

**Dossier de demande de dérogation relatif
à l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme
en vue de l'extension du Parc d'Activités économiques
Cré@Vallée à COULOUNIEIX CHAMIER**

**Juillet
2013**

SOMMAIRE

Sommaire	2
Table des illustrations	4
Introduction	6
I. Objet de l'étude	7
PARTIE I : Etat des lieux – Diagnostic - Enjeux et principes structurants	10
II. Etat des lieux.....	11
Analyse de l'environnement urbain et du bâti	11
Analyse de l'environnement architectural	12
Analyse paysagère	14
Les sensibilités environnementales	21
Etude du fonctionnement urbain	22
Un quartier accessible en plusieurs points	23
Des attentes en matière de déplacements doux	23
Des connections en transport en commun assurées	23
Un site connecté à l'urbanisation existante sur un territoire communal et intercommunal où le tissu bâti est morcelé.....	24
Un tissu urbain mixé et éclaté.....	24
Le fonctionnement urbain du site avec ses environs (usages)	24
Analyse des voies concernées	26
Etude des nuisances	30
PARTIE II : Description du projet Schéma d'aménagement	31
III. Description du projet	32
Occupation actuelle du site.....	32

Les éléments de programme à accueillir sur l'extension du parc d'activité.....	32
IV. Le parti d'aménagement	32
Les choix paysagers	34
V. Les profils de voirie	37
VI. LES CONSTRUCTIONS	41

PARTIE III : Justification de la demande de dérogation au regard des 5 critères et définition des prescriptions

I. Justification au regard des 5 critères	44
Les nuisances.....	44
La sécurité	44
La qualité architecturale	45
La qualité de l'urbanisme	46
La qualité des paysages.....	46

Annexe

I. Palette végétale.....	49
Les boisements.....	49
Les haies champêtres.....	50
Les arbres d'alignement.....	51

TABLE DES ILLUSTRATIONS

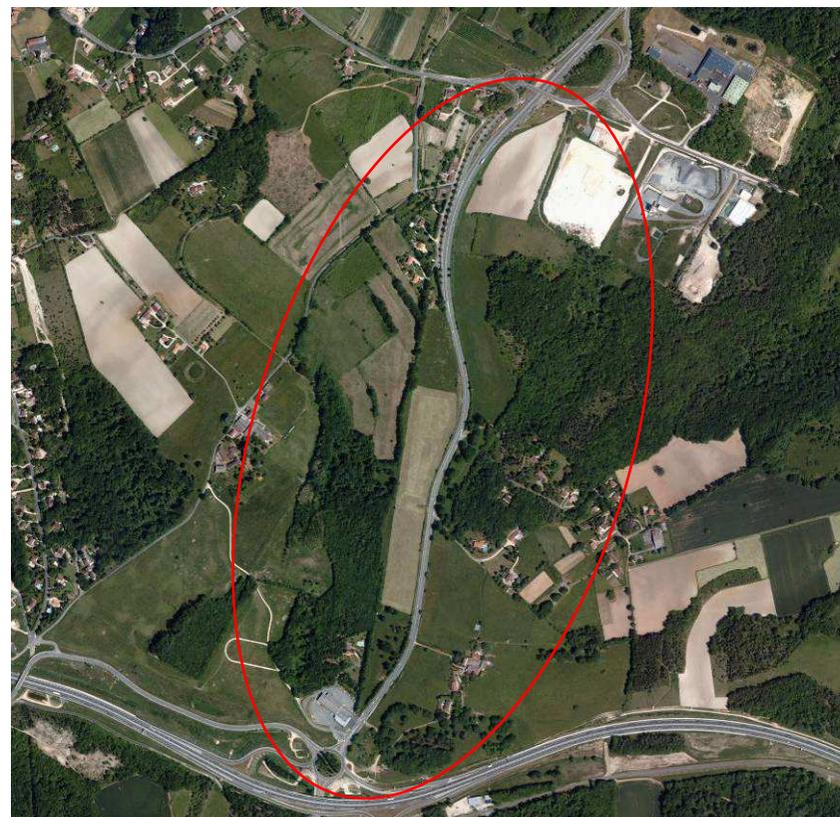
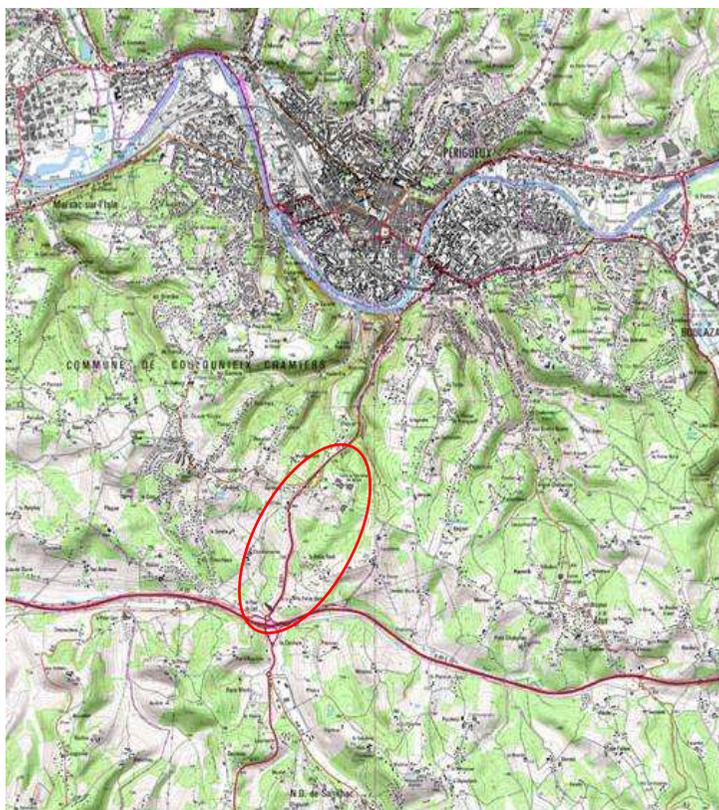
Extrait cadastral de la zone d'étude	8
Carte du recul et des espaces inconstructibles.....	9
Carte du recul dans le cas de la réduction de la zone inconstructible de 50 mètres à l'axe de la RD 6021 et de l'A89 ...	9
Le site et son environnement urbain	11
Le site et son inscription dans le paysage	14
Le site et son inscription dans le réseau viaire.....	22
Plan de composition et d'aménagement.....	33
Le site et son inscription dans le réseau viaire après aménagement.....	37

INTRODUCTION

I. OBJET DE L'ETUDE

Depuis la fin des années 1990, la Communauté d'Agglomération Périgourdine, dans sa volonté de continuer à se doter de zones économiques, aménage un vaste site d'activités.

Cette zone économique est au niveau de l'échangeur d'accès à l'autoroute A89, entrée de ville majeure au Sud de l'agglomération et son extension le long de la départementale 6021.

