

DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION SOUMISE A  
L'ARTICLE L. 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

Développement de la zone d'activités de Mareuil

COMMUNE DE MAREUIL SUR BELLE



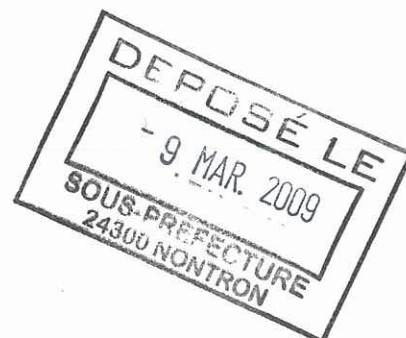
Bureau d'études et de Maîtrise d'œuvre  
Environnement - Assainissement - Urbanisme

Novembre 2008



## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>I / Etat des lieux -Analyse du site .....</b>	<b>5</b>
A) Contexte.....	5
B) La RD 939 : ses fonctions générales et locales .....	9
C) Description générale du site et de ses caractéristiques :.....	11
D) Analyse du site et de ses abords :.....	16
<b>II / Bilan et enjeux .....</b>	<b>32</b>
<b>III / Présentation du projet .....</b>	<b>35</b>
A) Contexte économique .....	35
B) Le projet d'aménagement de la zone AUY .....	35
<b>IV / Traduction réglementaire .....</b>	<b>39</b>



## PREAMBULE

Afin de répondre aux besoins de développement de la Communauté de communes du Pays de Mareuil en Périgord, exprimés notamment dans le cadre de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mareuil (approuvé le 25 octobre 2005), les élus intercommunaux envisagent d'ouvrir à l'urbanisation le site d'activités économiques prévu par le PLU de Mareuil.

Or, ce projet se situe le long de la route départementale RD 939 (axe Angoulême-Périgueux), voie classée à grande circulation. L'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme oblige toute construction à observer un recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés.

Compte tenu de l'importance de ce projet pour la Communauté de communes, - la surface concernée est d'environ 20,5 hectares -, il pourrait être nécessaire de réduire la marge de recul afin de faciliter l'implantation de certains bâtiments.

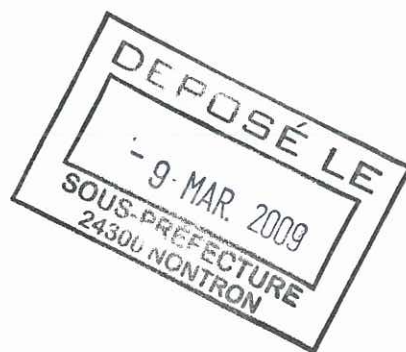
Néanmoins, ce recul ne peut être réduit que si une étude spécifique est réalisée. L'étude développée ici a donc pour objet la définition de la distance de la marge de recul par rapport à l'axe de la RD 939 ainsi que l'analyse et l'attestation de la prise en compte de l'impact des projets de construction au regard notamment :

- des nuisances,
- de la sécurité,
- de la qualité architecturale,
- de la qualité de l'urbanisme,
- et de la qualité des paysages.

### Rappels des éléments qui ont conduit à la constitution d'un dossier L. 111-1-4 :

- ✓ Le site se trouve hors agglomération.
- ✓ L'article L. 111-1-4 (*Cf. Rappel du texte page suivante*) du code de l'urbanisme offre la possibilité de s'affranchir des reculs imposés (article 52 de la Loi n° 95-101 du 02 février 1995 relative à la protection de l'environnement).
- ✓ Les acteurs locaux ont la volonté de réaliser une opération de qualité, garante de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement et des éléments de patrimoine architectural situés à proximité du site.

**Les conclusions et les préconisations de cette étude devront s'appliquer aux demandes d'implantation de bâtiments d'activités sur la zone.**





**Rappel de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme**

## CODE DE L'URBANISME

## PARTIE LÉGISLATIVE

## LIVRE I : RÈGLES GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

## TITRE I : RÈGLES GÉNÉRALES D'UTILISATION DU SOL

## CHAPITRE I : RÈGLES GÉNÉRALES DE L'URBANISME

**Art. L. 111-1-4 :**

*En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

*Le plan local d'urbanisme, ou un document en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

*Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

*Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.*



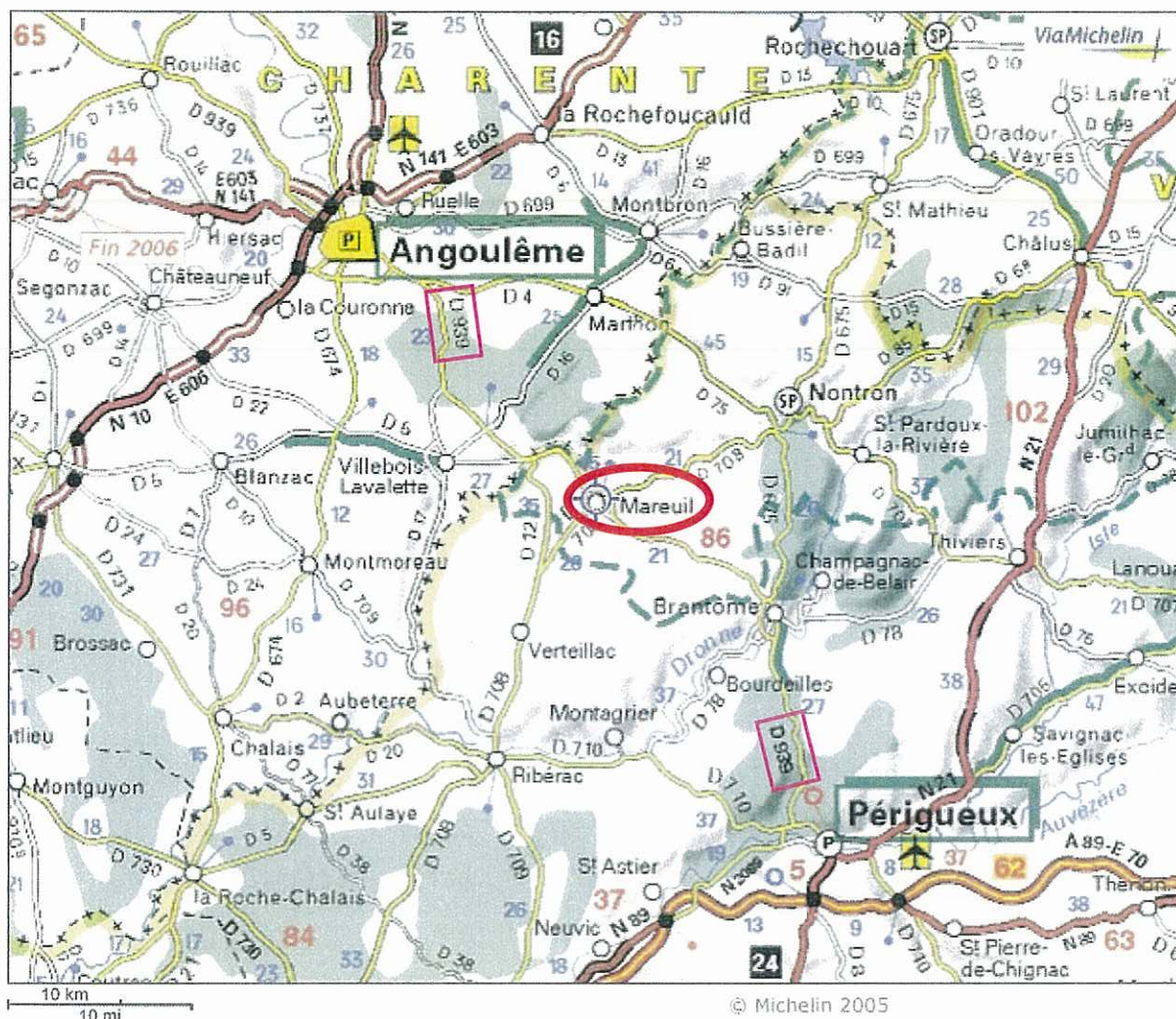


# I / ETAT DES LIEUX -ANALYSE DU SITE

## A) Contexte

### 1. Mareuil sur Belle, une commune aux confins du Périgord

Situation géographique de Mareuil



Distance et temps de parcours depuis Mareuil (en voiture)

	Périgueux	Angoulême	Nontron	Brantôme	Ribérac
Distance en km	47	37	22	21	27
Temps en min	46	35	23	18	26

Ces distances et temps de parcours sont calculés depuis les centres villes des communes citées.

Source : [www.viamichelin.fr](http://www.viamichelin.fr)

La commune de Mareuil se situe au nord-ouest du département de la Dordogne, à proximité de la limite avec le département de la Charente. La commune est traversée par la RD 939 qui relie Angoulême et Périgueux, et le bourg de Mareuil se situe à peu près à égale distance des deux préfectures.

En 1999, année du dernier recensement de la population, la commune de Mareuil comptait 1112

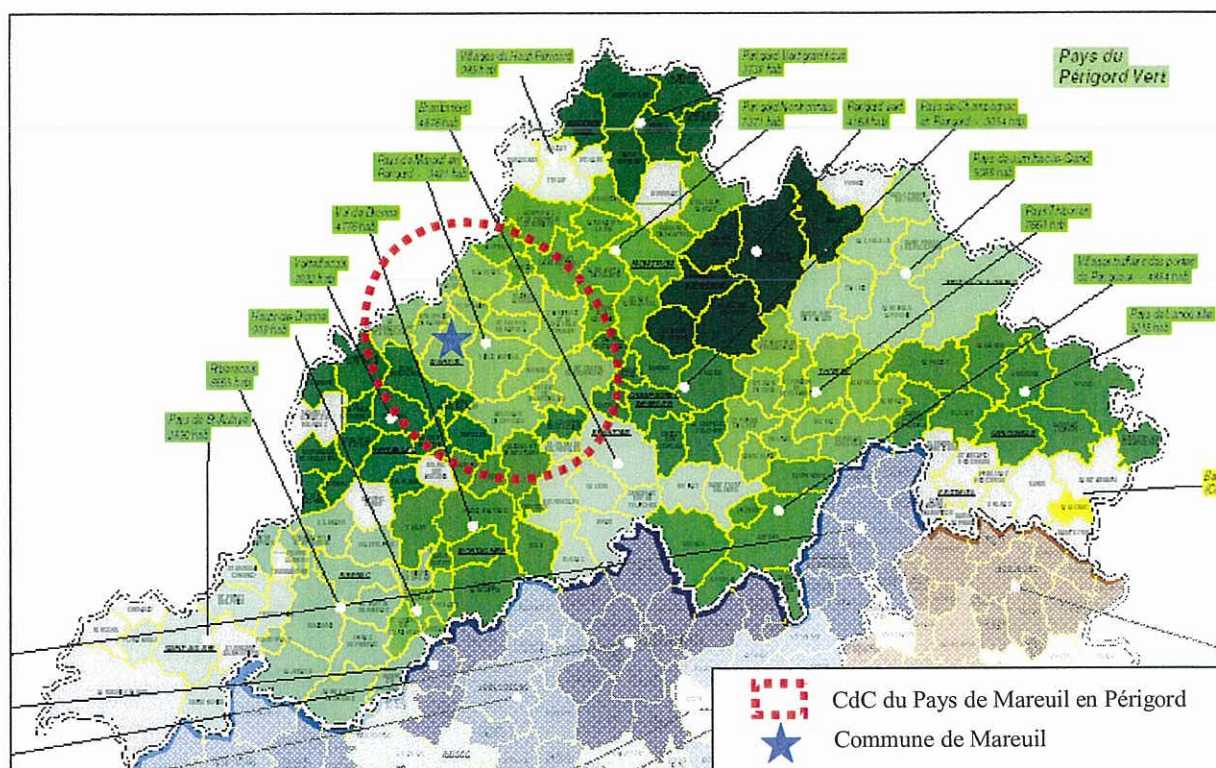


habitants. Elle est le chef-lieu d'un canton qui regroupe 14 communes et dépend de l'arrondissement de Nontron.

Mareuil fait partie de la Communauté de communes du Pays de Mareuil en Périgord, qui rassemble l'ensemble des communes du canton, soit une population de 3421 habitants en 1999. Les compétences de la Communauté de communes sont : l'aménagement de l'espace, le développement économique, la protection et la mise en valeur de l'environnement, la politique du logement et du cadre de vie, la création et l'aménagement de voirie, et la construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements sportifs et culturels.

La commune adhère également au Pays du Périgord Vert (qui regroupe 17 communautés de communes et 17 communes isolées) et au Parc Naturel Régional Périgord-Limousin, dont elle constitue l'une des portes, de par sa situation géographique.

