



Département de la DORDOGNE

Commune de
MAREUIL-SUR-BELLE

PLAN LOCAL D'URBANISME



1.b – Orientations d'Aménagement

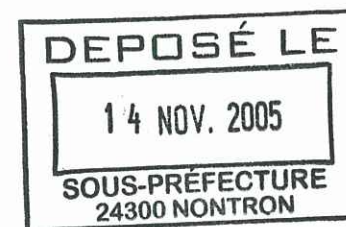


Agence **URBAM**
2, rue de la Gare
33620 CAVIGNAC
oct.-05

ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION	MODIFICATION

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
AMENAGEMENT DES ENTREES SUD-OUEST ET NORD-OUEST DU VILLAGE.....	3
AMENAGEMENT D'UNE ZONE TOURISTIQUE AUX TOURBIERES.....	4
AMENAGEMENT DES ZONES A URBANISER AU ET 1AU.....	7



AMENAGEMENT DES ENTREES SUD - OUEST et NORD - OUEST DU VILLAGE

THEME 1 : ACCUEILLIR UNE POPULATION NOUVELLE DANS UN CADRE AGREABLE, EN ASSURANT UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET COHERENT DE L'URBANISATION, TOUT EN AMELIORANT LE CADRE DE VIE DES HABITANTS ACTUELS,

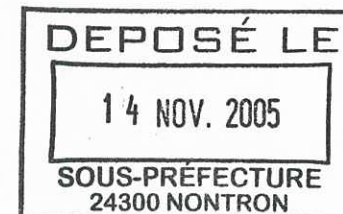
THEME 2 : PROMOUVOIR L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES.

L'identification des entrées sud-ouest et nord-ouest du bourg (*voir schéma ci-joint*) répond à un enjeu de structuration et de valorisation du bourg.

Cette démarche permet d'affirmer l'existence d'un lieu de vie, bien délimité, avec ses caractéristiques propres, et d'offrir aux visiteurs comme aux habitants une image positive de la commune de MAREUIL-SUR-BELLE, et ceci dès les premiers abords.

Les objectifs ainsi poursuivis dans le cadre de cet aménagement futur sont :

- ❖ La **sécurisation** par le biais :
 - ✓ de la réduction de la chaussée,
- ❖ la **valorisation** par le biais :
 - ✓ d'aménagements paysagers