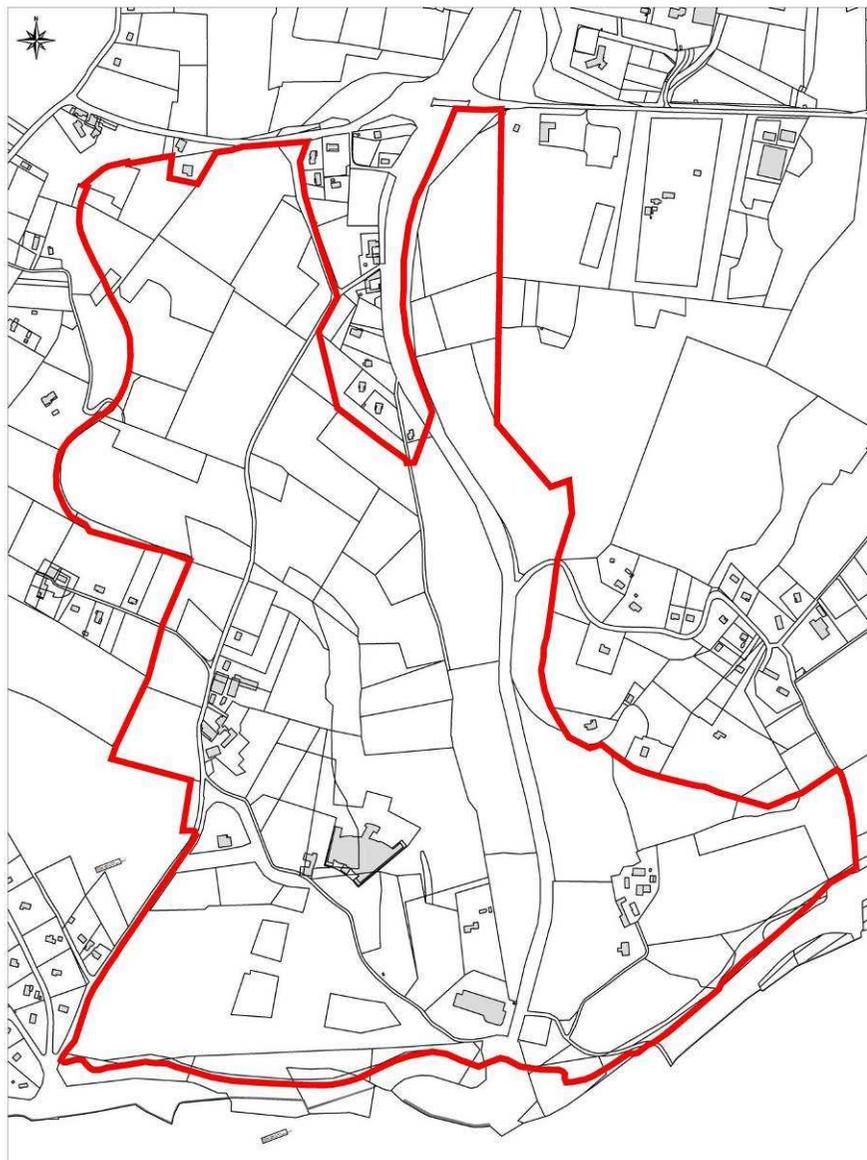


Lors de sa mise en service, les dispositions de **l'article L111-1-4** du Code de l'Urbanisme s'appliqueront :

« 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. »

Ceci induit une bande **inconstructible de 100 mètres** à l'axe de l'A89 et de **75 mètres** à la départementale 6021, à terme prélevée sur l'emprise destinés à l'extension.

Extrait cadastral de la zone d'étude



La zone d'activité de Cré@vallée s'inscrit dans une problématique intercommunale. Il s'agit en effet d'opérer un rééquilibrage Est-Ouest des activités économiques.

Le souhait des élus est d'assurer un développement liant l'économie au caractère vert et environnemental de la zone.

L'extension de Cré@vallée répond au besoin de l'agglomération de muscler son activité économique. Le site est en effet à la croisée de deux voies structurantes, l'autoroute A 89 et la route départementale d'entrée sud de Périgueux. C'est le lieu le plus stratégique pour l'agglomération.

L'extension de Cré@vallée Nord est conçue pour établir un équilibre et une articulation entre activités économiques et activités agricoles.

Le parc d'activités sera de plus identifié par la création d'un secteur dit éco-pôle dont la vocation est centrée sur l'éco construction.

Il s'est avéré que pour que la zone soit aménageable dans de bonnes conditions, son périmètre devait être optimisé.

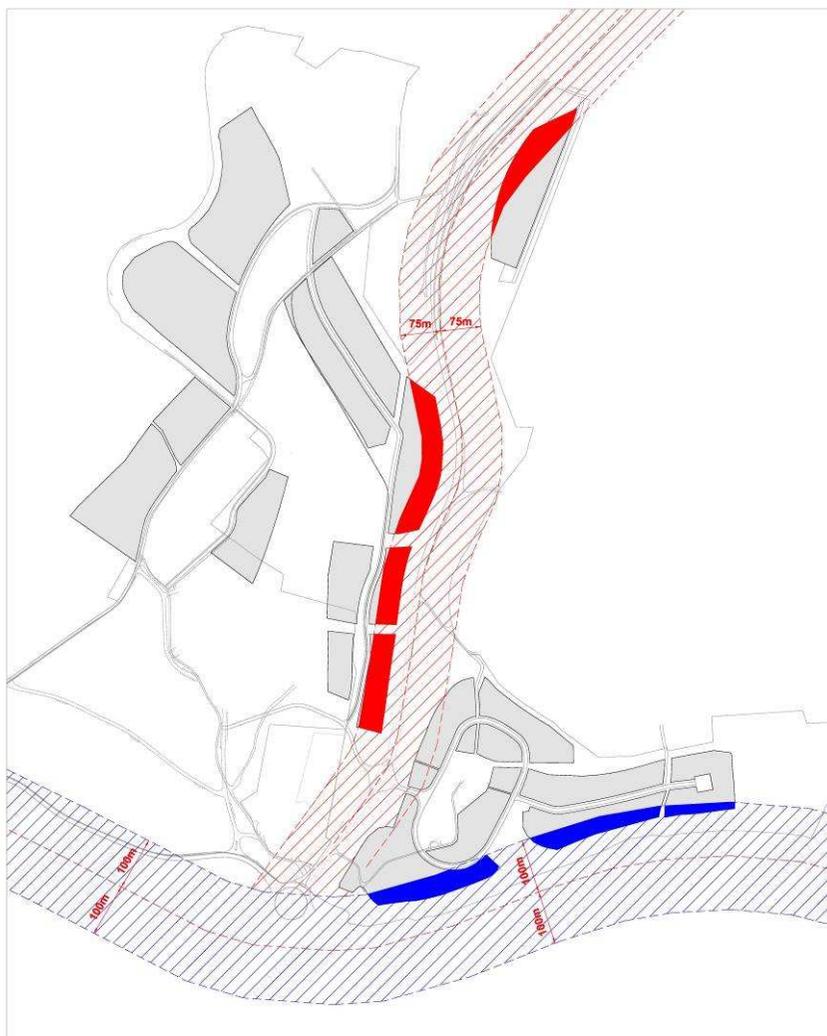
A cet effet, une étude relative à l'Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme doit être menée pour réduire la **zone inconstructible de 75 mètres à 35 mètres** à l'axe de la RD 6021 et **de 100 mètres à 50 mètres** de l'A89

En effet, selon le Code de l'urbanisme, les dispositions d'inconstructibilité « ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment **des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**

Cette étude accompagne le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coulounieix Chamiers.

En effet, ce document d'urbanisme en cours de révision devra intégrer les dispositions nécessaires (zonage, règlement, orientations d'aménagement) pour permettre la réalisation du projet et l'instruction du Permis d'Aménager de l'extension de Cré@Vallée.