### **La Communauté de communes du Pays de Mareuil en Périgord au sein du Pays du Périgord Vert**



Source : Préfecture de Dordogne, 2006

## **2. Présentation de la zone d'étude**

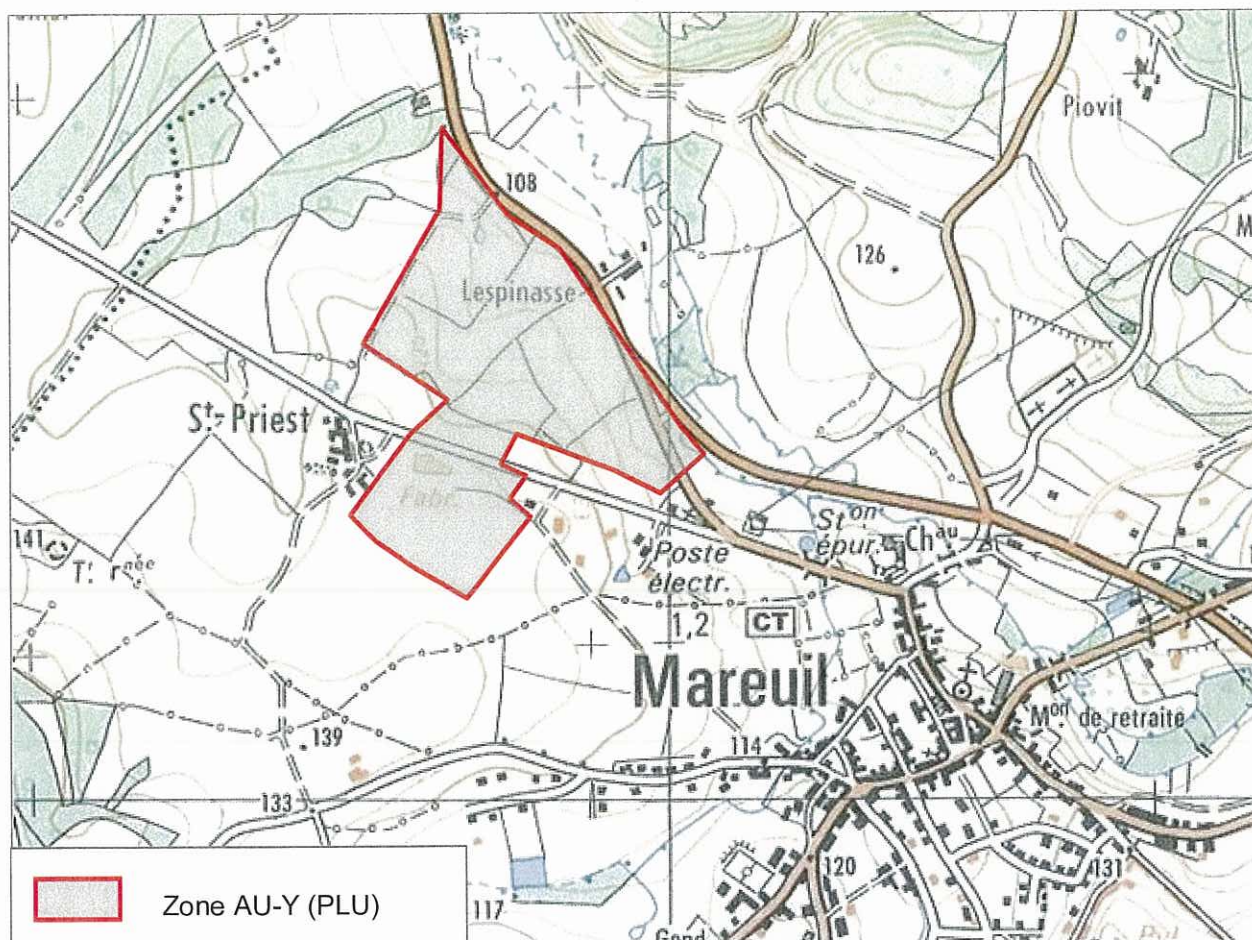
Dans le cadre de la mise en œuvre de sa compétence en matière de développement économique, la Communauté de communes du Pays de Mareuil en Périgord a souhaité se doter d'une zone à vocation artisanale et commerciale communautaire afin de pouvoir accueillir des entreprises et dynamiser l'économie locale.

Jusqu'à présent, les activités se sont intégrées dans le tissu urbain (petites unités artisanales, commerciales ou de services) et le territoire intercommunal ne disposait pas de surfaces susceptibles d'accueillir de grandes unités. Seule la commune de Mareuil disposait d'une zone d'activités de 3,5 hectares au sud du bourg, mais offrant peu de possibilités.

La volonté de la Communauté de communes a donc été d'inscrire au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mareuil une zone à vocation économique.

La zone AUY est ainsi située au cœur de la Communauté de communes, à l'entrée nord-ouest du bourg de Mareuil. Elle est localisée le long de la RD 939, emplacement qui permet une certaine visibilité et une accessibilité aisée.



**La zone AUY, située à proximité de la RD 939**

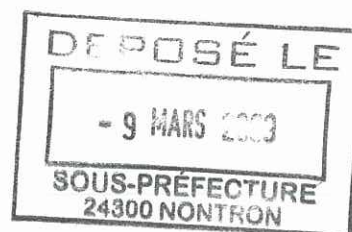
Source : Fond IGN extrait de la carte Série Bleue n° 1833 O - Dessin : SESAER, sept.2006

Il est important de noter que cette zone se situe à proximité du château de Mareuil, l'une des quatre baronnies du Périgord, qui est classé au titre des Monuments Historiques, et des ruines de l'église de St-Priest (monument historique inscrit).

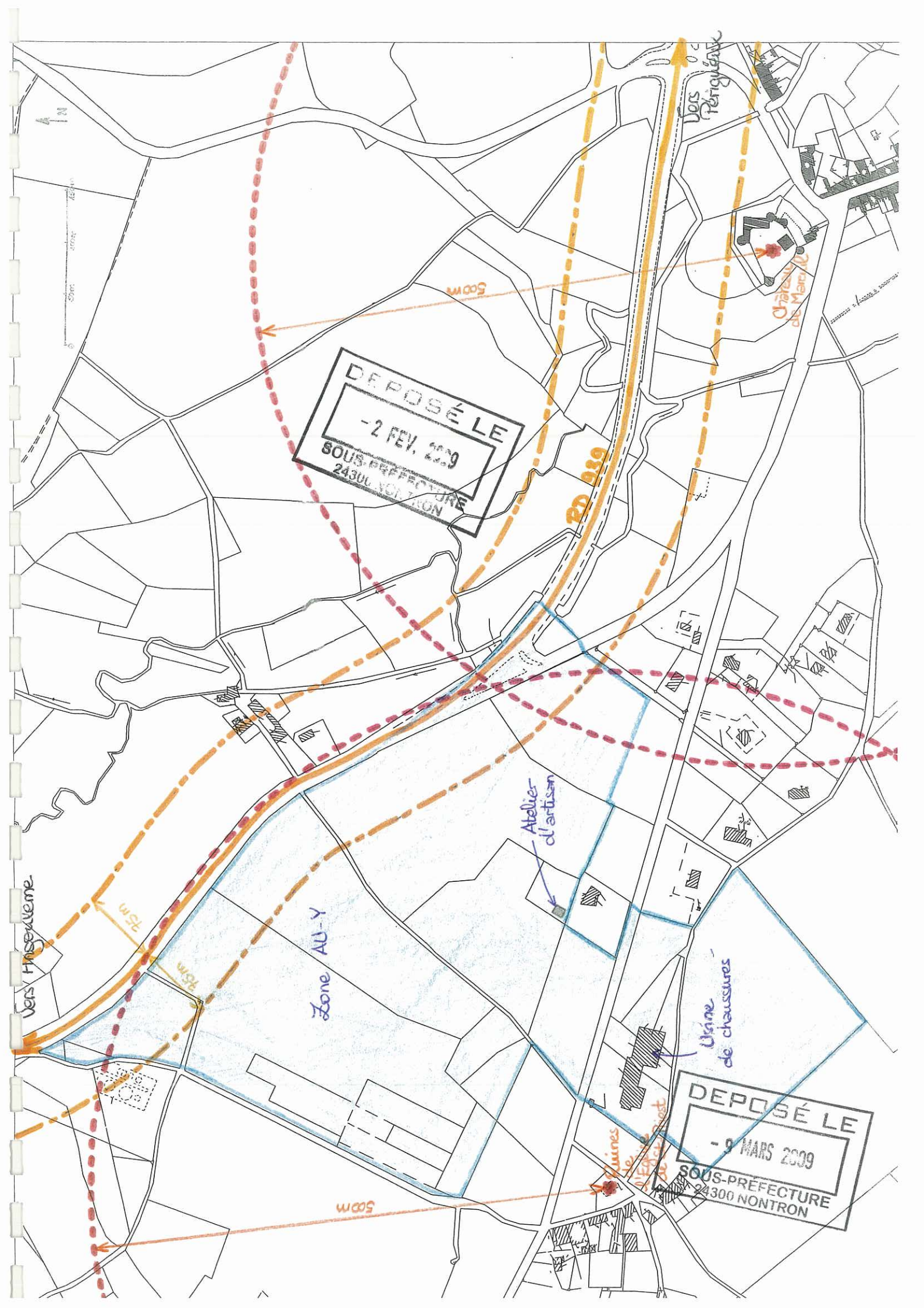
La zone accueille déjà une usine de fabrication de chaussures ainsi que l'atelier d'un artisan.

La surface totale de la zone AUY réservée au PLU est de 20,5 ha, ce qui permet d'accueillir de grosses unités.

Cf. Schéma page suivante pour les contraintes réglementaires









## **B) La RD 939 : ses fonctions générales et locales**

### 1. Caractéristiques générales

⇒ La RD 939 borde la partie nord de la zone AUY.

⇒ La RD 939 est un itinéraire structurant du département de la Dordogne reliant Angoulême à Périgueux. Elle reçoit un trafic local et un trafic de transit.

⇒ Elle est régulièrement empruntée par des convois exceptionnels et utilisée comme itinéraire de transport de matières dangereuses.

⇒ Elle est classée à grande circulation, donc soumise à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

⇒ Elle est classée au niveau des nuisances sonores (au titre de la loi sur le bruit) dans la catégorie 3 (qui impose des prescriptions en termes d'isolation phonique des bâtiments construits dans une bande 100 m de part et d'autre de la voie) par un arrêté préfectoral en date du 29 octobre 1999.

⇒ Elle est composée selon les secteurs, de 2 ou 3 voies. Au niveau de la future zone économique, elle n'est composée que de 2 voies, mais il existe des secteurs à 3 voies à quelques kilomètres de la zone, qui facilitent les dépassements.

⇒ Elle est soumise à un trafic routier relativement intense puisque le trafic moyen annuel journalier est de plus de 4500 véhicules par jour dont environ 500 poids lourds.

*Source : PLU – 2. Rapport de présentation – Oct. 2005*

⇒ Au niveau de la future zone économique, la vitesse est limitée à 90 km/h.

⇒ Dans les deux sens de circulation, on note l'existence de deux virages relativement prononcés avant l'arrivée sur la zone.

⇒ Il existe deux carrefours en bordure de la zone :

- l'un permet d'accéder au lieu-dit Lespinasse et n'est pas sécurisé : il n'y a pas d'aménagements et la visibilité est moyenne à cause des virages ;

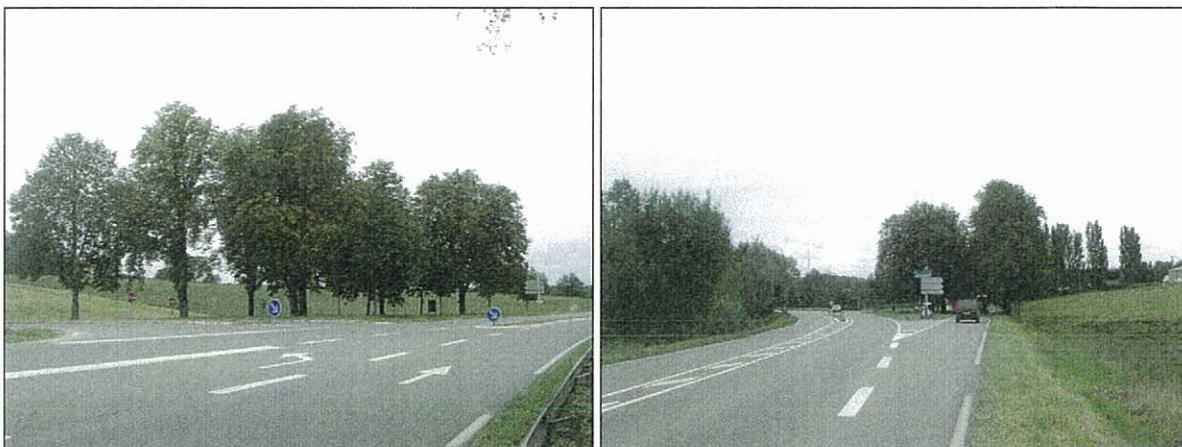
- l'autre permet la desserte du bourg de Mareuil par la RD 939e1 (ancienne route principale avant la construction de la déviation de Mareuil). Il est potentiellement dangereux puisque situé dans un virage. Il a toutefois été aménagé pour améliorer la sécurité : présence de glissières de sécurité dans le virage, aménagement d'une voie de tourne-à-gauche en provenance de Périgueux, et d'un tourne-bride en venant d'Angoulême. Toutefois, à cause des virages, la visibilité est moyenne pour les usagers venant du bourg et souhaitant emprunter la RD 939, d'autant plus que la vitesse des véhicules est parfois excessive.

⇒ Sur la RD 939 dans sa traversée de Mareuil, 3 accidents (dont 1 mortel) ont été recensés entre 1995 et 1999.

⇒ La RD 939 semble pouvoir supporter un trafic supplémentaire (à la fois poids lourds et véhicules légers) lié au développement futur de la zone ; toutefois, des aménagements de sécurité sont à prévoir.

