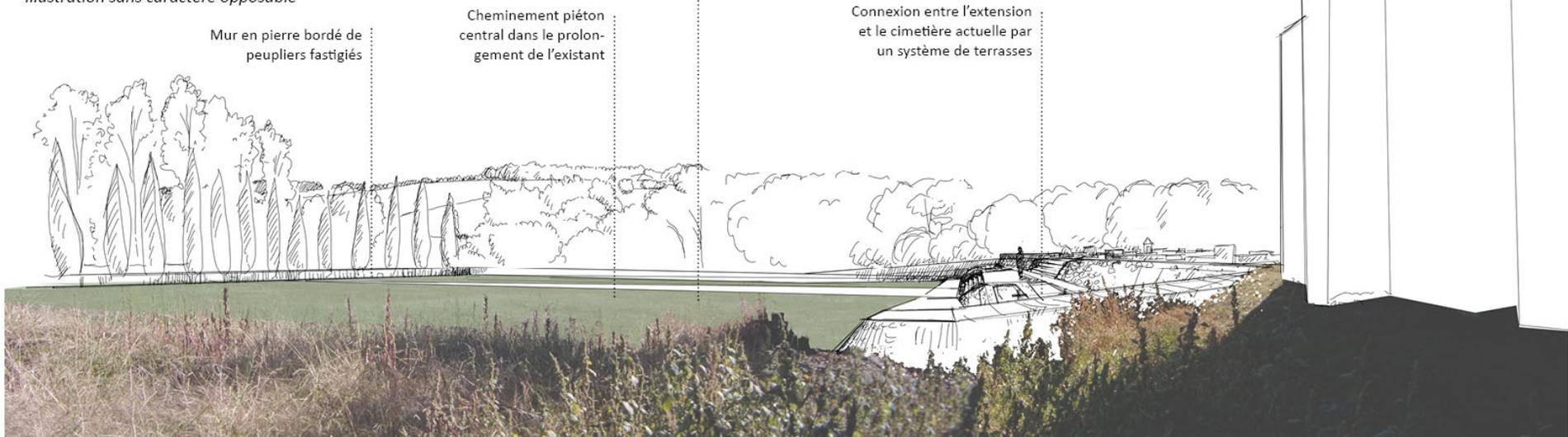
Exemple d'un cimetière à Laroque des Albères avec un cheminement enherbé



ETAT ACTUEL

ETAT PROJET

Illustration sans caractère opposable



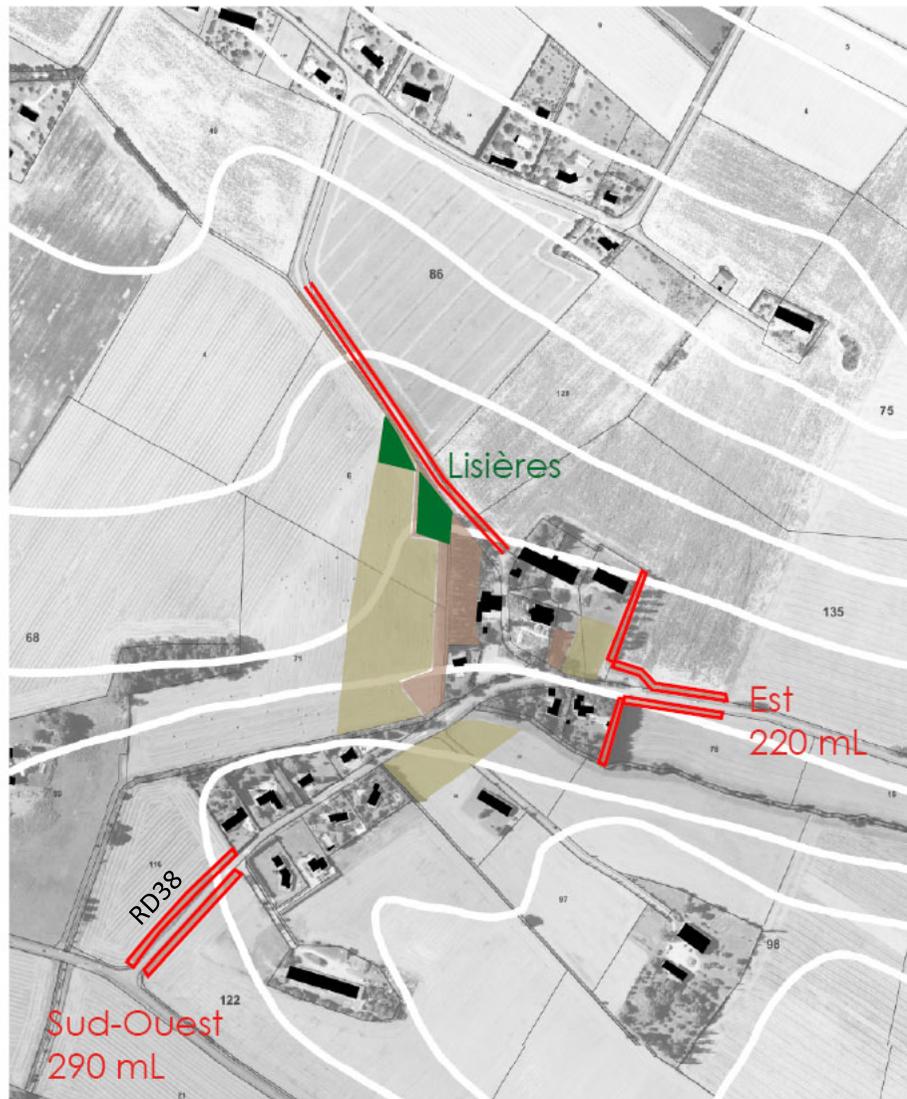
Mur en pierre bordé de peupliers fastigiés