Carte du recul et des espaces inconstructibles



Carte du recul dans le cas de la réduction de la zone inconstructible de 50 mètres à l'axe de la RD 6021 et de l'A89



PARTIE I : ETAT DES LIEUX – DIAGNOSTIC - ENJEUX ET PRINCIPES STRUCTURANTS

II. ETAT DES LIEUX

Analyse de l'environnement urbain et du bâti

Le site et son environnement urbain

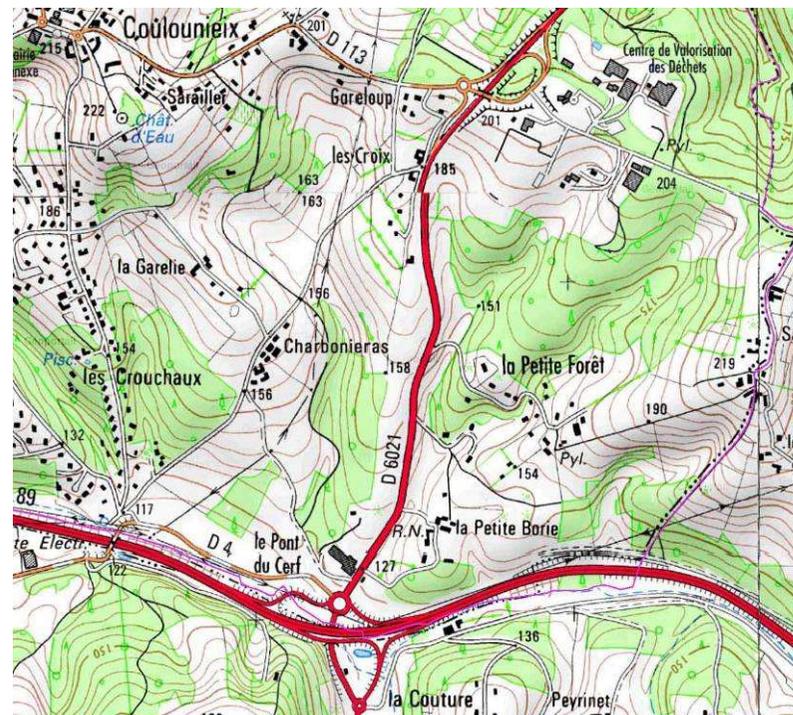


Le site de Cré@vallée Nord se localise sur la commune de Coulounieix-Chamiers.

Initié dans sa partie Sud-Ouest face à la A89 il s'étend jusqu'à l'avenue des Frères Peypelut au Nord de part et d'autre de la RD 6021, au Nord de l'autoroute A89, et intègre le site de la Petite Borie.

Cette zone est insérée dans une zone naturelle, principalement constitué de parcelles agricoles. L'espace est environné dans sa partie sud, par un premier pôle d'activités Créa Vallée Sud, au Nord par des bâtiments industriels situés à l'Est de la RD 6021, la Rampinsole et par le hameau de Charbonieras à l'Ouest et le secteur d'habitat de la Petite Forêt à l'Est.

L'extension projetée s'inscrit donc dans la continuité de la zone d'activité existante. Elle est suit l'axe RD 6021 du Nord au Sud et se prolonge vers l'Ouest le long de l'Autoroute A89.



Le Plan Local d'Urbanisme de Coulounieix-Chamiers (approuvé en 2007) prévoit :

« L'opération, dont le maître d'ouvrage est la Communauté d'Agglomération Périgourdine en vertu de ses compétences en matière de développement économiques, est conçue dans l'idée d'un parc d'activités paysager, venant compléter un programme d'aménagement de zones économiques multisites (tant sur Coulounieix-Chamiers que sur Notre-Dame-de-Sanilhac), structurés le long de la RD6021 et tirant profit des effets polarisant de l'échangeur autoroutier de l'A89.

Sur Coulounieix-Chamiers, le projet est prévu en plusieurs phase de réalisation (opérations de lotissements) et devrait s'étendre à terme sur près de 60 ha. Il associera principalement activités du secteur tertiaire et équipements de niveau d'agglomération ou départemental.

Le programme envisagé prévoit notamment :

- l'aménagement d'un parc hôtelier et d'accueil touristique,
- le développement de terrains et d'une pépinière destinés à l'accueil d'entreprises,
- la délimitation de réserves foncières permettant la montée en puissance du parc d'activités sur le long terme.

A noter que la pépinière d'entreprises et le pôle interconsulaire prévus dans le programme sont déjà réalisés

Ce nouveau site devrait ainsi répondre au déficit de grands terrains libres pour l'accueil économique, constaté tant sur le secteur Sud de l'agglomération qu'à l'échelle de Coulounieix-Chamiers. »

Enjeux

Le type d'activité à accueillir sur l'extension du site est un enjeu important puisque les activités qui s'implanteront sur l'extension bénéficieront de l'effet de vitrine et à ce titre reflèteront l'image de la commune. Une attention particulière devra donc être portée sur l'architecture des futurs bâtiments d'activités. Celle-ci devra veiller à respecter la typologie traditionnelle du bâti par ses formes, ses couleurs et ses matériaux.

La réflexion sur la localisation et l'implantation du bâti d'activité

Analyse de l'environnement architectural

Sur le site, plusieurs architectures se confondent. Le premier type se trouve au Sud et à l'Ouest de la zone de la Petite Borie, dans les zones d'activités Cré@Vallée Sud et Nord.

Dans la zone Nord, le bâti est constitué de grands bâtiments de type industriel avec une architecture atypique, plus urbaine. Le bâti est constitué de matériaux nobles comme le bois, l'acier ou encore le verre.



Le bâti est aéré avec des espaces libres traités soient en espaces vert soient en stationnement, le plus souvent en avant des bâtiments. Le bâti s'intègre dans le cadre paysager et offre une ambiance visuelle de qualité.

Dans la zone Sud de Cré@Vallée, le bâti et les espaces libres sont traités d'une manière plus classique, ce qui donne une ambiance visuelle totalement différente. Le bâti est principalement en taule, les

espaces verts sont quasiment absents. Les espaces libres sont principalement utilisés comme zone de stockage.



La vue ci-dessus explicite bien les propos précédents.

Le second type d'architecture correspond à de l'habitat individuel. Pour la plupart de l'habitat il s'agit de pavillons de plein pied et de quelques R+1.

Des secteurs d'habitat adjacents sont occupés par des pavillons plus récents et datent des années 1980/1990/ voire le début des années 2000.

Les matériaux principalement utilisés sont la brique ou le parpaing recouvert d'un enduit. Parfois, comme sur la vue au-dessus, un bardage bois recouvre les façades.

Cet habitat individuel est entouré de végétation et accessible par de petits chemins stabilisés ou goudronnés.