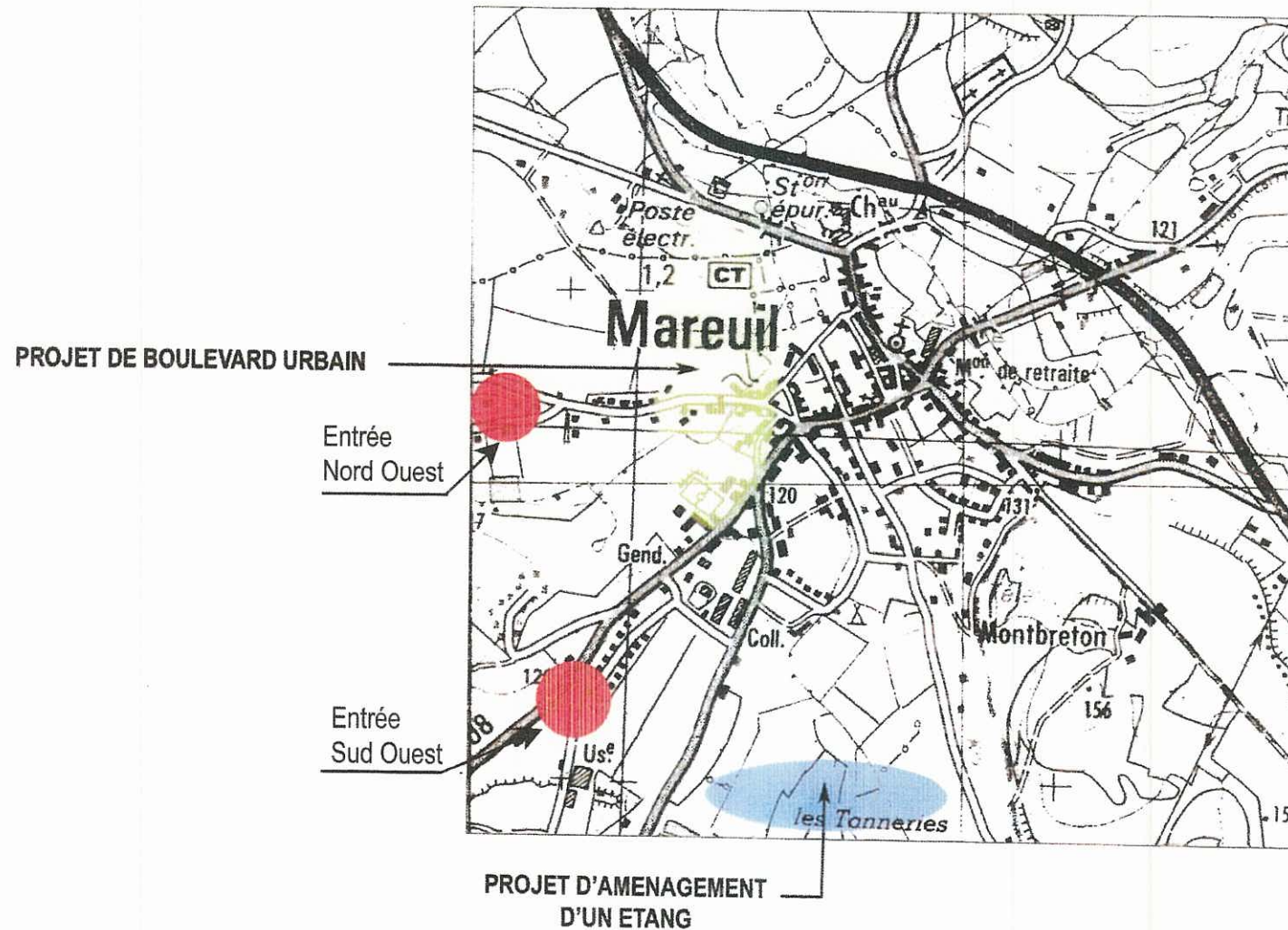


Le présent Plan Local d'Urbanisme propose une délimitation nette, aux dernières constructions existantes, de ces deux entrées de bourg dans le cadre du règlement : pièces graphiques → cette disposition participe à une identification nette de ces deux entrées de bourg.

La Commune et la Communauté de Communes envisagent également l'aménagement d'une aire de repos avec un point information à l'entrée du village, au nord-ouest.

Département de la Dordogne
Commune de MAREUIL-SUR-BELLE
PROJET D'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLE

SITUATION DES SECTEURS ETUDIES



DEPOSÉ LE
14 NOV. 2005
SOUS-PRÉFECTURE
24300 NONTRON

LA

AMENAGEMENT D'UNE ZONE TOURISTIQUE AUX TOURBIERES

THEME 2 : PROMOUVOIR L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES.

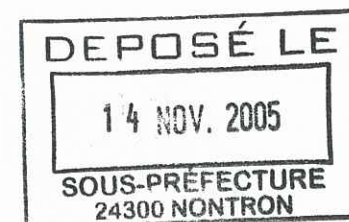
La commune de MAREUIL-SUR-BELLE s'est fixé comme objectif majeur l'accueil de nouvelle population dans un cadre rural agréable. Par ailleurs elle souhaite protéger au mieux les richesses naturelles dont elle dispose.

Ainsi, la valorisation de la Vallée du Repaire par l'aménagement de la zone des Tourbières (implantation d'un étang multifonctionnel), qui constitue une importante richesse communale, est un objectif important de la commune.

Les schémas d'organisation de principe sont présentés ci-joint :

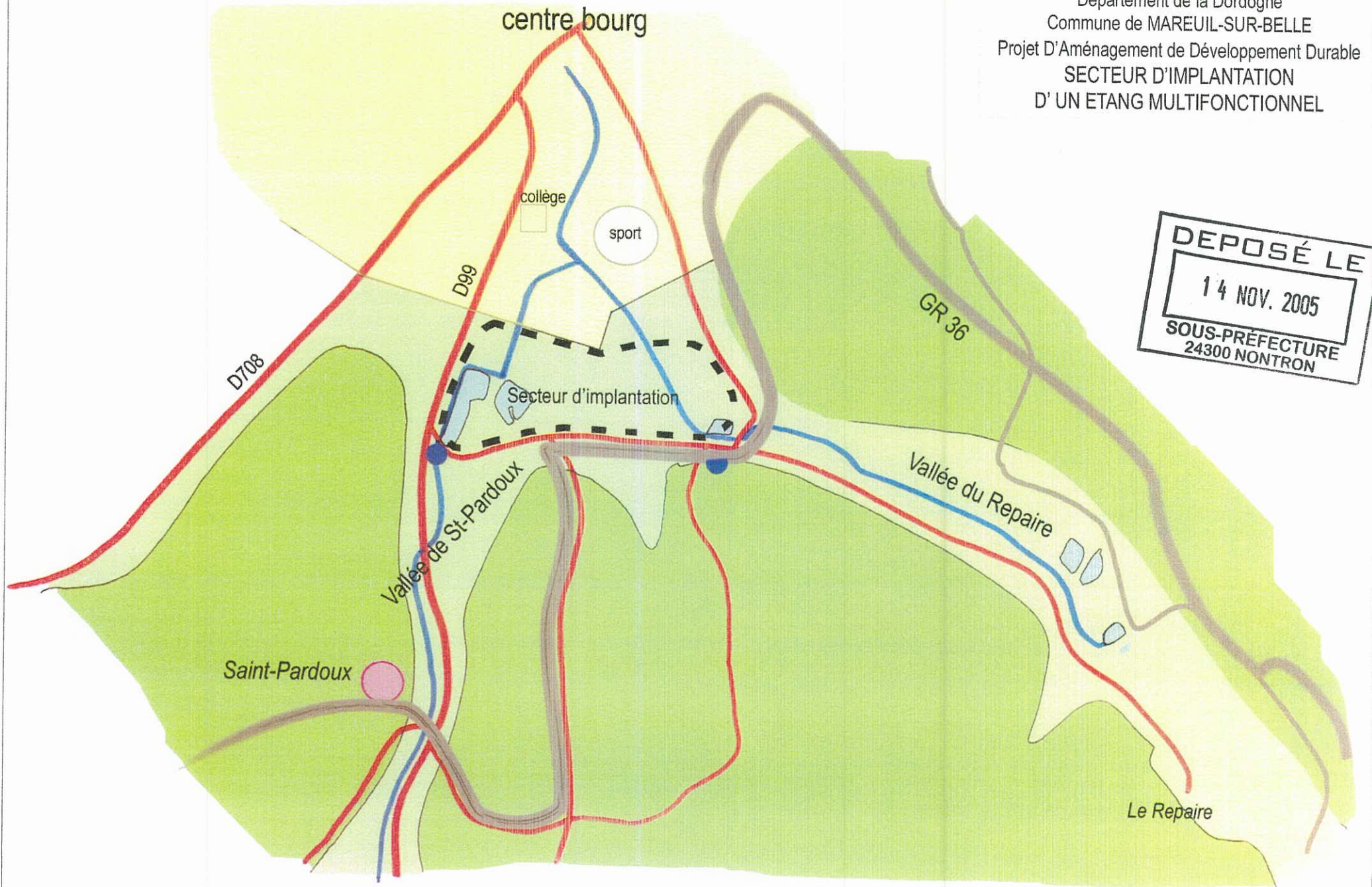
- ✓ *secteur d'implantation d'un étang multifonctionnel,*
- ✓ *schéma de principe d'aménagement d'un étang multifonctionnel.*