### 2. Desserte et accès de la zone AUY depuis la RD 939

La zone AUY ne dispose d'aucun accès direct sur la RD 939 qui borde sa partie nord. Il est toutefois possible d'y accéder par l'intermédiaire du carrefour aménagé entre les RD 939 et 939e1 (tourne-à-gauche et tourne-bride).

**Le tourne-à-gauche et le tourne-bride au croisement des RD 939 et 939e1**

Photos : SESAER, août 2006

Un réaménagement de ce carrefour est éventuellement à prévoir pour faciliter l'accès à la zone AUY.

La desserte interne de la zone est à créer. Il n'existe actuellement que deux chemins communaux, l'un est entretenu ('chemin blanc') et l'autre est un chemin rural difficilement praticable.

La seule desserte de la zone AUY par la RD 939e1 n'est pas suffisante. Un autre accès devra être aménagé à partir de la route Raymond Roland (ou route de St-Priest) qui traverse la zone pour desservir la partie sud.

*Le développement du site économique va apporter un trafic supplémentaire, sur la RD 939 (poids lourds et véhicules légers) mais également sur la route Raymond Roland. Les infrastructures existantes devraient permettre de supporter cette augmentation sensible de trafic.*

*Dans le cadre du développement du site d'activités, il est prévu :*  
*- de s'appuyer sur le carrefour existant déjà sécurisé lors de l'aménagement de la partie nord de la zone.*





## C) Description générale du site et de ses caractéristiques :

### 1. Eléments à prendre en compte à proximité de la zone

#### a - La présence de deux monuments historiques

On note la présence de deux monuments historiques à proximité immédiate du secteur d'études. Le château de Mareuil, l'une des quatre baronnies du Périgord, est classé depuis 1862. Les ruines de l'église de St-Priest de Mareuil sont quant à elles inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis 1948.

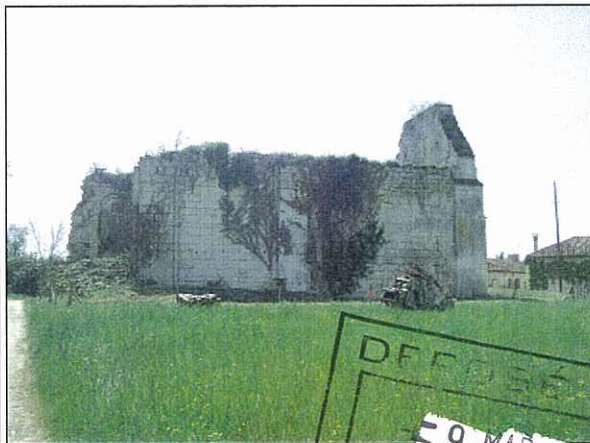
Ces deux monuments font donc l'objet d'un périmètre de protection au titre des Monuments Historiques (rayon de 500 mètres). Celui des ruines de l'église concerne pratiquement l'ensemble de la zone tandis que celui du château ne concerne qu'une petite partie à l'extrême est de la future zone d'activités.

Cette protection n'interdit pas la construction, mais la délivrance des permis de construire demandés dans le périmètre sera soumise à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

*Article L.421-6 du code de l'urbanisme :*

*« Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France. »*

#### **Le château de Mareuil et les ruines de l'église de Saint-Priest**



Photos : SESAER, août et mai 2006

#### b - Autres éléments

⇒ La zone à aménager est concernée par la servitude d'utilité publique I4 relative aux ouvrages électriques (passage de lignes électriques).

⇒ Il faut également signaler la présence de la station d'épuration située en limite nord de la zone AUY définie au PLU.

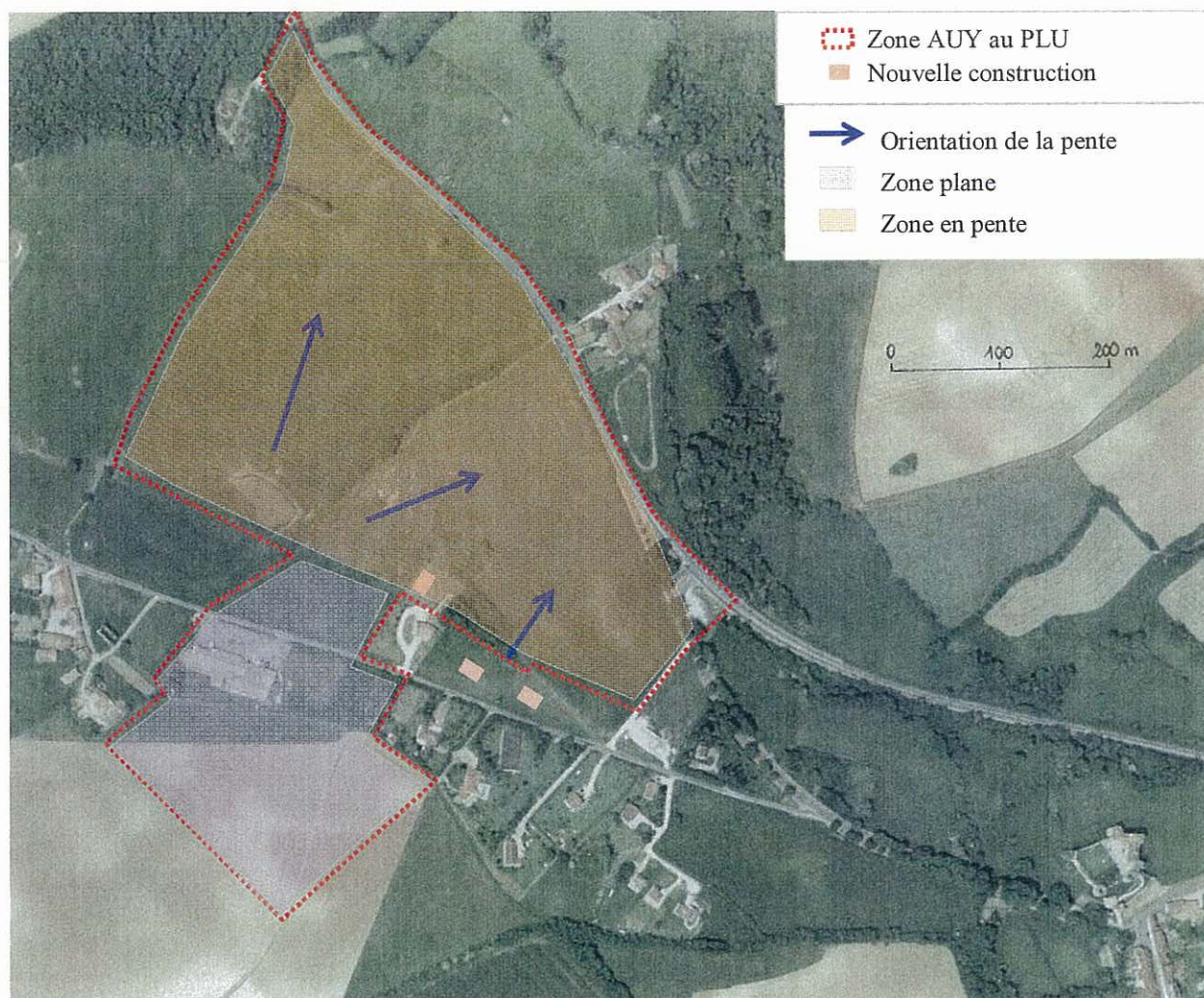
⇒ On note aussi la présence de la rivière la Belle et de mares dans ou à proximité de la zone. Il s'agit de milieux naturels souvent riches sur le plan écologique, comme en témoigne le classement de la vallée de la Belle (terrains situés en vis-à-vis de la zone AUY) en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Ainsi, même si ces milieux ne font pas l'objet d'une protection réglementaire, leur présence est à



prendre en compte et les impacts de la future zone d'activités sur ces milieux devront être limités.

⇒ Enfin, une étude menée par le BRGM révèle la présence d'argiles gonflantes sur la zone AUY. Il existe un risque d'aléa moyen de retrait-gonflement de ces argiles en cas de sécheresse. Les pétitionnaires devront tenir compte de ce risque et prendre les dispositions adaptées, notamment lors de la construction des fondations des bâtiments.

## 2. Le contexte topographique : un site en pente



Source : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr), IGN, SESAER, août 2006

En termes topographiques, deux secteurs peuvent être identifiés sur la future zone à aménager :

- La partie nord de la zone est la plus basse et est en pente. Elle domine la RD 939 du fait du dénivelé important : de 110 à 130 mètres environ. La pente correspond au coteau de la vallée de la Belle et a une forme convexo-concave (pente plus douce en haut et en bas, plus accentuée au milieu). Cette topographie n'empêche pas l'implantation de constructions, mais pose la question de l'intégration paysagère des constructions et de leur implantation par rapport à la pente (éviter le déblai-remblai).

- La partie sud de la zone est la plus haute et relativement plane. Son altitude est d'environ 130 m. Elle est traversée par la route de St-Priest (ou route Raymond Roland). L'usine de chaussures se trouve sur cette partie plane, en bordure de route.

Dans un environnement plus large, les points hauts de la zone (le long de la route de St-Priest) offrent des points de vue assez lointains vers le nord. Ils offrent aussi des points de vue vers le sud dès que l'on rentre sur les terrains.



**Points de vue vers le nord...  
depuis la route de St-Priest****...et vers le sud  
derrière l'usine de chaussures**

Photos : SESAER, mai et août 2006

Quant aux terrains se situant aux abords de la RD 939, ils se trouvent alternativement en surplomb, en contrebas ou à niveau par rapport à la chaussée.

*La prise en considération de cette topographie dans les choix urbanistiques et paysagers est obligatoire si l'on veut favoriser l'intégration du site d'activités dans son environnement.*

### 3. Occupation des sols

Cf. Schéma page suivante

⇒ La zone en cours d'étude n'est pour le moment pas urbanisée. L'occupation actuelle de la surface est majoritairement agricole (luzerne, prairie, maïs). On recense néanmoins deux constructions : l'atelier d'un artisan et l'usine de chaussures.

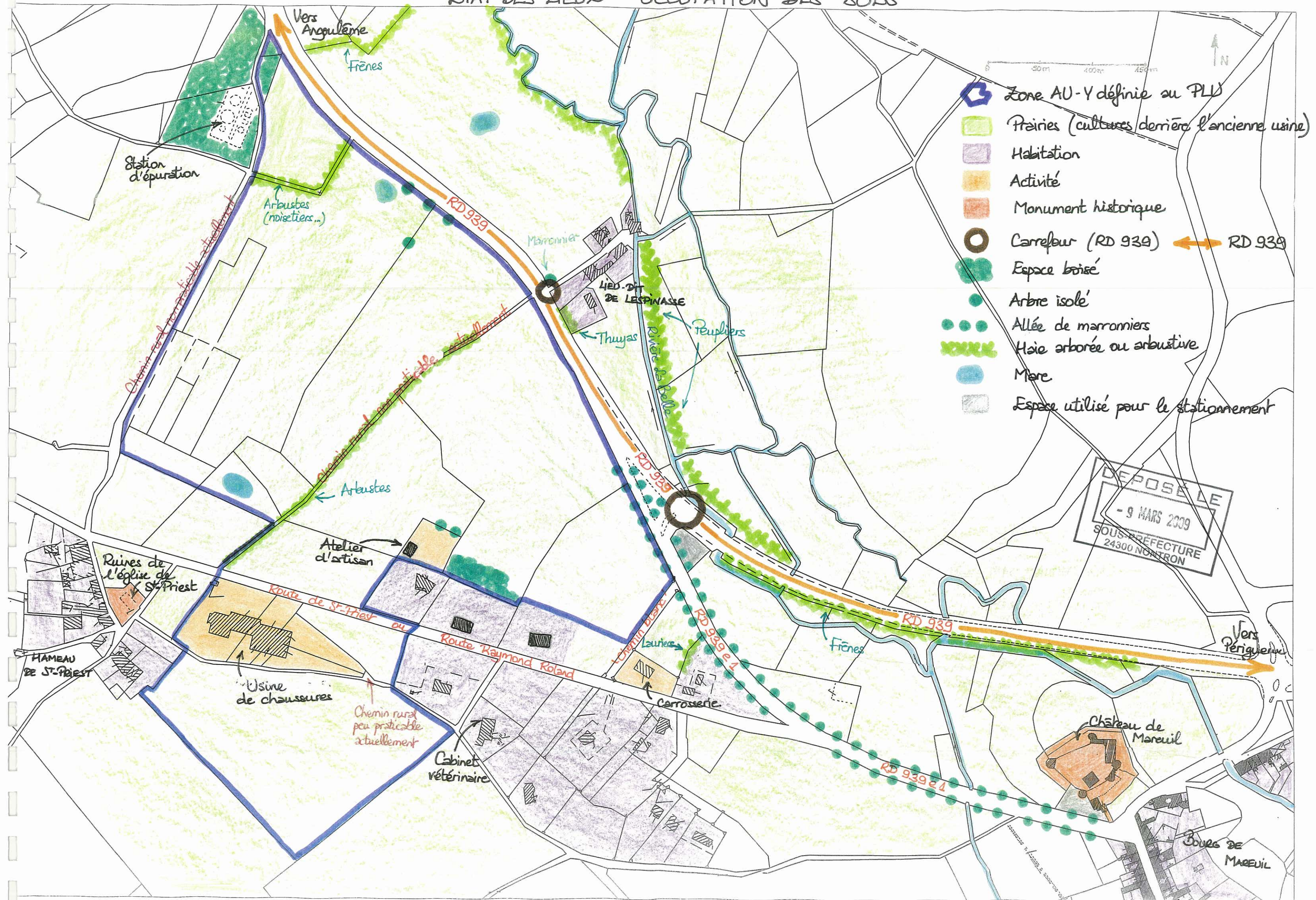
⇒ Plusieurs constructions sont présentes en bordure de zone : l'écart de Lespinasse (de l'autre côté de la RD 939) classé en zone N au PLU ; et le hameau de St-Priest (avec les ruines de l'église), une carrosserie, et plusieurs habitations (dont certaines très récentes) le long de la route de St-Priest, classés en zone UC. Les premières maisons du bourg sont situées à quelques centaines de mètres, à côté du château.