Cheminement piéton central dans le prolongement de l'existant

Connexion entre l'extension et le cimetière actuelle par un système de terrasses

THEMATIQUE DES ENTREES DE VILLE

CONTEXTE



Les entrées de ville sont matérialisées de manière variable autour du centre-bourg de Maureville. Toutefois, malgré les aménagements qui ont parfois été déjà réalisés, les vitesses de circulation des automobilistes restent trop élevées pour une traversée de milieu urbain.

VOCATION

L'objectif de ces aménagements est double :

- Sécuritaire
- Esthétique

Les entrées Sud-Ouest et Est marquent d'ores-et-déjà le passage de l'espace agricole à l'espace urbain avec les constructions existantes et les hautes haies qui en constituent les limites. Cependant, cela ne suffit pas à faire ralentir les automobilistes. Il est ainsi recommandé de créer un double alignement arboré depuis le début de RD38 jusqu'à l'entrée en zone urbaine au Sud et sur les quelques mètres marquant l'entrée de bourg à l'Est. A l'Est, les alignement de conifères et de peupliers existants devront être préservés puisqu'ils jouent le rôle d'écran végétal entre espace urbain et espace agricole. Un effort pourra également être fait pour dégager des perspectives vers le mur du cimetière, la Mairie ou l'Eglise au sein du tissu urbain. Par ailleurs, le panneau d'entrée d'agglomération à l'Est sera déplacé au niveau de l'entrée du futur secteur d'aménagement « Est ».

L'entrée Nord est davantage concernée par des problématiques environnementales que de vitesse de circulation. En effet, le phénomène d'érosion des sols rend parfois ce tronçon dangereux. En outre, les maisons sur la crête (hameau de Castagné) ont une vue plongeante sur cette entrée de ville et le secteur d'urbanisation « Ouest » débouchera à terme sur cet axe routier. Ainsi, il est recommandé de planter une haie bocagère de part et d'autre de la voie. Ces plantations seront complétées par une lisière à créer au Nord du lotissement afin d'occulter la vue depuis le hameau surplombant et limiter l'érosion des sols.

Enfin, la traversée en elle-même contribuera à affirmer un caractère urbain puisqu'un aménagement permettant d'une part de garantir la sécurité

routière et d'autre part de faire ralentir les véhicules sera réalisé à l'intersection entre la RD38 et la future voie de desserte du secteur d'aménagement « Ouest ».

PROGRAMMATION ET PHASAGE

Le traitement des entrées de ville pourra débuter dès l'approbation du PLU.