Ainsi, tout aménagement devra être COMPATIBLE avec le schéma de principe d'aménagement d'un étang multifonctionnel.



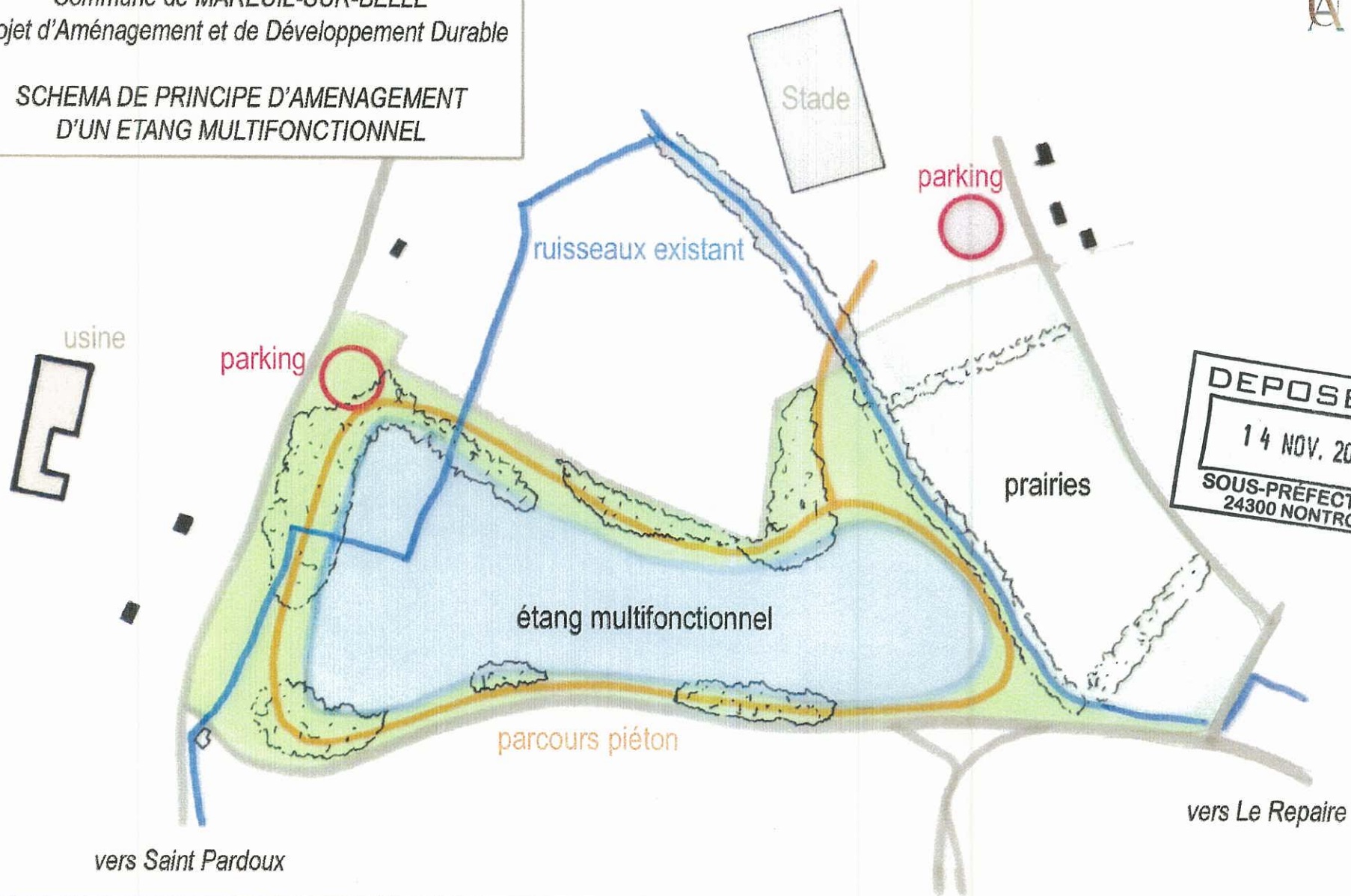
Département de la Dordogne
Commune de MAREUIL-SUR-BELLE
Projet D'Aménagement de Développement Durable
SECTEUR D'IMPLANTATION
D' UN ETANG MULTIFONCTIONNEL

DEPOSÉ LE
14 NOV. 2005
SOUS-PRÉFECTURE
24300 NONTRON



Département de la Dordogne
Commune de MAREUIL-SUR-BELLE
Projet d'Aménagement et de Développement Durable

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT
D'UN ETANG MULTIFONCTIONNEL