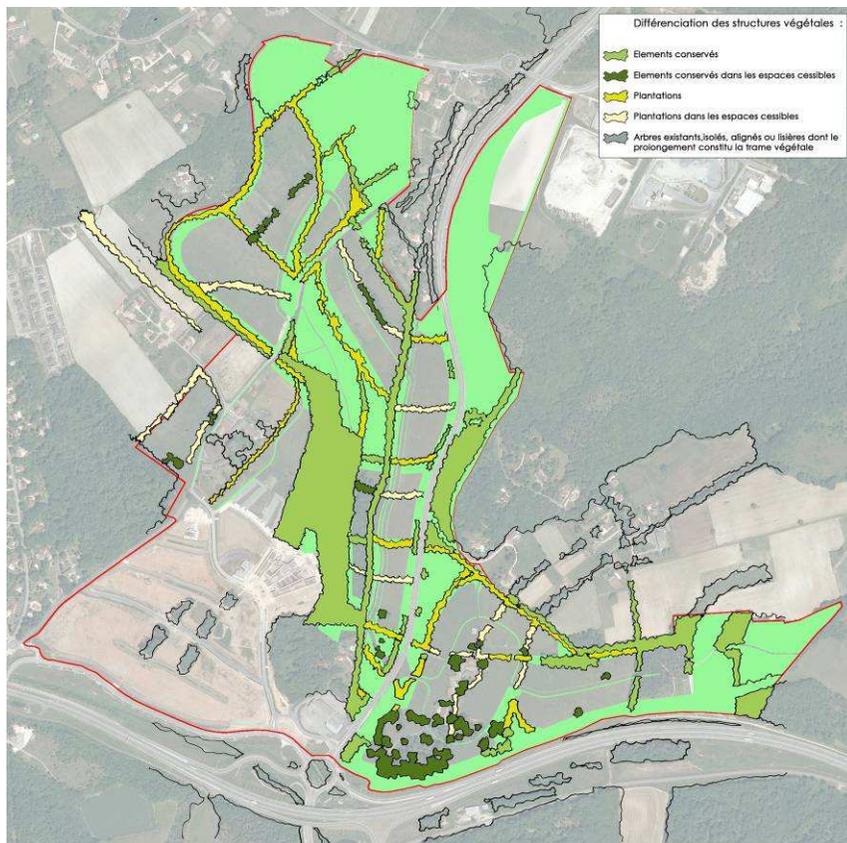


Le secteur englobe un hameau patrimonial, la Petite Borie, constitué de bâtisses en pierre. Au cœur du secteur ce hameau est appelé à être requalifié et accueillir l'écopôle.



Analyse paysagère

Le site et son inscription dans le paysage



A- L'analyse paysagère a permis d'identifier les éléments forts et identitaires qui sont intégrés à la composition d'ensemble du projet.

Le parc d'activités se situe dans la vallée du Cerf. C'est une des innombrables vallées qui découpent les plateaux calcaires du bassin versant de l'Isle à hauteur de Périgueux. L'érosion des calcaires du crétacé des plateaux au cours du quaternaire a formé ce paysage

chahuté de vallons et de collines peu élevés aux versants doux, régulièrement marqués de combes (ou thalwegs) et de vallons secs formant un paysage typique des régions calcaires.

La juxtaposition des plis du relief le plus souvent boisés, malgré les altitudes peu élevées, offre au regard les horizons proches.

Au nord d'abord, la ligne de crête longée par la D 113 menant au centre de Coulounieix domine les points de vue, puis lorsqu'on la rejoint la vue s'arrête sur les coteaux plus éloignés de l'Isle au nord et à l'Ouest. Au Sud, les collines du Puy d'Aiguillon, de la couture et de La Chabaudie surplombant Notre-Dame-de-Sanilhac, offrent en enfilade une perspective sur le second bras du Cerf et les premières bâtisses du bourg. Plus loin on devine les plateaux ondulés s'étirant jusqu'à la vallée du Vern. A l'est la vue se perd dans la succession de plans en rideaux formés par les collines boisées qui s'infléchissent et se referment sur le Cerf (ou son ersatz constitué aujourd'hui par l'A89).

B- La RD6021 et l'A89 donnent à voir le paysage alentour:

Du fait du relief, le paysage perçu depuis la RD6021 est différent selon que l'on va vers le nord ou vers le sud : le tronçon de route départementale occupe tout le versant nord de la vallée, du point bas (rond-point du cerf) au point haut (RD 113).

La RD 6021 oscille entre une combe structurante à l'Est et la voie romaine sur la ligne de crête, bordée de plantations de haute-tiges à l'Ouest.

-Depuis le rond-point du cerf, c'est une succession d'espaces ouverts et fermés qui rythme le parcours vers la Rampinsolle. La route est parallèle à la ligne de crête située côté Ouest. On a donc un devers vers l'Est plus ou moins accentué.

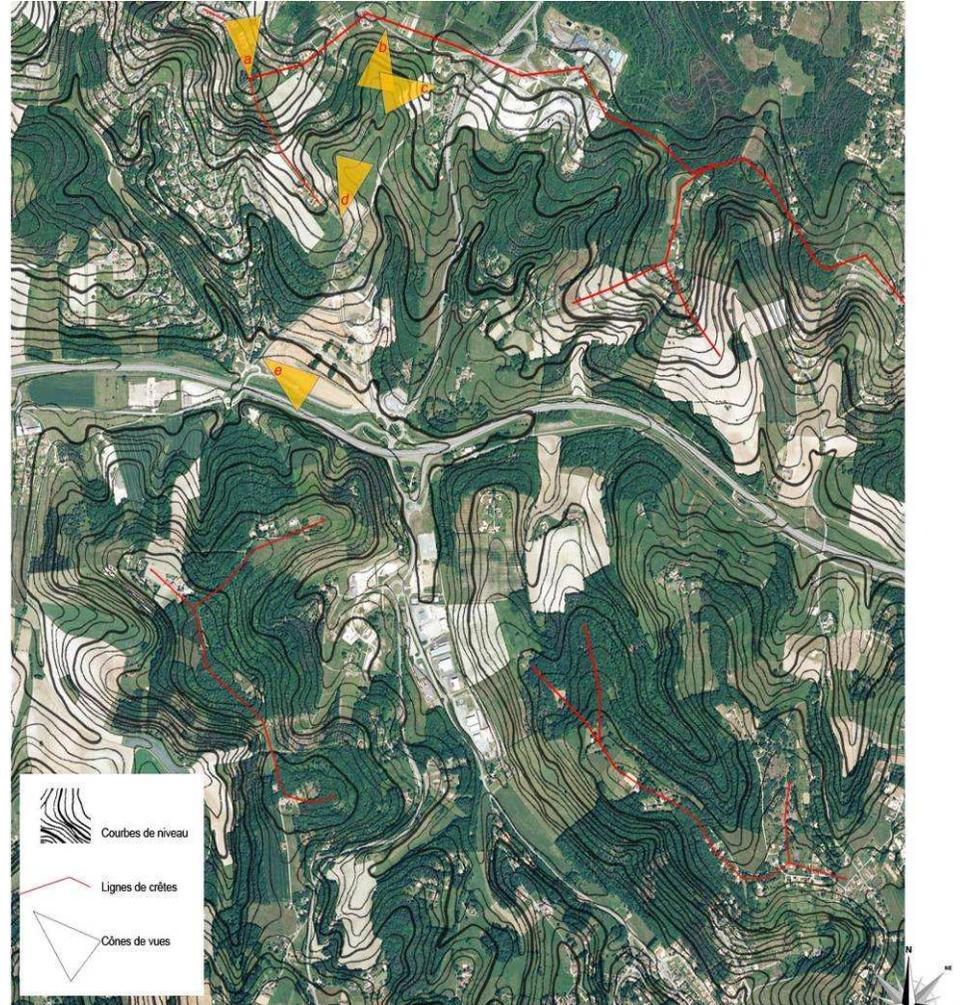
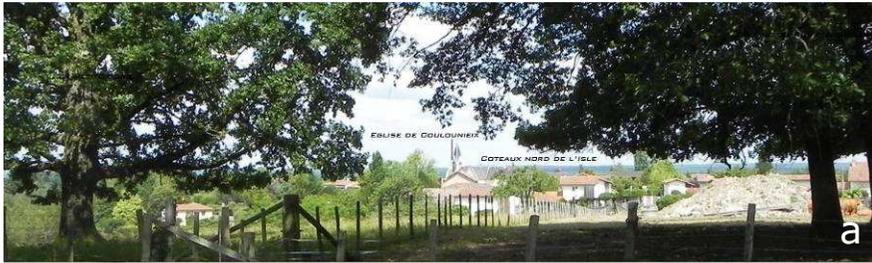
-Depuis la Rampinsolle, et grâce à la pente, on perçoit au loin l'horizon boisé du versant sud de la vallée. Dans les secteurs où la route est bordée de prairies, on peut apprécier la qualité du paysage. Des vues intéressantes sur la petite borie par exemple seront à préserver.