⇒ Quelques haies arbustives de type champêtre sont présentes sur la zone, en délimitation de parcelles. On note aussi la présence d'un petit espace boisé. Quelques arbres isolés sont également présents, ainsi que l'allée de marronniers qui mène au château le long de la RD 939e1. En dehors de la future zone d'activités, cette allée est classée en EBC (Espace boisé classé à conserver ou à créer).





# ETAT DES LIEUX - OCCUPATION DES SOLS





**L'allée de marronniers**

Photo : SESAER, août 2006

⇒ Le paysage global de la zone apparaît donc plutôt ouvert, orienté vers le nord pour la partie nord et orienté vers le sud pour la partie sud. La route de St-Priest et les constructions qui la bordent (notamment l'usine) créent une rupture visuelle et paysagère entre les deux parties de la zone. La partie sud est beaucoup moins visible (on ne la perçoit pas depuis la RD 939) et moins exposée d'un point de vue paysager.

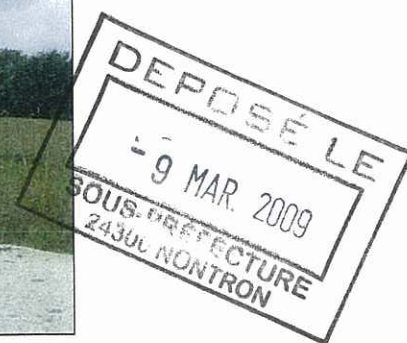
⇒ La zone ne fait pas pour l'instant l'objet d'un aménagement paysager spécifique (ni à l'entrée, ni à l'intérieur de la zone, ni sur la marge de recul avec la RD 939).

⇒ Une seule voie de desserte existe au sein de la future zone d'activités, il s'agit de la route de St-Priest. Elle dessert l'usine de chaussures et permet d'accéder par le haut à la partie en pente de la future zone (partie nord). La partie sud de la future zone est pour l'instant peu accessible : l'accès se fait par un chemin rural (goudronné, mais peu large) classé en zone UC. Les autres chemins présents au cœur de la future zone ou en bordure (portés au cadastre) sont actuellement peu praticables, voire presque dématérialisés, à l'exception du 'chemin blanc' (chemin privé) qui dessert la carrosserie.

**La route Raymond Roland (ou route de Saint-Priest),  
avec au premier plan à droite, le chemin blanc**



Photo : SESAER, août 2006



⇒ Le site même de la zone offre un paysage quelque peu dégradé dans la partie est, caractérisé par l'implantation en sommet de pente de la carrosserie, de l'usine de chaussures et des habitations (dans la zone UC). Par contre, la partie ouest de la zone ainsi que l'environnement extérieur sont plutôt préservés avec un paysage de qualité. Sur la zone, on note la présence de prairies où pâturent des animaux (chevaux, etc.), ainsi qu'une mare. La vue est orientée d'un côté vers le hameau de St-Priest avec son bâti traditionnel et les ruines de la chapelle, et de l'autre vers la vallée de la Belle.

## **D) Analyse du site et de ses abords :**

### 1. Au regard des nuisances

#### a - Les nuisances générées par la voie

Source : Arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre pour le bruit - Routes départementales - 29 octobre 1999.

La RD 939 est une voie classée comme voie bruyante de type 3 dans sa traversée de la commune de Mareuil. Cela signifie qu'une bande de 100 mètres à partir du bord extérieur de la chaussée est particulièrement affectée par le bruit.

Dans cette bande, les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire sont :

- de 73 dB(A) - niveau sonore au point de référence en période diurne,
- de 68 dB(A) - niveau sonore au point de référence en période nocturne.

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31.130 « Acoustique : cartographie du bruit en milieu extérieur », à une hauteur de 5 mètres au-dessus du plan de roulement et à une distance de l'infrastructure de 10 mètres (cette distance est mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche), augmentés de 3 dB(A) par rapport à la valeur du champ libre pour les tissus ouverts afin d'être équivalents à un niveau en façade. L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

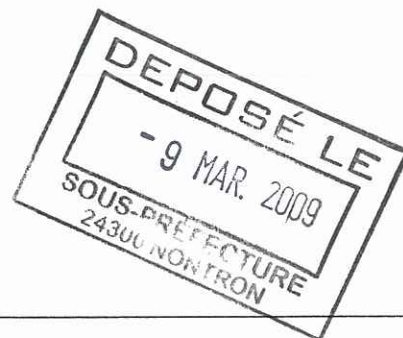
#### b - Les nuisances générées par les constructions ou installations voisines

Les constructions et installations voisines de la zone AUY génèrent relativement peu de nuisances. Le voisinage est en effet constitué essentiellement d'habitations et il n'existe pas d'exploitation agricole à Saint-Priest ou Lospinasse. Ainsi, les éventuelles nuisances occasionnées sont uniquement liées au simple voisinage.

Aucune nuisance particulière générée par la station d'épuration n'est générée par le site.

Des nuisances de type sonore et visuel sont susceptibles d'être engendrées par la carrosserie en limite est de la zone AUY.

Des nuisances de type visuel générées par l'usine de chaussures sont à déplorer, notamment stockage à l'air libre et sur le sol de chaussures défectueuses. Des nuisances de type sonore peuvent également intervenir en journée.





**Amas de chaussures derrière l'usine**

Photo : SESAER, août 2006

Ces quelques nuisances ne remettent pas en question l'installation d'activités.

Par contre, le voisinage d'habitations constitue une forte contrainte pour l'aménagement de la zone et l'implantation de bâtiments d'activités. Les nuisances générées devront être limitées au maximum et des mesures compensatoires devront être prises.

## 2. Au regard de la sécurité

La future zone d'activités est accessible par la RD 939e1, par l'intermédiaire du carrefour RD 939 / RD 939e1 est aménagé :

⇒ Les véhicules qui viennent de Périgueux accèdent à la RD 939e1 à l'aide d'un tourne-à-gauche (priorité aux véhicules qui poursuivent sur la RD 939), puis d'un stop (priorité à ceux qui s'insèrent sur la RD 939e1). Toutefois, le tourne-à-gauche tout comme le stop ne permettent le stockage que de quelques véhicules.

⇒ Les véhicules qui viennent d'Angoulême y accèdent quant à eux grâce à un tourne-bride. Cependant, en réalité, ce tourne-bride poursuit la route en ligne droite par rapport à la RD 939. Les véhicules y roulent donc à une vitesse importante. La limitation n'est quasiment pas ramenée en dessous de 90 km/h sur la RD 939e1 avant l'entrée d'agglomération, au niveau du château.

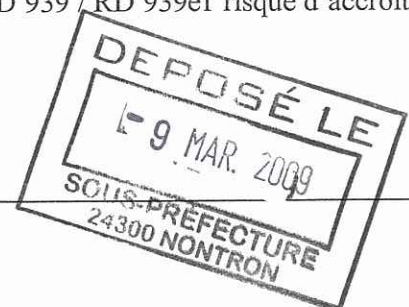
⇒ L'accès à la RD 939 depuis la RD 939e1 fait l'objet d'un stop. Cependant, l'insertion sur la RD 939 n'est pas sans danger car la visibilité est limitée par les virages situés de part et d'autre du carrefour et les véhicules roulent souvent à vive allure.

Le risque concernant la sécurité réside donc dans la collision de véhicules au niveau du croisement RD 939 / RD 939e1. Ce risque pourrait être accru si le trafic augmente, et notamment les échanges au niveau de l'intersection.

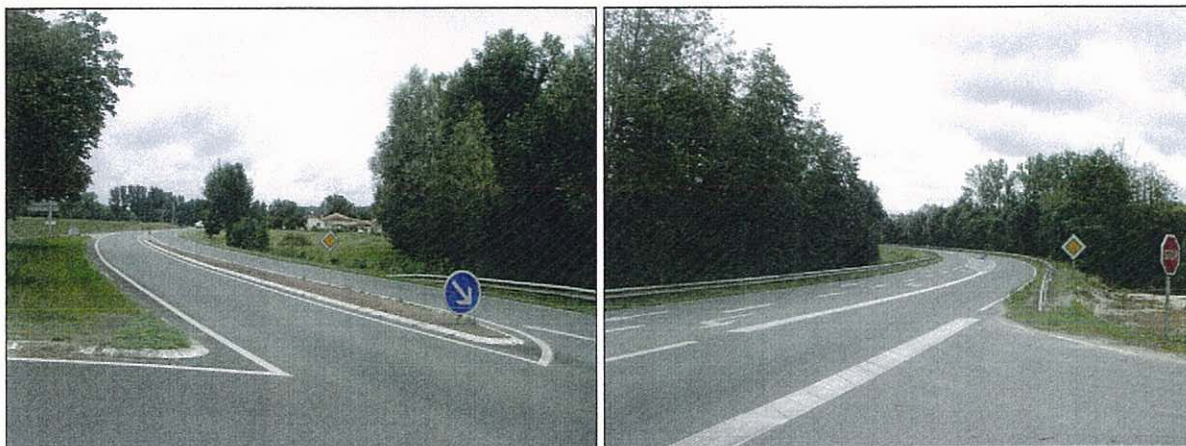
L'enjeu de sécurité sera important lorsqu'il sera question de créer les accès à la zone AUY à partir des axes existants.

⇒ Créer de nouveaux accès directs sur la RD 939 pose des problèmes de sécurité d'autant que la portion concernée présente plusieurs virages. Les accès directs actuels (au niveau de Lespinasse) sont dangereux, mais le risque est minimisé puisqu'il ne s'agit de la desserte que de deux ou trois habitations.

⇒ Créer une sortie sur la RD 939e1 au niveau de l'intersection RD 939 / RD 939e1 risque d'accroître le danger et nécessite une réflexion particulière sur la sécurité routière.





**La visibilité sur la RD 939 est limitée au niveau du stop  
en direction d'Angoulême en direction de Périgueux**

Photos : SESAER, août 2006

On peut également accéder à la zone AUY par la route de St-Priest, en provenance du bourg de Mareuil ou de la commune voisine de Ste-Croix de Mareuil. Pour l'instant, il s'agit plus d'une voie de desserte locale qui traverse la zone que d'une véritable voie d'accès (sauf pour l'usine de chaussures et les constructions le long de la route).

La route de St-Priest est relativement peu large et sans marquage au sol. Sur cette voie, le danger réside dans la multiplication des sorties directes (notamment celles des habitations). Le manque de visibilité à certains endroits ne permet pas une sécurité optimale et crée potentiellement un risque de collision entre véhicules, actuellement minimisé par la faible importance du trafic.

Il n'existe actuellement aucune voie interne d'accès au cœur de la zone AUY, que ce soit dans sa partie nord ou sa partie sud.

**La route de St-Priest au niveau de la zone AUY**

Photo : SESAER, août 2006

**3. Au regard de la qualité de l'urbanisme****a - Occupation des sols sur le site et ses abords**

Comme cela a déjà été évoqué précédemment, l'occupation des sols sur le site en lui-même est très limitée. On recense seulement deux constructions : l'usine de chaussures et l'atelier d'un artisan maçon.

Le reste de la zone AUY est un espace agricole vierge de constructions et n'est pas aménagé ; on ne recense pas d'espaces publics à proprement parler. Il existe néanmoins un petit espace en limite nord-est de la zone, adjacent au carrefour. Il n'a pas de vocation particulière et est dévolu de fait au stationnement occasionnel.