Principes d'Aménagement

ETANG MULTIFONCTIONNEL

I - IMPLANTATION :

Les caractéristiques de la **Vallée du Repaire** et de la **Vallée de Saint-Pardoux** ne permettent pas de lourds aménagements sous peine de les dénaturer. Les tourbières, qui caractérisent la Vallée du Repaire, sont les dernières du territoire et constituent des sites très sensibles aux changements environnementaux. Par ailleurs, la Vallée de Saint-Pardoux est trop étroite pour envisager des aménagements d'accueil touristique d'envergure importante. Par contre, le site de confluence de ces deux vallées conviendrait à ce type d'aménagement pour plusieurs raisons :

- ❖ Le site est à proximité de la zone urbaine ce qui en favorise une meilleure intégration sociale et environnementale ;
- ❖ Les parkings feront la transition entre la zone urbaine et la nouvelle zone de loisir ;
- ❖ La proximité de la RD99 évite un financement lourd pour une nouvelle infrastructure, la desserte existante étant convenable pour permettre l'accueil d'un large public sur le site de la Vallée du Repaire ;
- ❖ Le plan d'eau sera alimenté en eau par deux ruisseaux ;
- ❖ L'espace est plus large et les aménagements deviennent plus confortables en terme d'usage et d'accueil ;
- ❖ Les vues sur les paysages environnants seront plus variées ;
- ❖ Les possibilités de cheminements de découverte et de promenade seront plus nombreuses ; il y aura une meilleure répartition des visiteurs ;
- ❖ Le choix de ce site permet de préserver les deux vallées concernées, celle du Repaire pour sa fragilité écologique, celle de Saint-Pardoux pour la valorisation des cluzeaux, valorisation qui fait partie intégrante du présent projet.

II - OBJECTIFS :

L'objectif principal est de créer **un espace public multi-fonctionnel intégré au paysage urbain tout en préservant les qualités naturelles des deux vallées.**

L'espace automobile doit être limité aux axes principaux : la RD99 et la voie menant à la zone de sport. L'accès à la route reliant les deux stations de pompage ne supportera aucun aménagement de type parking car l'ensemble du site sera prioritairement piéton et cette voie doit rester calme. La seule présence de l'étang augmentera le nombre de véhicules dans le secteur.

Par ailleurs, les aménagements devront permettre :

- ❖ la mixité des différents usages,
- ❖ faire un lien avec le patrimoine existant, le GR36, etc.

L'étang multifonctionnel doit, par ailleurs, faire le lien entre la zone urbaine et la zone naturelle.



III - PRINCIPES :

Il est souhaitable de séparer trois zones distinctes autour d'un bassin unique :

- ❖ une réserve de pêche ;
- ❖ une réserve naturelle ;
- ❖ un espace de loisirs.

Il sera important dans l'élaboration du projet de bien identifier les besoins de chacune des activités envisagées. Dans tous les cas, les différents éléments d'organisation du réseau hydrographique devront être mis en relation par les aménagements, afin d'obtenir une unité visuelle et identitaire du lieu.

La partie Nord du bassin en limite de zone urbanisée sera boisée afin de marquer une rupture spatiale nette. La densité de boisement peut être hétérogène.

La partie dévolue à la pêche sera proche de la RD99 étant entendu que cette activité sera la principale. Il lui faut donc un espace parking conséquent. La pêche sera possible tout autour du bassin ou concentrée sur une partie des berges où le niveau d'eau sera plus important. Un parcours de pêche sera d'autre part proposé le long de la vallée du Repaire.

A proximité du parking proche de la RD99, une buvette (ambulante ou fixe) ou autres services peuvent être envisagés dans la limite du respect de la tranquillité des lieux.

A l'Est, les **alignements d'arbres** (ripisylve et en bordure de route) seront dans la mesure du possible conservés comme lien visuel et environnemental avec le traitement de la rue menant au complexe sportif et la zone agricole plus au Sud.

Les **vues depuis la voie publique** seront privilégiées comme signe d'accueil et d'attraction mais irrégulières pour favoriser la diversité des ambiances.

Un **parcours** pourra relier les divers pôles d'intérêt de ce nouveau centre à caractère ludique, sportif et récréatif, en s'intégrant notamment au GR36, en reliant le site de Saint-Pardoux, le centre bourg et la vallée du Repaire (qui offrira un parcours de pêche).

Entre ces deux secteurs, une **réserve naturelle** se manifestera éventuellement sous forme d'une île interdite aux piétons.

IV - THEMES DE REFLEXION A ENGAGER :

- ❖ intégration du projet à la zone urbaine existante et à développer ;
- ❖ intégration du projet à la trame des sites d'intérêt touristique qui caractérisent MAREUIL et ses environs ;
- ❖ structures à prévoir pour permettre l'accueil des visiteurs ;
- ❖ type d'étang (ambiance parc urbain ou étang sauvage) c'est-à-dire image de la commune souhaitée ;
- ❖ type de population prioritaire (pêcheurs, habitants, touristes...) ;
- ❖ définition de la zone d'affluence, en terme d'usage, de qualité de cadre de vie ;
- ❖ degré de conservation des éléments existant → aspect écologique, agricole et touristique.
- ❖ investissement et moyens de financement envisagés → aspect technique, social et financier.



Il est important de préciser que ce projet d'un étang multifonctionnel ne pourra être réalisé que sous réserve de possibilités de mise en conformité avec le code de l'environnement, notamment la loi sur l'eau.