Si les abords de l'ensemble du parcours présentent une ambiance plutôt champêtre, la partie sud de la voie est à requalifier. Les accotements et les abords du bâtiment situé à l'Ouest manquent de

plantations. Il s'agit de donner à lire l'entrée de ville par un traitement spécifique.

Au nord, l'habitat est présent côté Ouest. Un alignement d'arbres de hautes tiges accompagne l'urbanisation.

L'autoroute A89 suit le fond de vallée. Au nord de l'A89, les plateformes seront orientées plein sud. Les bâtiments concernés seront intégrés dans la végétation existante.



Un paysage périurbain

Ce paysage bosselé est largement recouvert par les boisements qui occupent les pentes fortes, les sommets des collines, les interfluves et parfois les combes de manière continue ou discontinue.



Qu'il soit en bosquet, isolé ou en haie bocagère, l'arbre occupe le paysage et accompagne l'ensemble des espaces bâtis et des infrastructures de ce secteur situés dans la première couronne de l'agglomération périgourdine et soumis à une pression urbaine permanente. C'est cet aspect, avec les prairies de fauche ou permanente et les petites parcelles de cultures céréalières, qui caractérise le paysage périurbain.



Cartographie de l'occupation du sol. En gris les espaces bâtis (habitat, activités, infrastructures routières principales), en blanc les prairies et cultures et enfin en vert les boisements.

Il en résulte un paysage mité par les constructions neuves, les bâtiments d'activités, les infrastructures de communication, les maisons neuves en sommet de crête, tout un réseau d'attributs urbains d'où émerge encore malgré tout les structures agraires et l'habitat **traditionnel**.

Structure de l'habitat traditionnel

Les fermes isolées et les hameaux sont installés à mi pente, le long des lignes de crête des collines perpendiculaires à la vallée comme le montre la carte et les photos suivantes :

Aujourd'hui au centre de vastes clairières ouvertes, ce bâti est entouré d'arbres isolés et de bosquets de chênes. Il persiste encore quelques haies bocagères relictuelles qui devaient mailler autrefois l'ensemble du finage comme l'indique le parcellaire morcelé.



Hameau de Peyrinet sur le versant sud du Cerf vu depuis la prairie de la petite Borie. Bâtiments d'exploitation rurale traditionnelle, groupés et implantés sur un replat à mi pente. Entouré d'arbres, de champs et de prairies formant clairière au milieu des boisements, ce hameau s'intègre parfaitement au paysage.



Enjeux paysagers du territoire périurbain:

- *Maintien des prairies et des terres arables : Exploitations/productions à proximité de la ville. Mixité d'usage, espaces ouverts ménageant des discontinuités dans le tissu urbain. Respirations, points de vue ouverts et plus ou moins lointains, mise à distance de la « ville », continuités de corridors biologiques.*
- *Maintien du maillage bocager relictuel qui est aussi un maillage ou une trame écologique*
- *Préserver les lignes de crêtes de l'urbanisation linéaire ou diffuse*
- *Privilégier l'installation du bâti en milieu de pente, en sous-bois ?*
- *Limiter la fragmentation éco paysagère : mosaïque d'habitat*

Le lotissement de la Petite Borie est situé sur le versant nord de la vallée du Cerf au SudEst du territoire de la commune de Coulounieix-Chamiers. Le hameau, installé sur un replat à mi pente, domine la terrasse alluviale du cours d'eau occupé par l'A89. Aux alentours, les collines allongées aux versants doux,

formées par quatre combes principales, sont majoritairement occupées par des prairies permanentes cernées de boisements discontinus et des secteurs bocagers relictuels. Le parcellaire présente un maillage complexe surligné par ce qui reste des haies et par des arbres isolés.

Non bâti



Boisements



Combes, collines

et lignes de crêtes boisées



Haies. Maillage bocager relictuel



Prairies. Champs

Mares ombragées



Friches, accrues

Prunelliers, genévriers, orchidées



Pré - bois, Bosquets ou arbres isolés



Zones d'activités et industrielle, échangeurs, A89

Réseau ancien : Voie romaine et chemin de fer «Tacot de la rampinolle»



Bâti

Habitat traditionnel.Hameaux



Bâti récent. Lotissement



Pavillons en sous bois ou en lisière



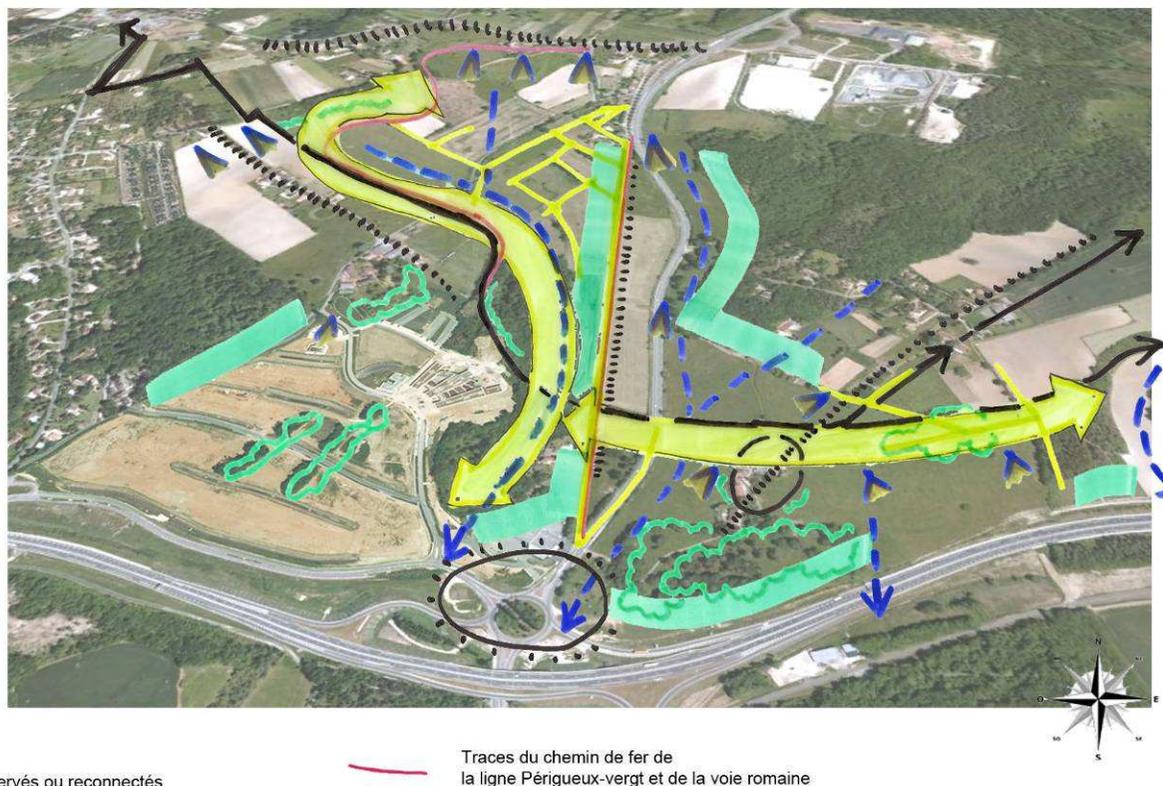
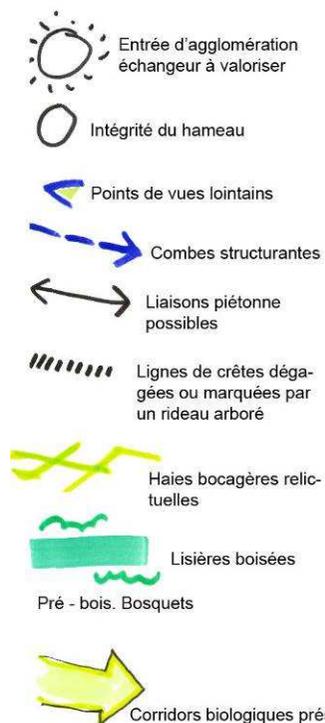
1