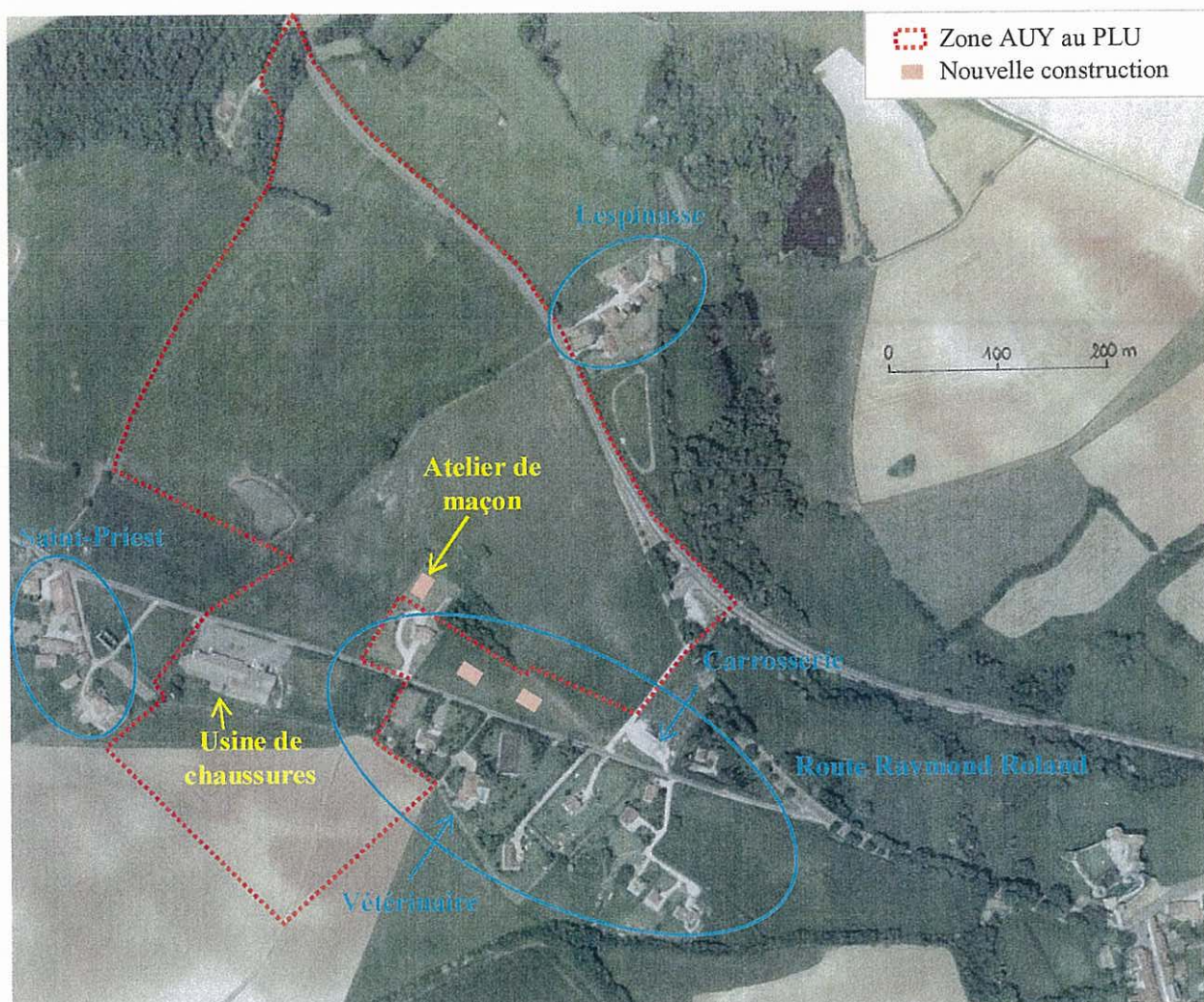




En matière de stationnement, l'usine dispose d'un espace privé situé juste devant le bâtiment. Il servait aux employés de l'usine.

Les voies (RD 939 et route de St-Priest), chemins et haies constituent des limites physiques et visuelles qui marquent le site et lui donnent une organisation.

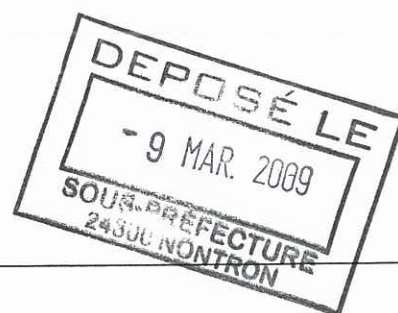
#### Occupation des sols sur le site et ses abords



Fond : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr) – Dessin : SESAER, août 2006

Aux abords du site, l'occupation des sols est variable.

De l'autre côté de la RD 939, l'espace est essentiellement non bâti (prairies de la vallée de la Belle). On relève juste la présence de l'ancienne ferme de L'espinaisse, dont les bâtiments sont implantés de part et d'autre d'une petite voie d'accès perpendiculaire à la RD 939. L'intersection, qui est aussi l'entrée du lieu-dit, est marquée par un marronnier. A côté du corps de ferme s'est implanté un pavillon, construit dans les années 1970. Il est implanté parallèlement à la RD 939 et dispose d'une sortie directe sur la route.





**Le carrefour qui permet d'accéder à Lespinasse**

Photo : SESAER, août 2006

A l'est de la zone figure le bourg de Mareuil. L'habitat y est ancien, dense et implanté à l'alignement. Aucune extension récente du bourg a été réalisée de ce côté-là du bourg : les habitations ne vont pas plus loin que le château. Ainsi, une zone naturelle (correspondant à la vallée de la Belle) a été maintenue entre le bourg et le route de St-Priest.

A proximité immédiate de la zone (quasiment entre la partie nord et à la partie sud de la zone), on trouve des constructions le long de la route Raymond Roland (route de St-Priest). Il s'agit d'un habitat récent (voire très récent pour certaines constructions côté nord) de type pavillonnaire qui s'est implanté au coup par coup, sans véritable organisation urbaine. Les maisons sont tantôt en pignon, tantôt de biais, tantôt parallèles à la voie. Certaines sont proches de la route et d'autres implantées avec un recul important. On constate plusieurs sorties individuelles sur la voie. L'implantation ne répond pas à une logique de site, mais est due à la présence de la voie et des réseaux. D'ailleurs, certaines constructions ne sont pas sans impact paysager (en sommet de pente). Parmi ces habitations figure un cabinet vétérinaire. La carrosserie - peinture automobile est également implantée dans cette zone (classée en UC au PLU).

Enfin, à l'ouest de la zone figure le hameau de St-Priest avec les ruines de l'église. Il s'agit d'un bâti rural ancien organisé en fonction de la voie. Il est implanté à l'alignement avec une cour à l'arrière, partiellement fermée par d'autres bâtiments. L'implantation des constructions d'un seul côté de la voie permet la visibilité sur le monument malheureusement en très mauvais état.

**b - Un site en entrée de ville**

Dans sa partie proche de l'intersection RD 939 / RD 939e1, la zone AUY définie au PLU se trouve en position d'entrée de ville lorsque l'on arrive d'Angoulême par la RD 939.

Actuellement, l'entrée de ville de Mareuil est plutôt située sur la RD 939e1, au niveau du château. Elle est marquée par le panneau d'entrée d'agglomération, par la présence du château sur la gauche de la route, et par l'interruption de l'allée de marronniers pour laisser place aux premières maisons du bourg.



**L'entrée de ville actuelle de Mareuil**

Photos : SESAER, août 2006

**Les premières maisons du bourg**

Pour l'instant, aucun élément ni aménagement ne marque l'entrée de ville sur la RD 939, à l'intersection avec la RD 939e1. Les automobilistes arrivant d'Angoulême n'ont pas la sensation de passer à Mareuil ; ils ne perçoivent ni le château, ni les maisons du bourg et le paysage qui s'offre à eux relève de la campagne (prairies avec animaux, passage à côté de l'ancienne ferme de Lospinasse). La présence de l'allée de marronniers à partir du carrefour n'est pas un élément suffisant pour marquer l'entrée de ville.

Par contre, la partie nord-ouest de la zone AUY n'est pas dans une problématique d'entrée de ville dans la mesure où elle se situe loin du bourg, mais également loin de l'intersection. Au niveau de la station d'épuration, le tracé de la route (virages) et la topographie (léger relief planté d'une haie) empêche le contact visuel avec le carrefour et l'allée de marronniers.

**c- Situation par rapport aux équipements publics et aux services**

En ce qui concerne les réseaux, l'équipement actuel de la zone AUY est le suivant :

⇒ Au niveau de la voirie interne, seule la route de St-Priest est praticable, bien que peu large. Deux chemins praticables bordent également la zone ('chemin blanc' à côté de la carrosserie et chemin rural goudronné permettant d'accéder à la partie sud). Les autres chemins portés au cadastre sont en mauvais état ou quasiment inexistant, intégrés à l'espace agricole.

⇒ Concernant les réseaux d'eau, une canalisation passe sous la route de St-Priest. Le réseau existant permet une défense incendie satisfaisante, mais il devra être renforcé pour l'alimentation en eau de la future zone d'activités.

⇒ Au niveau de l'assainissement, bien que le réseau collectif passe le long de la RD 939 pour acheminer les eaux usées à la station située à proximité, les orientations d'aménagement du PLU de Mareuil prévoient l'assainissement autonome pour la zone AUY.

⇒ Le réseau électrique actuel semble avoir la capacité suffisante pour accueillir des activités sur la zone AUY.

⇒ La commune de Mareuil est desservie par le réseau « Internet à haut débit ».

*La proximité de tous les réseaux devrait permettre un aménagement satisfaisant de la zone.*

*Le réseau viaire interne devra notamment être étudié de façon globale, tant au niveau des accès que de la desserte interne.*

*La zone n'est, pour le moment, pas desservie par un réseau de collecte des eaux usées. Chaque nouvelle activité devra disposer d'un assainissement autonome aux normes en vigueur.*

*Un réseau de collecte des eaux pluviales pourra être aménagé au sein de la*



zone et un ou plusieurs bassins de retenue d'eau devront être envisagé (ils pourront le cas échéant être utilisés pour la défense incendie).

Une collecte spécifique des déchets pourrait être mise en place selon le type des activités s'installant sur le site. Actuellement, seule la collecte des déchets ménagers (liée aux habitations) est organisée sur le site.

#### 4. Au regard de la qualité de l'architecture

##### a - Les espaces bâtis environnants

Les espaces bâtis environnant la zone AUY définie au PLU (c'est-à-dire les constructions limitrophes à la zone AUY) sont constitués en majorité d'habitations :

- constructions anciennes : ancienne ferme de Lespinasse et hameau de St-Priest ;
- et pavillons plus ou moins récents : pavillons des années 1970-1980-1990 et 2000 le long de la route de St-Priest et un pavillon à Lespinasse.

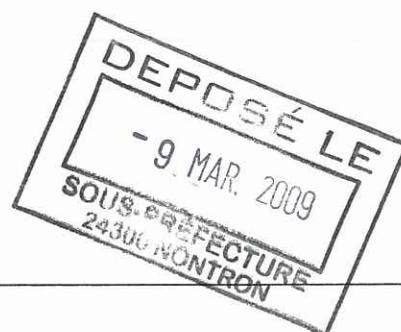
Les constructions anciennes (Lespinasse et hameau de St-Priest) sont des bâtiments ruraux caractéristiques du Périgord : constructions en rez-de-chaussée avec combles ou rez-de-chaussée et un étage, en pierre de taille ou moellon enduits ou non, toitures à deux et quatre pans ou toitures en pavillon recouvertes de tuiles romanes ou tuiles plates. Les constructions sont en général groupées.

##### **Construction ancienne à Lespinasse**



Photo : SESAER, août 2006

Les pavillons plus ou moins récents (années 1970 à 2000) présentent en général des volumes et des formes simples selon un mode d'implantation qui rompt avec le mode traditionnel. Elles sont en effet le plus souvent implantées de manière individuelle en milieu de parcelles sur des terrains de surfaces importantes, et clos (clôtures, haies de thuyas ou autres végétaux). Si la pierre n'apparaît plus sur les façades, les matériaux et teintes d'enduits respectent ceux du bâti ancien traditionnel. Les toitures recouvertes de tuiles, n'ont en général que deux pentes. Les derniers pavillons construits le long de la route de St-Priest sont très visibles depuis la RD 939.





**Une construction très récente le long de la route de St-Priest**

Photo : SESAER, août 2006

On recense également un bâtiment d'activité (carrosserie - peinture automobile) situé à l'intersection de la route de St-Priest avec le 'chemin blanc'. Bâti d'un seul tenant et de volume important, il est construit en parpaings partiellement enduits avec une toiture en tôle, et ne présente aucun intérêt architectural. Ce bâtiment est très visible depuis la RD 939.

**La carrosserie mitoyenne à la zone AUY**

Photo : SESAER, août 2006

Le bourg de Mareuil est quant à lui situé à environ 500 mètres de la zone AUY définie au PLU. Le château de Mareuil est situé à environ 400 mètres de la limite est de la zone AUY ; on en a une vue très fugitive depuis la zone centrale du futur site d'activités.





**Vues fugitives sur le château depuis la future zone d'activités**

Photos : SESAER, août 2006

*Les caractéristiques architecturales des espaces bâtis voisins de la zone AUY définie au PLU sont plutôt disparates puisque datant d'époques différentes et ayant des vocations diverses (habitation, activité et monument historique).*

**b - Les constructions présentes sur la zone AUY**

Sur l'ensemble de la future zone d'activités à aménager, deux constructions sont présentes :

- L'usine de fabrication de chaussures : il s'agit d'un bâtiment d'un seul tenant, bas et avec une forme allongée. Caractéristique de nombreux bâtiments d'usine des années 1990 (construite en 1995), la qualité architecturale est pauvre. Elle est peu visible depuis la RD 939, mais elle marque visuellement la partie sud de la zone AUY.

- L'atelier d'un artisan maçon : il a été construit très récemment. Son architecture s'apparente à celle d'un pavillon au niveau du volume et des couleurs. Ainsi, il s'intègre avec les habitations environnantes (le long de la route Raymond Roland). Il est implanté en fond de parcelle, en pignon par rapport aux voies, ce qui le rend discret depuis la RD 939.