AMENAGEMENT DES ZONES A URBANISER AU et 1AU

THEME 1 : ACCUEILLIR UNE POPULATION NOUVELLE DANS UN CADRE AGREABLE, EN ASSURANT UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET COHERENT DE L'URBANISATION, TOUT EN AMELIORANT LE CADRE DE VIE DES HABITANTS ACTUELS.

Relancer l'évolution démographique, tout en assurant la valorisation du centre ville et en affirmant son caractère de centralité suppose :

- d'établir de réelles liaisons entre les quartiers anciens et nouveaux, permettant une bonne intégration des nouvelles populations au village existant,
- d'organiser la distribution des quartiers destinés à accueillir une nouvelle population,
- de permettre une meilleure distribution des zones constructibles.

L'extension du centre ville doit se faire par l'ajout d'un tissu urbain de même composition que l'existant, sans perturber l'organisation urbaine actuelle.

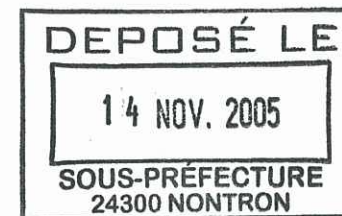
Ainsi, les secteurs d'extension urbaine principaux doivent répondre à des exigences particulières afin d'assurer leur bonne intégration en continuité et dans l'esprit de l'existant : forme urbaine, ordonnancement, volumétrie, etc. ...

On notera que l'extension du centre ville par le sud, extension qui constitue la plus vaste superficie d'un seul tenant ouverte à l'urbanisation, est l'occasion de mener conjointement une réflexion sur le contournement du village par le sud-ouest.

Il est accompagné des prescriptions suivantes, transcrites dans le règlement (écrit) :

- ✓ Règle d'alignement des bâtiments par rapport aux voies ;
- ✓ Règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres ;
- ✓ Hauteur des constructions et des clôtures.

Les tableaux descriptifs des zones 1AU, AU et AU-Y sont présentés page suivante.



Zone 1AU- 2 de Les Plagnes

Mode de traitement des eaux usées : Assainissement Collectif

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS (en m²) :

non réglementée.

DENSITE (Coefficient d'emprise au sol ou C.O.S.) en % :

0,3

SUPERFICIE DE LA ZONE (en m²) :

3 ha 77

CAPACITE D'ACCUEIL (en nombre de logements) :

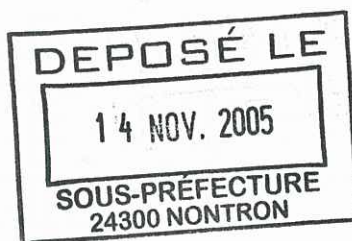
Environ 50

AMENAGEMENT DE LA ZONE (conditions préalables à l'ouverture à l'urbanisation)

	<i>A créer</i>	<i>A renforcer</i>	<i>Suffisant</i>
Voirie			
Voie de desserte principale de la zone	non	non	oui
Accès à la voie de desserte principale	oui	non	non
Desserte interne	oui	non	non
	<i>A créer</i>	<i>A renforcer</i>	<i>Suffisant</i>
Réseaux (en périphérie de la zone)			
Eau potable	non	non	oui
Electricité	non	non	oui
Défense Incendie	oui	non	non
Assainissement	oui	non	non

Autre(s) aménagement(s) : /

MESURE(S) PARTICULIERE(S) PROPOSEE(S)



Zone 1AU-1 de Le Mandaga

Mode de traitement des eaux usées : Assainissement Autonome

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS (en m²) :

non réglementée.

DENSITE (Coefficient d'emprise au sol ou C.O.S.) en % :

0,15

SUPERFICIE DE LA ZONE (en m²) :

2 ha 50

CAPACITE D'ACCUEIL (en nombre de logements) :

Environ 6

AMENAGEMENT DE LA ZONE (conditions préalables à l'ouverture à l'urbanisation)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voirie			
Voie de desserte principale de la zone	non	non	oui
Accès à la voie de desserte principale	non	non	oui
Desserte interne	oui	non	non

	A créer	A renforcer	Suffisant
Réseaux (en périphérie de la zone)			
Eau potable	non	non	oui
Electricité	non	non	oui
Défense Incendie	oui	non	non
Assainissement	non	non	oui

Autre(s) aménagement(s) : /

MESURE(S) PARTICULIERE(S) PROPOSEE(S)



Zone AU-Y de Saint-Priest

Mode de traitement des eaux usées : Assainissement Autonome

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS (en m²) :

Cette zone n'est pour le moment pas constructible ==> non réglementé.

DENSITE (Coefficient d'emprise au sol ou C.O.S.) en % :

Cette zone n'est pour le moment pas constructible ==> non réglementé.

SUPERFICIE DE LA ZONE (en m²) :

20 ha 53

CAPACITE D'ACCUEIL (en nombre de logements) :

Cette zone n'est pour le moment pas constructible ==> inconnue.



AMENAGEMENT DE LA ZONE (conditions préalables à l'ouverture à l'urbanisation)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voirie			
Voie de desserte principale de la zone	oui	non	non
Accès à la voie de desserte principale	oui	non	non
Desserte interne	oui	non	non

	A créer	A renforcer	Suffisant
Réseaux (en périphérie de la zone)			
Eau potable	non	oui	non
Electricité	non	non	oui
Défense Incendie	non	non	oui
Assainissement	oui	non	non

Autre(s) aménagement(s) : Aménagement d'un accès sécurisé, avec un enjeu d'entrée de ville, sur la RD 939.