Bâti récent au contact de l'ancien

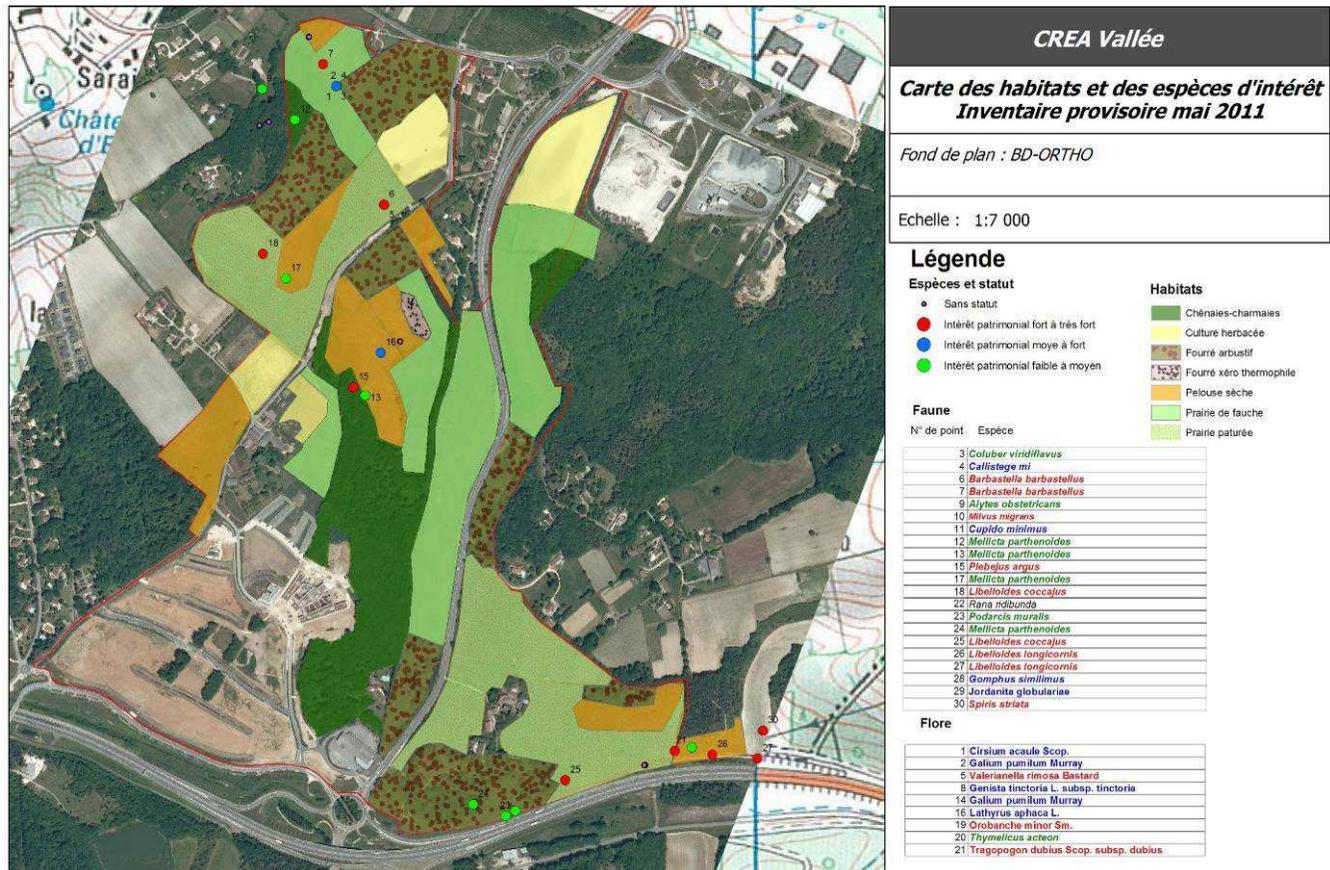
2

Carte des enjeux paysagers



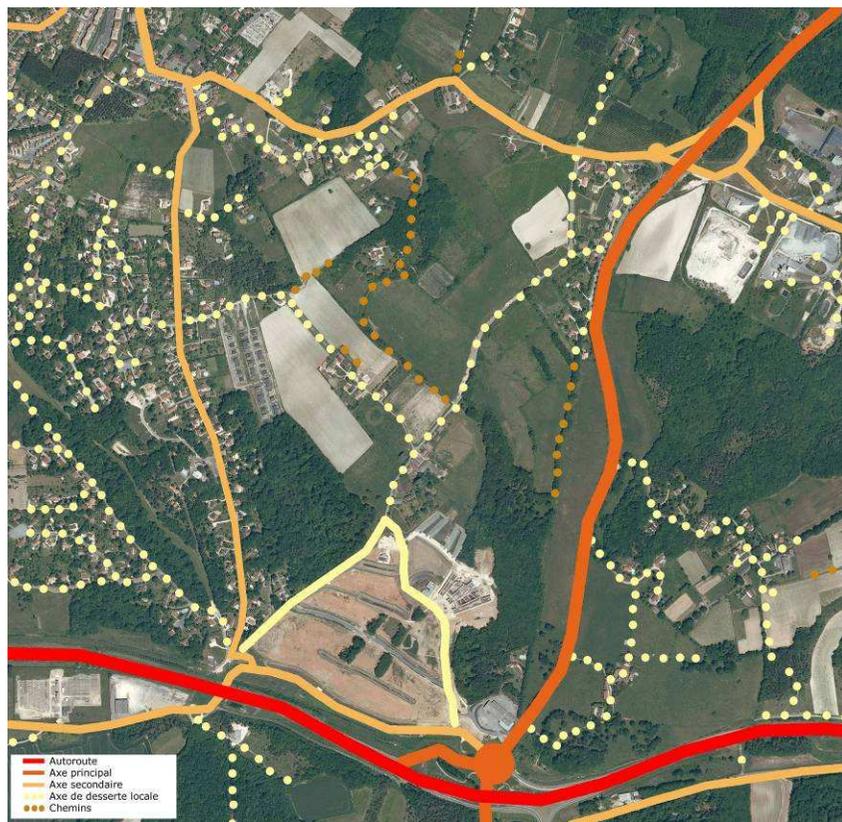
- Enjeux :**
- *Intégrité des ondulations douces du relief, combes (hydraulique naturelle)*
 - *Préservation des lignes de crêtes et des points hauts visibles. Cônes de vues*
 - *Clairières, glacis de prairies et cultures : espaces ouverts*
 - *Bocage relictuel, lisières et combes structurants : trame paysagère pour le lotissement d'activités*
 - *Continuité végétale et piétonne traversant le site : corridor biologique et sentier en relation avec les éléments patrimoniaux structurants : chemin de fer et voie romaine (sentier de randonnée traversant le parc d'activités-)*
 - *Entrée d'agglomération /échangeur valorisé*
 - *L'arbre isolé ou en bouquet (autour du bâti, des mares, château d'eau, seuils de zones habitées...) : chênes centenaires*

Les sensibilités environnementales



Etude du fonctionnement urbain

Le site et son inscription dans le réseau viaire



A ces caractéristiques environnementales et paysagères du parc d'activités, se rajoutent les **constats urbains** suivants relatifs au positionnement dans l'agglomération de Cré@ Vallée comme pôle d'emploi majeur et dans la commune en matière de « vie locale » :

Ce site est localisé de manière stratégique :

- en lien avec l'autoroute A 89 au niveau de l'échangeur (1)
- en entrée Sud de l'agglomération de Périgueux, par la RD 6021 (2)
- en extension nord de Cré@Vallée Nord (3)
- à proximité des quartiers Sud de Coulounieix Chamiers (4)

Le fonctionnement futur du parc d'activités est associé aux caractéristiques des liaisons, de la circulation, des déplacements existants et à leur évolution

- La Route Départementale 6021

Reliant l'A89 à Périgueux elle joue le rôle d'entrée de ville mais également de vitrine sur le site de la future extension. Elle débouche au Sud sur le giratoire d'entrée dans Cré@Vallée. Elle sépare les deux parties du site.