***La fabrique de chaussures et l'atelier artisanal***

Photos : SESAER, août et mai 2006

Il n'existe aucune construction dans le périmètre de recul de 75 mètres à partir de l'axe de la RD 939 au niveau de la zone AUY.



### 5. Au regard de la qualité des paysages

La dynamique paysagère et la perception de la zone sont essentiellement liées à la topographie et à l'occupation des sols.

La zone AUY telle que définie au PLU est située sur le coteau et le plateau qui bordent la vallée de la Belle. Le site offre un paysage relativement ouvert.

#### a - Ambiances paysagères, perception du site en direction de Périgueux (en venant d'Angoulême)

##### **Ambiance 1**

- ⇒ Séquence naturelle (prairies – espace boisé)
- ⇒ Perception courte à droite due au relief et à la présence d'une haie arbustive
- ⇒ Perception courte à gauche due à la haie arborée dans la vallée de la Belle
- ⇒ Virage à gauche
- ⇒ Paysage semi-fermé
- ⇒ La vue sur la zone AUY se limite à la « partie nord » de la zone.

##### **Ambiance 1**



Photo : SESAER, août 2006

##### **Ambiance 2**

- ⇒ Séquence naturelle (prairies)
- ⇒ Perception semi-lointaine à droite bloquée par un front végétal (haie), le relief (sorte de « butte » qui empêche le regard d'aller au-delà) et un nouveau virage
- ⇒ Perception semi-lointaine à gauche bloquée par la haie arborée qui borde la Belle et par le front bâti du lieu-dit de Lespinasse (point d'appel visuel)
- ⇒ Perception très lointaine et fugitive des ruines de l'église de St-Priest
- ⇒ Virage à gauche
- ⇒ Paysage semi-ouvert
- ⇒ La vue sur la zone AUY se limite toujours à la « partie nord ».





**Ambiance 2**

Photo : SESAER, août 2006

**Ambiance 3**

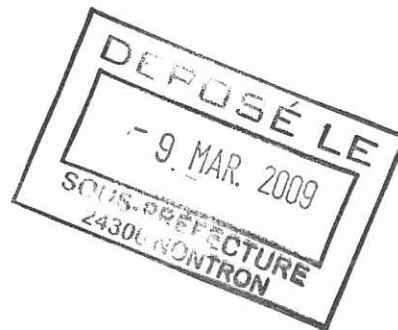
- ⇒ Séquence naturelle et bâtie (prairies – Lespinasse)
- ⇒ Perception semi-lointaine à droite – Points d'appel : carrosserie et constructions récentes
- ⇒ Perception courte à gauche bloquée par la haie de thuyas de Lespinasse, puis la haie arborée (peupliers) qui borde la Belle

**Ambiance 3**

Photo : SESAER, août 2006

**Ambiance 4**

- ⇒ Séquence naturelle et bâtie (prairies – route Raymond Roland)
- ⇒ Perception semi-lointaine à droite – Points d'appel : carrosserie, constructions récentes et allée de marronniers
- ⇒ Perception courte à gauche bloquée par la haie arborée (peupliers) qui borde la Belle
- ⇒ Virage à gauche





**Ambiance 4**

Photos : SESAER, août 2006

**Ambiance 5**

- ⇒ Séquence naturelle et bâtie (prairies – route Raymond Roland – carrefour RD 939 /RD 939e1)
- ⇒ Arrivée sur le carrefour avec tourne-bride
- ⇒ Perception courte à droite due au carrefour, à l'allée de marronniers, et à la haie de frênes qui borde la Belle et occulte le château
- ⇒ Perception courte à gauche bloquée par la haie arborée qui borde la Belle
- ⇒ Virage à gauche

**Ambiance 5**

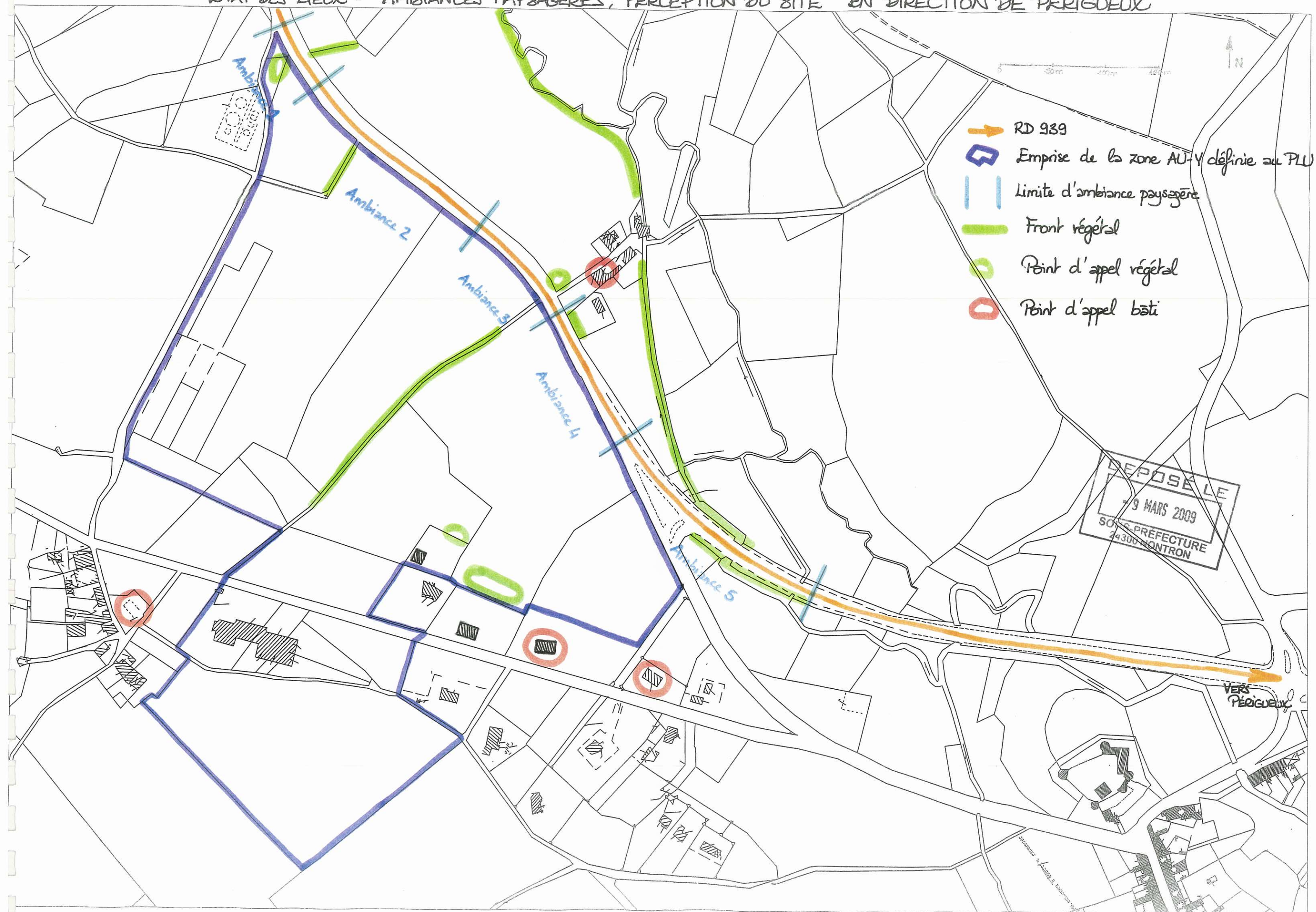
Photos : SESAER, août 2006

*En venant d'Angoulême, on découvre d'abord la partie nord puis la partie centrale de la zone ; la partie sud reste invisible depuis la RD 939. Cette perception est due au relief, à la végétation et aux virages de la voie. Les bâtiments construits à proximité ou sur la zone (coteau) sont extrêmement visibles.*

*Cf. Schéma page suivante pour la localisation des ambiances*



ETAT DES LIEUX - AMBIANCES PAYSAGÈRES, PERCEPTION DU SITE EN DIRECTION DE PÉRIGUEUX





**b - Ambiances paysagères, perception du site en direction d'Angoulême (en venant de Périgueux)*****Ambiance 1***

- ⇒ Séquence bâtie (château et bourg)
- ⇒ Perception semi-lointaine à droite sur les prairies agricoles
- ⇒ Perception courte à gauche avec arrêt du regard sur le château de Mareuil

***Ambiance 1***

Photo : SESAER, août 2006

***Ambiance 2***

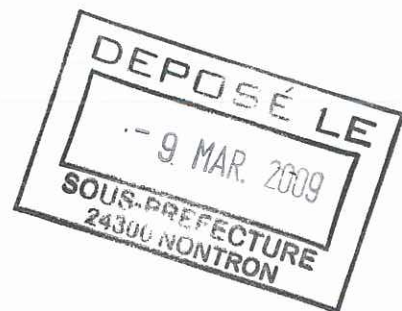
- ⇒ Séquence naturelle (prairies)
- ⇒ Perception semi-lointaine à droite bloquée par la haie arborée qui borde la Belle
- ⇒ Perception semi-lointaine à gauche bloquée par la haie de frênes qui borde la Belle dans la « plaine du château »
- ⇒ Virage à droite

***Ambiance 2***

Photo : SESAER, août 2006

***Ambiance 3***

- ⇒ Séquence naturelle
- ⇒ Arrivée sur le carrefour RD 939/ RD 939e1 avec tourne-à-gauche
- ⇒ Perception courte à droite due à la haie arborée qui borde la Belle
- ⇒ Perception courte à gauche due à l'allée de marronniers
- ⇒ Vue fugitive sur la partie centrale de la zone AUY





**Ambiance 3**

Photo : SESAER, août 2006

**Ambiance 4**

- ⇒ Séquence naturelle et bâtie (prairies – route Raymond Roland)
- ⇒ Perception semi-lointaine à droite avec arrêt du regard sur les constructions de Lespinasse et la haie arborée qui borde la Belle, et vue sur le coteau boisé
- ⇒ Perception lointaine à gauche avec arrêt du regard par la haie arbustive qui scinde la zone du coteau en deux parties (partie centrale et partie nord), et le relief ; au fond, vue sur l'espace boisé de la station d'épuration
- ⇒ Virage léger à droite

**Ambiance 4**

Photos : SESAER, août 2006

**Ambiance 5**

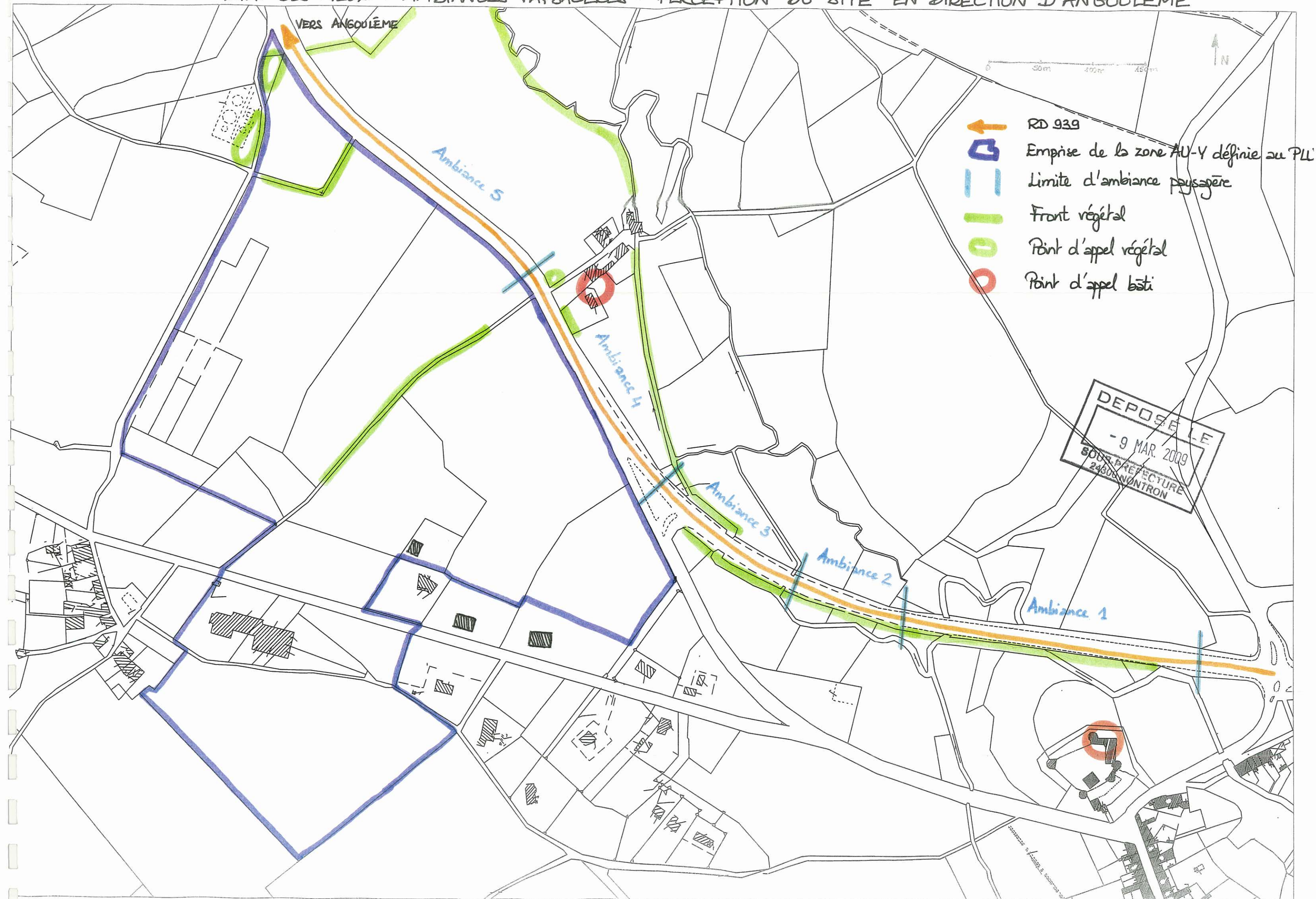
- ⇒ Séquence naturelle (prairies)
- ⇒ Arrivée sur le carrefour avec tourne-bride
- ⇒ Perception semi-lointaine à droite avec arrêt du regard sur la haie arborée qui borde la Belle et vue sur le coteau boisé
- ⇒ Perception lointaine à gauche avec arrêt du regard sur l'espace boisé de la station d'épuration
- ⇒ Vue fugitive sur les ruines de l'église de St-Priest
- ⇒ Virage à droite