MESURE(S) PARTICULIERE(S) PROPOSEE(S)

Zone AU de Les Trois Marias (Sud-ouest du bourg)**Mode de traitement des eaux usées :** Assainissement Collectif**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS (en m²) :**

Cette zone n'est pour le moment pas constructible ==> non réglementé.

DENSITE (Coefficient d'emprise au sol ou C.O.S.) en % :

Cette zone n'est pour le moment pas constructible ==> non réglementé.

SUPERFICIE DE LA ZONE (en m²) :

4 ha 90

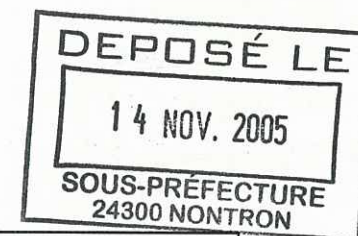
CAPACITE D'ACCUEIL (en nombre de logements) :

Cette zone n'est pour le moment pas constructible ==> inconnue.

AMENAGEMENT DE LA ZONE (conditions préalables à l'ouverture à l'urbanisation)

	<i>A créer</i>	<i>A renforcer</i>	<i>Suffisant</i>
Voirie			
Voie de desserte principale de la zone	oui	non	non
Accès à la voie de desserte principale	oui	non	non
Desserte interne	oui	non	non

	<i>A créer</i>	<i>A renforcer</i>	<i>Suffisant</i>
Réseaux (en périphérie de la zone)			
Eau potable	non	oui	non
Electricité	non	non	oui
Défense Incendie	oui	non	non
Assainissement	oui	non	non

Autre(s) aménagement(s) : Aménagement d'un accès sécurisé, avec un enjeu d'entrée de ville au sud du bourg.**MESURE(S) PARTICULIERE(S) PROPOSEE(S)**

Zone 1AU-1 de Chez Chierman**Mode de traitement des eaux usées** : Assainissement Autonome**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS** (en m²) :

non réglementée.

DENSITE (Coefficient d'emprise au sol ou C.O.S.) en % :

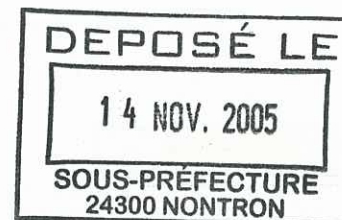
0,15

SUPERFICIE DE LA ZONE (en m²) :

3 ha 32

CAPACITE D'ACCUEIL (en nombre de logements) :

Environ 20

**AMENAGEMENT DE LA ZONE** (conditions préalables à l'ouverture à l'urbanisation)

	<i>A créer</i>	<i>A renforcer</i>	<i>Suffisant</i>
Voirie			
Voie de desserte principale de la zone	non	non	oui
Accès à la voie de desserte principale	non	non	oui
Desserte interne	oui	non	non

	<i>A créer</i>	<i>A renforcer</i>	<i>Suffisant</i>
Réseaux (en périphérie de la zone)			
Eau potable	non	non	oui
Electricité	non	non	oui
Défense Incendie	oui	non	non
Assainissement	non	non	oui

Autre(s) aménagement(s) : /**MESURE(S) PARTICULIERE(S) PROPOSEE(S)**

Zone 1AU-1 de Villard Sud**Mode de traitement des eaux usées :** Assainissement Autonome**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS (en m²) :**

non réglementée.

DENSITE (Coefficient d'emprise au sol ou C.O.S.) en % :

0,15

SUPERFICIE DE LA ZONE (en m²) :

1 ha 00

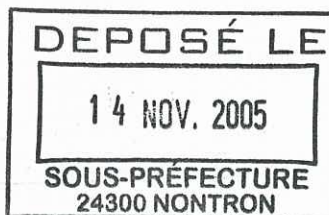
CAPACITE D'ACCUEIL (en nombre de logements) :

Environ 5

AMENAGEMENT DE LA ZONE (conditions préalables à l'ouverture à l'urbanisation)

	<i>A créer</i>	<i>A renforcer</i>	<i>Suffisant</i>
Voirie			
Voie de desserte principale de la zone	non	non	oui
Accès à la voie de desserte principale	non	non	oui
Desserte interne	oui	non	non

	<i>A créer</i>	<i>A renforcer</i>	<i>Suffisant</i>
Réseaux (en périphérie de la zone)			
Eau potable	non	non	oui
Electricité	non	non	oui
Défense Incendie	oui	non	non
Assainissement	non	non	oui

Autre(s) aménagement(s) : /**MESURE(S) PARTICULIERE(S) PROPOSEE(S)**

Zone 1AU-1 de Terre Blanche**Mode de traitement des eaux usées** : Assainissement Autonome**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS** (en m²) :

non réglementée.

DENSITE (Coefficient d'emprise au sol ou C.O.S.) en % :

0,15

SUPERFICIE DE LA ZONE (en m²) :

1 ha 40

CAPACITE D'ACCUEIL (en nombre de logements) :

Environ 6

**AMENAGEMENT DE LA ZONE** (conditions préalables à l'ouverture à l'urbanisation)

	<i>A créer</i>	<i>A renforcer</i>	<i>Suffisant</i>
Voirie			
Voie de desserte principale de la zone	non	non	oui
Accès à la voie de desserte principale	non	non	oui
Desserte interne	oui	non	non

	<i>A créer</i>	<i>A renforcer</i>	<i>Suffisant</i>
Réseaux (en périphérie de la zone)			
Eau potable	non	non	oui
Electricité	non	non	oui
Défense Incendie	oui	non	non
Assainissement	non	non	oui

Autre(s) aménagement(s) : /**MESURE(S) PARTICULIERE(S) PROPOSEE(S)**

Zone AU de Saint-Priest

Mode de traitement des eaux usées : Assainissement Autonome

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS (en m²) :

Cette zone n'est pour le moment pas constructible ==> non réglementé.