- L'avenue des Frères Peypelut

Elle débouche à l'Est sur le giratoire donnant accès à la zone de la Rampinsolle. Elle est la voie d'accès Nord au site d'étude.

- La Route de Charbonieras



Elle dessert Cré@Vallée qu'elle longe à l'Ouest. Dans sa partie Nord elle rejoint l'avenue des Frères Peypelut en transitant par le hameau de Charbonieras

Elle est identifiée comme axe majeur de desserte de

l'extension mais se pose le problème de son gabarit notamment au niveau de la traversée du hameau.

- L'avenue des Eglantiers

Elle dessert des habitations et le centre de loisirs des Cruchaux. En arrière-plan du site d'étude elle reliant l'embranchement sur de la Route de Charbonieras au centre bourg.



Le nouveau quartier jouera un rôle de plus en plus déterminant dans l'organisation des déplacements et de la circulation à l'échelle de la commune, du fait de son emplacement en entrée de ville principale.

Cette localisation présente par conséquent un enjeu à la fois pour le traitement du giratoire Sud et de la RD 6021

Un quartier accessible en plusieurs points



Des attentes en matière de déplacements doux

Le projet de prolongement de la voie piétonne et cyclable de l'avenue Churchill jusqu'au bourg pourrait être envisagé à terme, jusqu'à Cré@Vallée.

Des connections en transport en commun assurées

Les déplacements en transport en commun sont assurés depuis le centre-ville de Périgueux jusqu'au site de Cré@ Vallée.

Périgueux est doté d'une gare accueillant des TER relié à la ligne TGV Paris Bordeaux. En train Paris est à 4h10 de Périgueux.

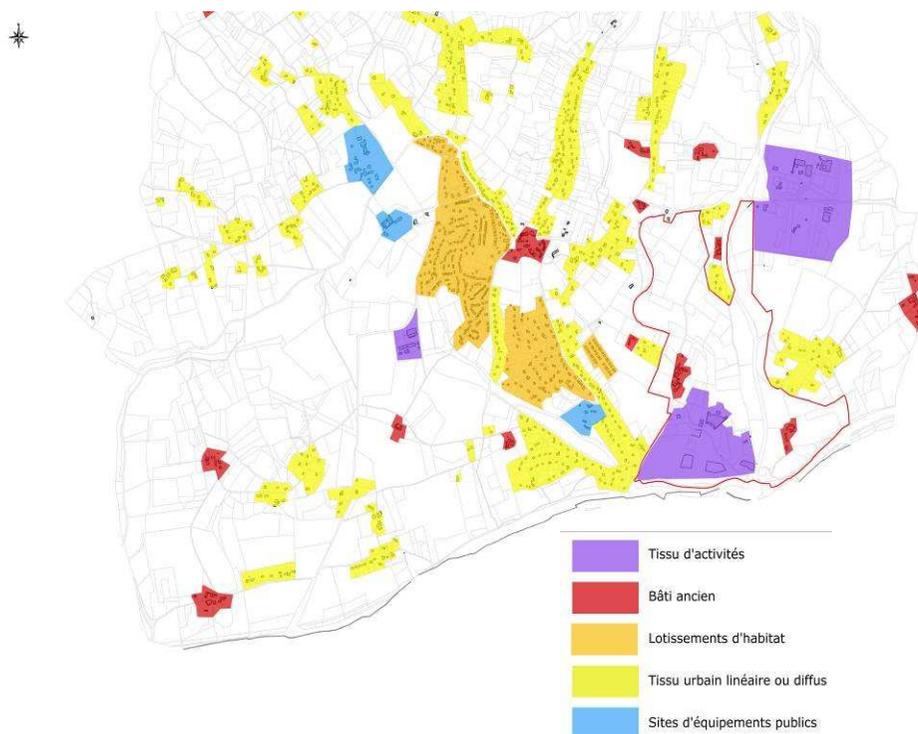
Depuis la gare la ligne n°5 de bus (Péribus) dessert Cré@Vallée Nord.

Cette ligne relie le site au centre-ville en une quarantaine de minutes et elle est connectée au reste du réseau. Une ligne améliorée de bus dessert maintenant Cré@vallée avec un itinéraire adapté sera mise en place permettant de réduire la durée du trajet à 14 mn.

- **Enjeux :**
-
- - *L'accessibilité au parc d'activités depuis les principaux axes et pôles de l'agglomération*
- - *L'organisation de la desserte interne de l'extension du parc d'activités, en s'appuyant sur le maillage existant, et en créant de nouvelles voies si nécessaire*
- - *La hiérarchisation de la voirie pour faciliter le repérage et le fonctionnement du parc d'activités*
- - *une nouvelle voie, de manière à éviter le transit des véhicules (notamment PL) par Charbonieras*
- *la création d'un nouvel accès par le Sud de la ZI.*
- - *Le développement et la préservation des modes de déplacements doux (cycles, piétons) dans le site et vers les secteurs d'habitat environnants*
- - *la connexion de plusieurs circuits de randonnée par un maillage de chemins à aménager dans le parc d'activité*

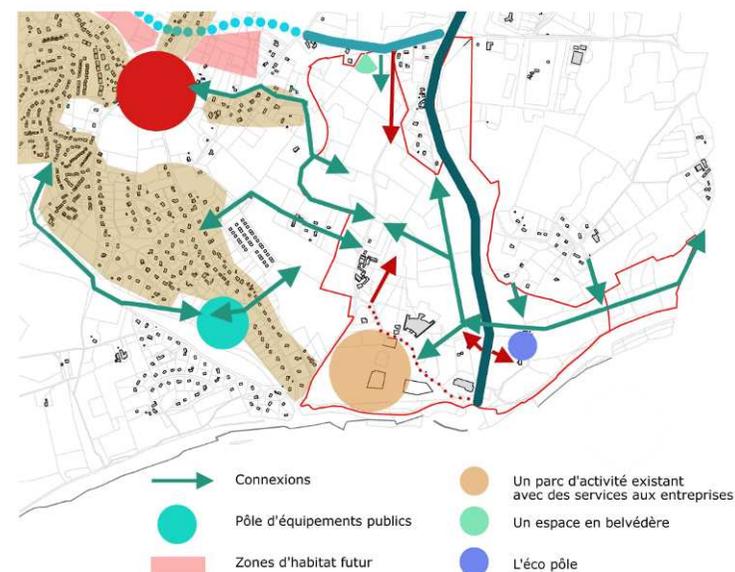
Un site connecté à l'urbanisation existante sur un territoire communal et intercommunal où le tissu bâti est morcelé.