*En venant de Périgueux, la vue sur la zone est masquée jusqu'à ce qu'on ait dépassé le tourne-à-gauche. La perception s'élargit ensuite, et la zone se découvre en deux parties (partie centrale et partie nord), notamment à cause du relief. La partie sud est invisible depuis la RD 939.*

*Cf. Schéma page suivante pour la localisation des ambiances*



ETAT DES LIEUX - AMBIANCES PAYSAGERES - PERCEPTION DU SITE EN DIRECTION D'ANGOULEME





## II / BILAN ET ENJEUX

Les éléments d'état des lieux et d'analyse du site présentés en première partie, ainsi que l'analyse du projet présentée en deuxième partie, font émerger des enjeux pour l'ouverture de la zone AUY, soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

### *LES NUISANCES*

Limiter les nuisances de tous types (sonores, visuelles, olfactives, etc.).

Isoler les espaces urbains proches à usage d'habitat (hameau de St-Priest, écart de Lespinasse, et route Raymond Roland).

Anticiper les impacts négatifs des nouvelles constructions et de l'urbanisation du site (assainissement, impacts visuels, paysagers, sonores, flux routiers, etc.).

### *LA SECURITE*

Développer la zone d'activités sans accès direct à la RD 939. Ne pas multiplier les accès directs sur la route de St-Priest.

Définir une desserte adaptée (gabarit, aménagement de plateforme de retournement, etc.) garante d'une sécurité optimale pour l'ensemble des utilisateurs (clients, artisans, industriels, livraisons, visiteurs, piétons, véhicules de secours, véhicules de collecte des déchets, etc.).

Limiter l'occupation et l'utilisation du sol aux activités ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

### *LA QUALITE DE L'URBANISME*

Réaliser un parc d'activités « vert » en multipliant les espaces paysagers qu'ils soient privés ou publics, et l'intégrer dans l'environnement général.

Valoriser les espaces non bâtis, et notamment l'entrée de la zone mais également la bande non urbanisée le long de la RD 939.

Définir une forme urbaine compatible avec le site (topographie, ambiances paysagères, perceptions (notamment des monuments historiques, etc.). Densité, organisation, retrait d'implantation, hauteur, orientation, etc., sont autant d'éléments qui favorisent l'intégration paysagère.

Aménager une véritable entrée de ville au niveau du carrefour RD 939 / RD 939e1 en lien avec le château et la Belle sur le thème « Pays de Mareuil - Porte du Périgord ».

### *LA QUALITE DE L'ARCHITECTURE*

Garantir la meilleure intégration possible des constructions.

Offrir une certaine liberté dans la conception des bâtiments tout en garantissant une intégration parfaite au site.



Interdire certaines composantes architecturales pouvant porter préjudice à l'environnement (couleur, etc.).

### *LA QUALITE DES PAYSAGES*

Préserver au maximum la perception du site, et notamment les points de vue depuis la future zone.

Assurer un verdissement conséquent du site.

Définir une composition urbaine respectueuse de la topographie actuelle, garante de la protection et de la mise en valeur des paysages.

Prendre appui sur l'existant pour réaliser les aménagements paysagers.

Paysager une marge de recul de 30 mètres de manière à ce qu'elle valorise les espaces urbains à l'arrière et le site dans son ensemble, et de manière à ce qu'elle permette la préservation des ambiances paysagères.

Proposer une trame verte hiérarchisée (arbres de hauts jets, arbustes, végétation buissonnante, végétation basse), adaptée aux enjeux paysagers et urbains, et aux nécessités de dissimulation et d'intégration des constructions futures.

Il découle du bilan :

*La zone AUY définie au PLU étant extrêmement étendue, il est conseillé d'établir un phasage de l'urbanisation :*

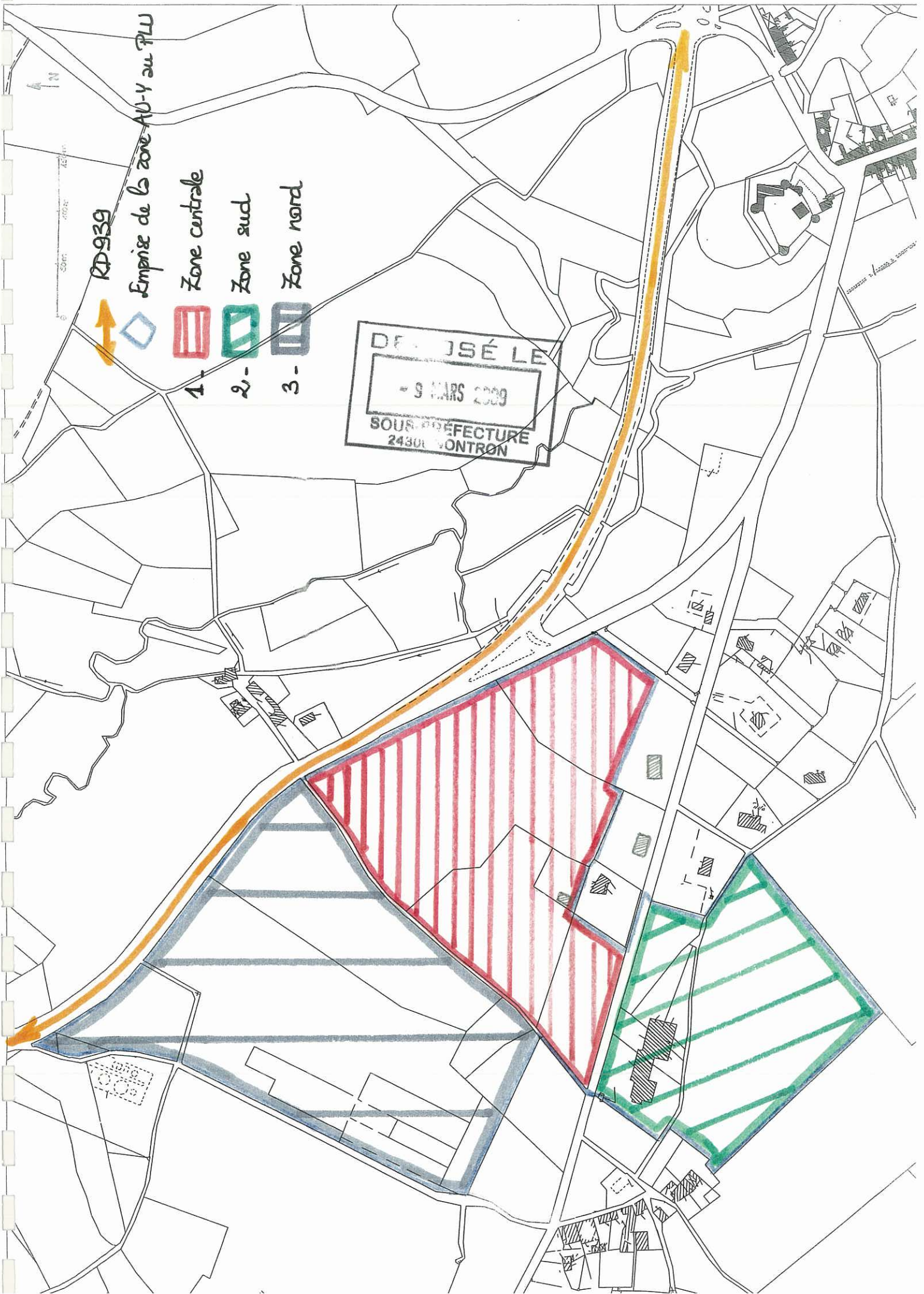
- aménagement de la zone centrale dans un premier temps, et éventuellement de la zone sud ;
- et à plus long terme, aménagement de la zone nord.

*Cf. Schéma de principe page suivante*

*Compte tenu de la topographie du site, il paraît justifié de déroger à la règle des 75 mètres du L. 111-1-4, de manière à ce que l'implantation des bâtiments projetés ne commence que dans la partie basse de la zone centrale (et à plus long terme de la zone nord),- en gardant toutefois une bande de 30 mètres le long de la RD 939 pour des raisons de sécurité et de visibilité-. Cette mesure permettrait de limiter l'impact visuel (en effet, l'implantation d'un supermarché en milieu de coteau, donc au-delà de 75 mètres de la RD, aurait un impact visuel préjudiciable au paysage étant donné le volume des bâtiments prévus).*







RD939

Empise de la zone AU-V au PLU

Zone centrale

Zone sud

Zone nord

DEPOSE LE

- 9 MARS 2009

SOUS-PREFECTURE  
24300 MONTRON



### **III / PRESENTATION DU PROJET**

#### **A) Contexte économique**

La situation économique de la Communauté de communes du Pays de Mareuil en Périgord n'est pas très favorable :

- les actifs sont de moins en moins jeunes ;
- le taux de chômage est en progression et atteignait 11 % de la population active en 1999 ;
- certaines activités disparaissent (comme l'entreprise Art décoration, ou encore quelques artisans ou commerçants) ;
- mise à part la commune de Mareuil, le chef-lieu de canton, les autres communes accueillent peu d'activités ;
- le territoire de la Communauté de communes est relativement éloigné des grandes agglomérations.

Toutefois, le principal atout en termes économiques de la CC du Pays de Mareuil en Périgord est le passage de la RD 939, axe reliant Angoulême à Périgueux. C'est pourquoi la future zone d'activités mise en place par la CC dans le cadre de sa compétence en matière économique est située le long de cet axe. Il permettra aux futures activités de bénéficier de l'effet vitrine de la RD 939, d'une accessibilité facile et de capter à la fois une clientèle locale et de passage.

L'offre en commerces et en services à destination de la population est répartie sur plusieurs communes, mais c'est à Mareuil qu'elle est la plus diversifiée. La commune accueille notamment une supérette, des boulangeries, des boucheries, un primeur, un fleuriste, des professions libérales (pharmacie, médecins, infirmières, notaire, vétérinaire, kinésithérapeute). Cette offre permet de répondre aux besoins de première nécessité de la population. Par contre, on constate une lacune importante en l'absence de supermarché sur le territoire intercommunal. Ainsi, les habitants de la Communauté de communes doivent actuellement faire plusieurs kilomètres en voiture pour trouver un équivalent (à Nontron, Ribérac, Villebois-Lavalette, ou encore à Angoulême).

#### **B) Le projet d'aménagement de la zone AUY**

Afin de dynamiser l'économie intercommunale, le souhait de la CC est de voir s'implanter sur la zone AUY une grande entreprise, à savoir un supermarché, capable de jouer le rôle de locomotive économique pour pouvoir également attirer et accueillir de petites et moyennes entreprises à vocation commerciale ou artisanale.

L'implantation de ce supermarché permettrait de créer une trentaine d'emplois à Mareuil, ce qui entraînerait vraisemblablement une diminution du taux de chômage local.

Ce projet permettrait également de combler la principale lacune en termes d'offre commerciale sur le territoire intercommunal. Les commerces et services de proximité existants dans le bourg de Mareuil ne sont pas hostiles à ce projet qui devrait relancer la fréquentation du bourg.

La zone AUY définie au PLU a une superficie de plus de 20 hectares. Il est préconisé de l'organiser en trois zones :

- la zone centrale sera destinée à accueillir le supermarché et ses annexes (parking, station-service, jardinerie, etc.).

- la zone nord aura une vocation également principalement commerciale. Elle est destinée à l'implantation de petites et moyennes unités commerciales attirées par la présence du supermarché. Cela implique l'aménagement de la zone centrale préalablement à la zone nord, d'autant plus que cette dernière ne



peut être desservie que par la zone centrale et non directement par la RD 939.

- la zone sud accueille déjà la fabrique de chaussures. Elle ne bénéficie pas de l'effet vitrine de la RD 939 et est moins facile d'accès (route de St-Priest). Les élus la destinent donc à accueillir de petites unités artisanales, ayant vocation à répondre aux besoins locaux.