DENSITE (Coefficient d'emprise au sol ou C.O.S.) en % :

Cette zone n'est pour le moment pas constructible ==> non réglementé.

SUPERFICIE DE LA ZONE (en m²) :

1 ha 50

CAPACITE D'ACCUEIL (en nombre de logements) :

Cette zone n'est pour le moment pas constructible ==> inconnue.

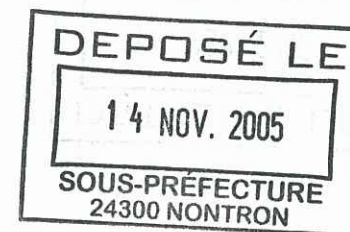
AMENAGEMENT DE LA ZONE (conditions préalables à l'ouverture à l'urbanisation)

	<i>A créer</i>	<i>A renforcer</i>	<i>Suffisant</i>
Voirie			
Voie de desserte principale de la zone	oui	non	non
Accès à la voie de desserte principale	oui	non	non
Desserte interne	oui	non	non

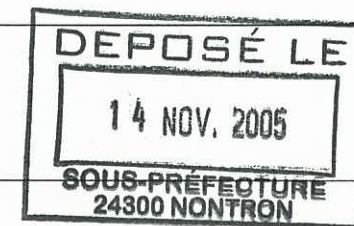
	<i>A créer</i>	<i>A renforcer</i>	<i>Suffisant</i>
Réseaux (en périphérie de la zone)			
Eau potable	non	oui	non
Electricité	non	non	oui
Défense Incendie	non	non	oui
Assainissement	oui	non	non

Autre(s) aménagement(s) :

MESURE(S) PARTICULIERE(S) PROPOSEE(S)



Principes d'Aménagement ZONE AU SITUEE AU SUD-OUEST DU BOURG BOULEVARD URBAIN AU SUD-OUEST DU BOURG



La solution proposée pour la création d'un boulevard urbain au sud-ouest du bourg consiste à implanter une voie entre le bourg et le lotissement Saint-Laurent. La commune connaît en effet un problème de circulation poids-lourds au centre-bourg, qui la contraint aujourd'hui à envisager des solutions de désengorgement de son centre. La création d'un boulevard urbain au sud-ouest du bourg semble être la solution la plus cohérente et la plus adaptée à la demande en transit.

Par ailleurs, cette implantation est justifiée par une importante maîtrise foncière de la commune sur ce secteur. Ce boulevard urbain, couplé à une voie transversale de desserte locale, faciliterait l'urbanisation du secteur d'urbanisation future AU situé au sud-ouest du village, secteur en grande partie entouré d'habitations.