*Cf. Schéma de principe page suivante*

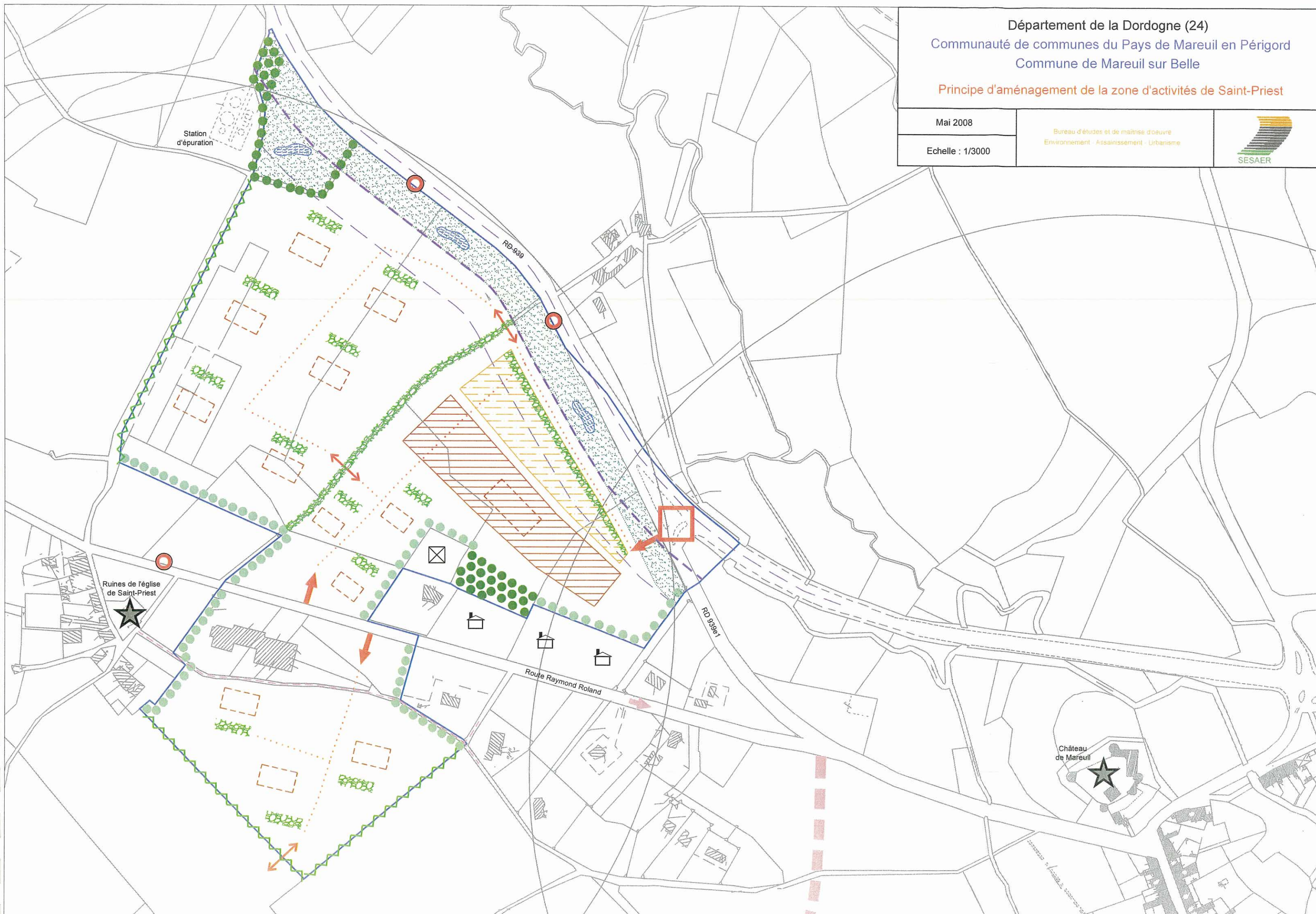





Mai 2008

Echelle : 1/3000

Bureau d'études et de maîtrise d'œuvre  
Environnement - Assainissement - Urbanisme












Département de la Dordogne (24) Communauté de communes du Pays de Mareuil en Périgord Commune de Mareuil sur Belle Principe d'aménagement de la zone d'activités de Saint-Priest		
Mai 2008	Bureau d'études et de maîtrise d'œuvre Environnement - Assainissement - Urbanisme	
Echelle : 1/3000		







## Légende

### Données à prendre en compte :











-  Contour de la zone 1AUY du PLU
-  Monument historique et périmètre de protection de 500 m
-  Bande de 75 m depuis l'axe de la RD 939
-  Projet de déviation de Mareuil (liaison RD 939 - RD 708)
-  Projet de mise à sens unique (sauf pour les riverains) de la Route Raymond Roland
-  Maison non encore reportée au cadastre
-  Bâtiment d'activités non encore reporté au cadastre

### Principes d'aménagement :

#### *Accès et desserte*

-  Prévoir un aménagement sécuritaire du carrefour
-  Créer un accès entrée-sortie à la zone d'activités
-  Interdire les sorties directes sur la RD 939 et face au hameau de Saint-Priest
-  Prévoir des connexions entre les différents secteurs de la ZA ou en prévision d'une éventuelle extension future
-  Aménager une desserte interne à la zone
-  Conserver le cheminement piétonnier existant

#### *Insertion urbaine et paysagère*

-  Conserver une marge de recul inconstructible de 30 m depuis le bord de la RD 939
-  Prévoir un traitement paysager des abords de la RD 939 (maintenus inconstructibles)
-  Prévoir des dispositifs de collecte, de traitement et d'infiltration des eaux pluviales adaptés aux aménagements futurs de la zone d'activités
-  Conserver les bois et haies existantes
-  Créer des haies arborées pour isoler les activités des habitations les plus proches
-  Prévoir une transition paysagère avec l'espace agricole
-  Prévoir un secteur pour l'implantation d'un supermarché et de ses annexes
-  Prévoir un secteur pour l'aire de stationnement du supermarché
-  Implanter l'ensemble des bâtiments d'activités parallèlement aux courbes de niveau
-  Prévoir un traitement paysager (haies, arbres, etc.) pour l'insertion de chaque bâtiment



## Exemples de bâtiments intégrés à leur environnement

Source : Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment

## ARRÊT SUR IMAGE

## Un chai à haute inertie en Dordogne



Le chai du « Château Cluzeau », à Flaugeac (Dordogne), se caractérise par ses couleurs et son aire d'accueil en forme de rotonde. Pour économiser de l'énergie, les architectes, Hans Philip Richter et Lionel Piquard (Bergerac), ont conçu un bâtiment à haute inertie (630 m<sup>2</sup> de surface utile) avec une structure en parois pleines de béton préfabriquées et un complexe d'isolation par l'extérieur. Coût : 555 000 euros HT. Entreprises : Moron (gros œuvre), Revet Isol (isolation de la toiture, étanchéité), Lagorce (isolation des parois extérieures).

## LA RICHE (37)

## Équipement aquatique

Opération : construction d'un équipement aquatique.

Maître d'ouvrage : communauté d'agglomération Tours(s) Plus.

Programmistes : IPK Conseil (Lavérune) et Behi, démarche environnementale (Ramonville-Saint-Agne).

Surface : 1 524 m<sup>2</sup> utiles (hors locaux techniques).

Estimatif travaux : 3,3 M€ HT.

Calendrier prévisionnel : fin des études, mars 2007 ; fin du chantier, oct. 2008.



Equipe lauréate : Duval-Raynal Architecture, architecte mandataire (Bois-Guillaume) ; Pierre Dubailly, économiste (Rouen) ; HDM Ingénierie, BET structure (Ville-neuve-d'Ascq) ; Sogeti Ingénierie, BET électricité,

plomberie et VRD (Bois-Guillaume) ; Esec Ingénierie, BET traitement air et eau (Besse-sur-Issole) ; Acoustibel, acousticien (Bosc-Guérard-Saint-Adrien).



## AUBENTON (02)

## Centre de secours

Opération : construction d'un centre de secours de type C4.

Maître d'ouvrage : Service départemental d'incendie et de secours (Sdis) de l'Aisne.

Mandataire : Société d'équipement du département de l'Aisne (Seda).

Surface : 940 m<sup>2</sup> HOB.

Estimatif travaux : 850 000 € HT.

Calendrier prévisionnel : consultations, en cours.

Equipe lauréate : Jean-Jacques Hennequart, architecte mandataire (Hirson) ; Agence Jacques Rougerie Architecte, architecte (Paris) ; Guy Biernat, BET fluides (Berrieux).



## IV / TRADUCTION REGLEMENTAIRE

La zone concernée sera renommée 1AUY après modification du PLU.

Les dispositions réglementaires mentionnées ci-dessous s'appliqueront sur l'ensemble de la zone 1AUY après modification du PLU (les prescriptions vont être intégrées au règlement du PLU).

### OCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article ci-dessous est interdite.

### OCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **1) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble**

a) Sous réserve des dispositions mentionnées à l'alinéa b) ci-dessous, sont admis :

- ✓ Les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public - établissements classés ICPE ou non -, destinées aux besoins des activités économiques (activités commerciales, artisanales ou industrielles).
- ✓ Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des établissements, dans la mesure où elles sont intégrées dans le volume du bâtiment principal d'activité.
- ✓ Les bâtiments annexes liés aux constructions autorisées dans la zone.
- ✓ Les aires de stationnement.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc.).
- ✓ Les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques.
- ✓ Les clôtures nécessaires aux constructions désignées ci-dessus.

b) Les occupations et utilisations du sol visées à l'alinéa a) ci-dessus sont soumises aux conditions suivantes :

Les constructions doivent être réalisées dans la cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (ce schéma est présenté dans l'étude L. 111-1-4 jointe au dossier).

La ou les opérations d'aménagement devront impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.

#### **2) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble**

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- ✓ les constructions à usage d'équipements collectifs, d'annexes, de clôtures et de murs de soutènement dans la mesure où ils sont compatibles avec le caractère de la zone.
- ✓ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont compatibles avec le caractère de la zone.





## **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation des poids-lourds et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ACCES**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- ❖ Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- ❖ Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. En particulier, les accès doivent adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

## **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

#### **❖ Eaux usées :**

Les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers le réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

#### **❖ Eaux pluviales :**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte, à la rétention, à l'éventuel traitement et à l'infiltration des eaux pluviales. Les solutions retenues (de type noues, bassin d'orage, etc.) devront faire l'objet d'un aménagement paysager soigneux.

### **AUTRES RESEAUX**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes.



## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 30 mètres du bord des RD 939 et RD 939 e1.  
De même, elles ne peuvent s'implanter à moins de 10 mètres de la route de St-Priest (route Raymond Roland).

Dans un souci d'intégration des bâtiments dans le terrain en pente, ceux-ci seront implantés de manière à ce que leur façade la plus longue soit impérativement parallèle aux courbes de niveaux (ou perpendiculaire à la pente du terrain). Par ailleurs, les bâtiments doivent être implantés sans modification importante du profil naturel du terrain.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 10 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 10 mètres.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités (une note justificative sera requise).

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

## **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

## **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

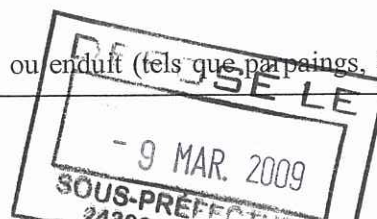
Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R. 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture des constructions doit faire référence à des modèles locaux de bâtiments agricoles plutôt qu'à des constructions industrielles.

### **❖ Matériaux :**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings, briques





creuses, etc.) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs, ni sur les clôtures.

L'usage du bois, notamment en bardage, est accepté, ainsi que celui du verre. Les matériaux brillants sont à proscrire.

❖ **Toitures :**

Les toitures doivent être de préférence à deux pentes et couvertes de tuiles de type canal, romane canal ou équivalent.

❖ **Couleurs :**

L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est interdit. Les couleurs des matériaux des parements doivent rester dans une gamme qui s'intègre au mieux au paysage naturel (vert, gris, beige).

❖ **Clôtures :**

Lorsqu'une clôture minérale est nécessaire à l'installation existante, elle sera de type grillage ou mur plein ; elle sera réalisée en retrait, de manière à implanter une haie arbustive en avant de la clôture (en limite de propriété).

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

❖ **Enseignes :**

Les enseignes seront intégrées aux façades et ne devront pas dépasser du volume du bâtiment sur lequel elles sont implantées. La hauteur des enseignes est limitée à 1 mètre. L'emploi des couleurs criardes est interdit. Les néons et les caissons lumineux sont proscrits.

## **OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

La surface de stationnement des véhicules devra être calculée de manière à correspondre aux besoins engendrés par les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Le stationnement devra être assuré en dehors des voies de circulation, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

A ces emplacements « véhicules légers » s'ajoutent les accès destinés aux services de secours, les aires pour la manœuvre et le stationnement des cars et des véhicules de livraison, ainsi que les emplacements « deux roues ».

## **OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** **– ESPACES BOISES CLASSES**

Les mesures d'aménagement paysager préconisées dans l'étude « L. 111-1-4 » doivent être mises en œuvre : verdissement de l'ensemble, traitement paysager des abords de la RD 939, création de haies arborées d'écrin, conservation des végétaux existants.

Un aménagement paysager doit être recherché de manière à permettre l'insertion de chaque bâtiment dans son environnement. Les surfaces non bâties devront faire l'objet de plantations d'essences locales pluri variétales ; l'usage de thuyas et lauriers palmes est proscrit.

Les espaces libres des aires de stationnement doivent être végétalisés et comporter au minimum un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.