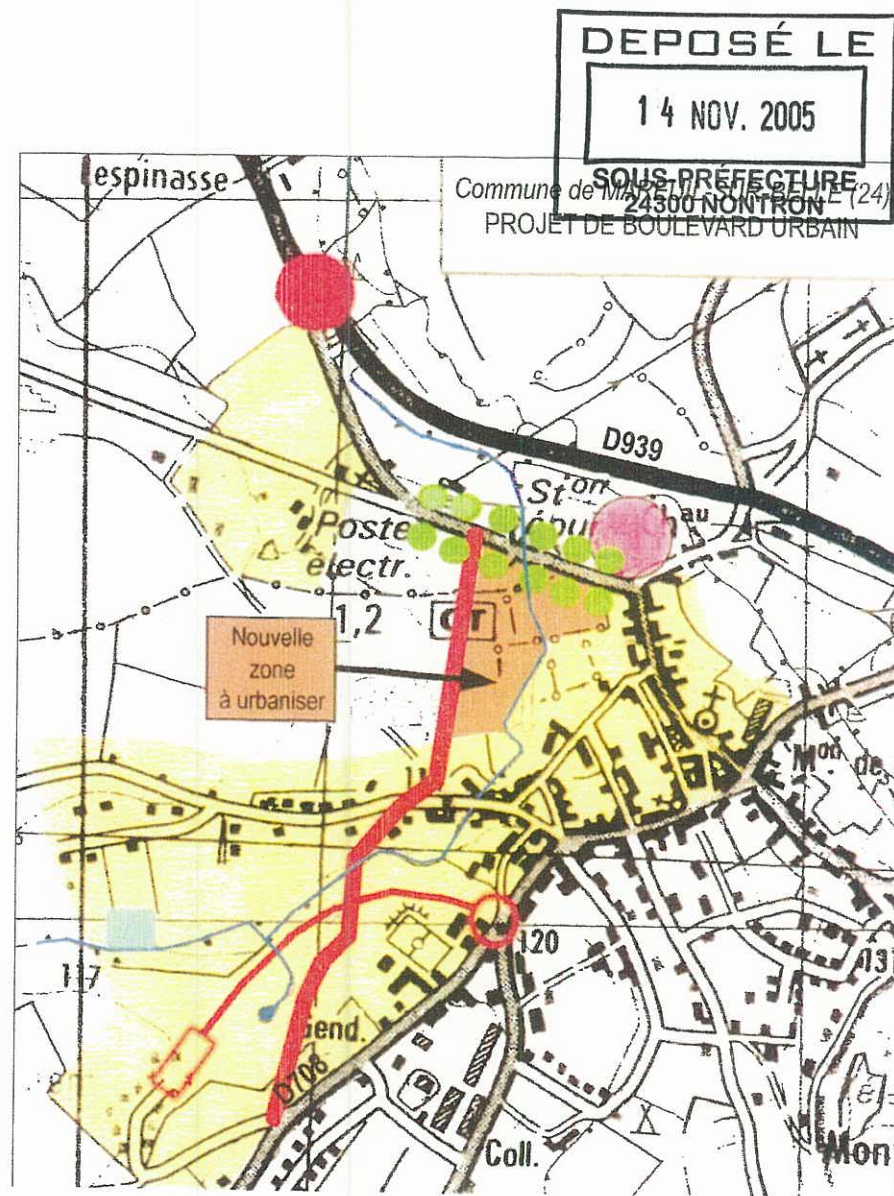
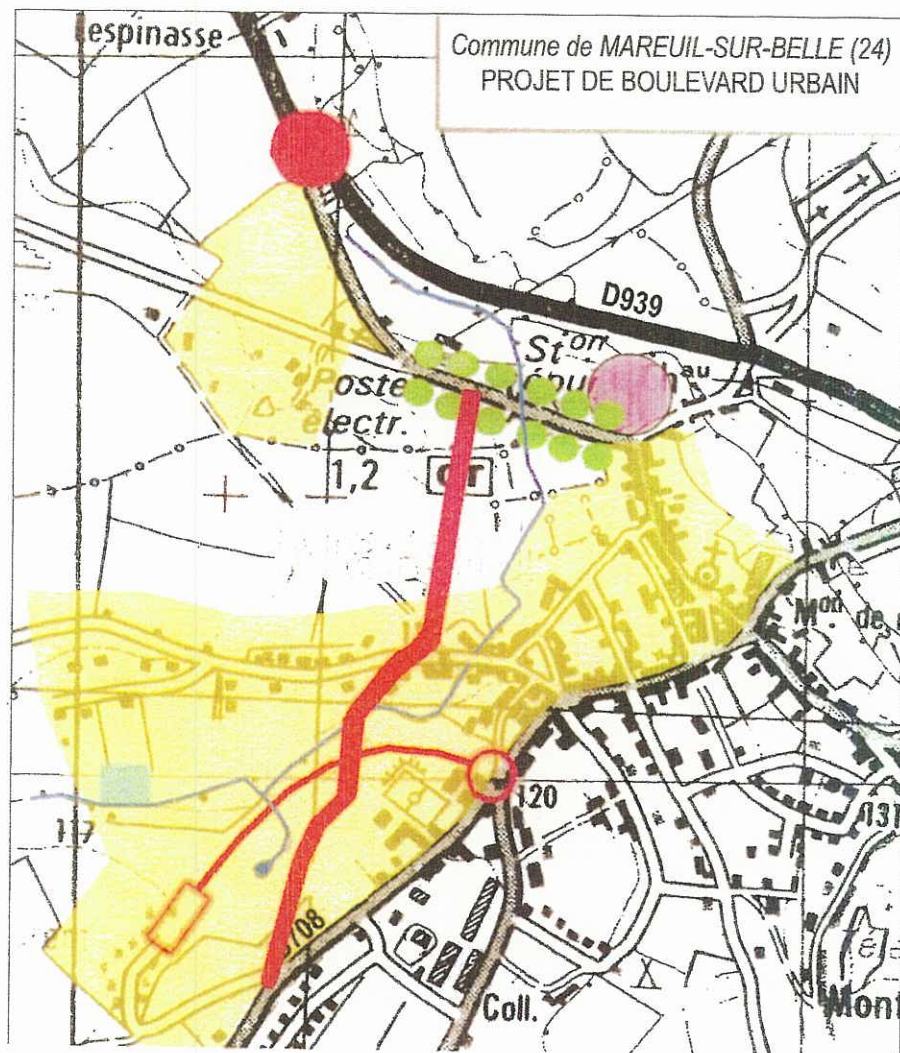
La jonction de ce boulevard urbain avec le carrefour proche du château à l'avantage d'une possibilité directe de raccordement à la RD939 très proche. Mais, le château serait alors isolé du centre bourg par un trafic routier plus dense composé en bonne partie par des poids lourds. De plus, la rue flanquée d'un double alignement d'arbres serait tronquée et en disharmonie avec l'échelle d'usage de la déviation.

Il est donc préférable d'envisager une jonction à l'autre extrémité de la rue bordée d'arbres jonction qui permettra de conserver l'unité de cette voie à caractère patrimonial. Par ailleurs, un raccordement à la RD 939 reste possible au nord-ouest du bourg.

La vue sur la rue plantée d'arbres sera une excellente entrée de bourg, une véritable vitrine. La zone ainsi circonscrite par le boulevard urbain deviendra une zone constructible (zone AU).

Les schémas d'organisation de principe du contournement du village par le sud-ouest et de la zone AU située au sud-ouest du village sont présentés page suivante. Ainsi, tout aménagement devra être COMPATIBLE avec ce schéma.





PROJET DE
BOULEVARD URBAIN

DESSERTE DE LA
FUTURE ZONE

carrefour à
aménager

point d'eau
existant

zone humide
à préserver

DEPOSÉ LE

14 NOV. 2005

SOUS-PRÉFECTURE
24300 NONTRON

Légende

- propriété communale
- propriété privée
- voies créées ou à créer