Un tissu urbain mixé et éclaté



Un nouveau quartier en liaison avec son environnement.

- o en continuité de Cré@Vallée (1)
- o en liens directs avec deux sites d'habitat à l'Ouest et des hameaux à l'Est (2)
- o en lien indirect avec le centre bourg, et le plateau intermédiaire notamment par des déplacements doux à prévoir (3)



Le fonctionnement urbain du site avec ses environs (usages)

Les fonctions urbaines des environs du site d'extension de Cré@ Vallée, à part le parc d'activités existants, sont essentiellement l'usage résidentiel et quelques équipements publics.

Au regard des secteurs d'habitat

Le centre bourg – qui doit être conforté selon le projet communal – accueille également quelques services

Le « plateau intermédiaire », à proximité du secteur nord du site Cré@ Vallée.

Le secteur résidentiel de la rue des Eglantiers avec une connexion pouvant éventuellement être envisagée au niveau des Cruchaux

Au regard des équipements publics

Cette partie Sud de **Coulounieix-Chamiers est concernée par la présence de certains équipements d'envergure intercommunale voire départementale.**

A proximité

- la plate-forme de tri des déchets ménagers de la C.A.P. à la Rampinsolle,
- le centre de loisirs des Cruchaux,



L'aire d'accueil des gens du voyage de 15 emplacements est implantée en partie Est de la commune, à proximité de la RD6021.

Dans les environs plus éloignés

- le lycée agricole sur le plateau central,
- le laboratoire scientifique départemental à Pareau,
- l'I.M.E. à Coulounieix (Bayot),
- le récent Dojo départemental.
- Le groupe scolaire (Louis Pergaud).
- la maison de l'enfance à Pagot
- le complexe sportif à Pareau, dont le renforcement est envisagé,
- le stade des Quatre Routes, au nord du bourg de Coulounieix,
- les gymnases Jean Moulin et ASPTT

Ce quartier est en lien avec les équipements existants sur la commune.

Enjeux :

Associer les trames : paysage, viaire (chemins), agricole, pour relier espaces morcelés, naturels

Favoriser la pratique agricole du site dans le site d'étude sur les secteurs ne pouvant être urbanisés / mixage activités économiques et agricole à concevoir dans une organisation en chaîne avec connections

Analyse des voies concernées

La RD 6021



La route départementale 6021 est située entre le rond-point de sortie de l'autoroute A89 et Périgueux. Elle se compose de 3 voies de circulation. Cette départementale est bordée d'espaces vert servant à la culture. Il est à noter la présence de haies, de bosquets et d'arbres le long de la route ainsi qu'à l'intérieur des parcelles cultivées.

C'est sur ces parcelles que viendront s'installer les futures zones d'activités.

L'enjeu est, au travers des règles d'urbanisme et des recommandations architecturales, d'intégrer les futurs bâtiments aux espaces existants, afin de préserver la biodiversité et créer un visuel homogène en accord avec le cadre paysager.

Les 3 vues suivantes montrent la partie sud de la RD 6021. L'angle du vue permet ici, d'imaginer l'implantation des futurs bâtiments et de penser leur intégration paysagère.

L'enjeu sur cette portion de voie est d'implanter des bâtiments de qualité en termes d'architecture pour ne pas donner un effet trop industriel et donc rester en harmonie avec le paysage.





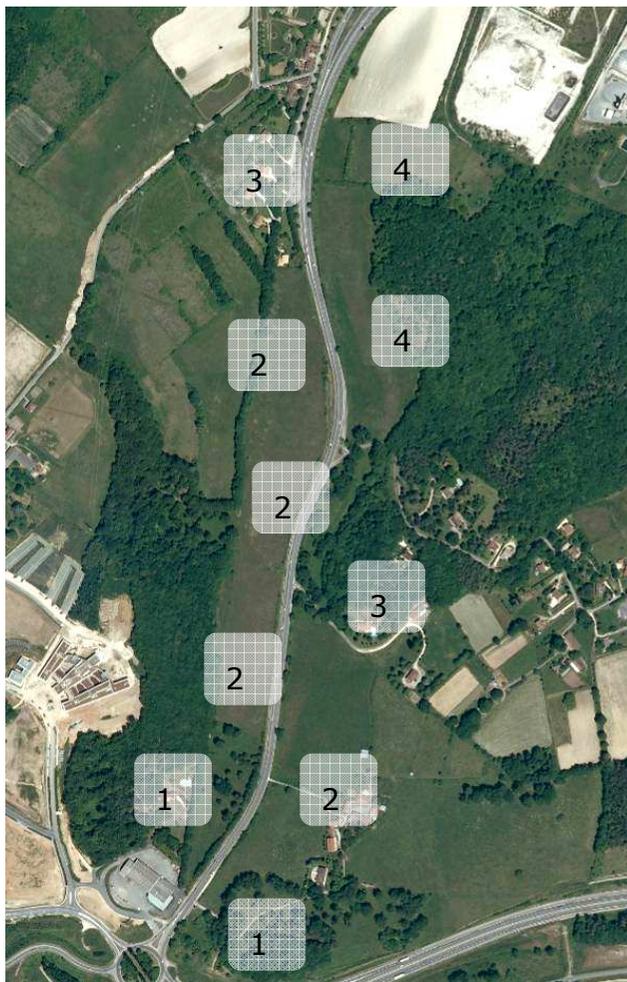
Ces dernières vues présentent la zone Nord de l'axe 6021. Située en hauteur par rapport au sud de la voie, cette partie est donc surplombante. L'enjeu est de taille pour ne pas dénaturer le site.

Sur cette portion la végétation de type haies où arbres est moins présente.

L'enjeu va être de recréer une barrière végétale entre la départementale et les futurs bâtiments et ainsi prolonger l'harmonie visuelle.

Séquences de la RD 6021

Sur cette section de voie 4 séquences sont à différencier. Ainsi la 1^{ère} séquence se caractérise par des talus arborés, la 2^{ème} séquence se caractérise par des talus bas laissant une vue dégagée sur les parcelles. Les séquences 3 et 4 semblent le schéma précédent avec des arbres en bordure de voirie (séquence 3) et une vue dégagée sur les parcelles pour la séquence 4.



Séquence de l'Autoroute A89



La portion d'autoroute localisée dans le périmètre présente clairement 2 séquences.

La première séquence est identifiée par des talus en herbés et en recul de ces talus, la présence d'arbres.

La deuxième séquence se caractérise par des talus arborés de façon relativement dense et la présence d'arbres en arrière des talus

L'Autoroute A 89

Le second axe touché par l'implantation de bâtiments est l'Autoroute A89, au sud de la sortie 15 en direction de Lyon. Cet axe transversale est constitué de 2X2 voies. Il est bordé le plus souvent de talus arborés mais certains terrains surplombent cependant l'autoroute, comme c'est le cas sur les vues ci-contre.

Les parcelles juxtaposant l'autoroute sont des parcelles agricoles. C'est sur ces parcelles que viendront s'implanter les futurs bâtiments.

L'enjeu ici est le même que pour la RD 6021, à savoir intégrer les futurs bâtiments aux espaces existants, afin de préserver la biodiversité et créer un visuel homogène en accord avec le cadre paysager, au travers des règles d'urbanisme et des recommandations architecturales





La vue ci-contre montre la portion la plus à l'ouest de la sortie 15 et à l'extrémité de la zone d'implantation du bâti.

Les talus pelousés surplombent la voie. Les futurs bâtiments seront donc visibles depuis l'autoroute, malgré le recul par rapport à la voie. La qualité paysagère et architecturale est de mise.

L'enjeu est donc de créer une harmonie visuelle entre le paysage et l'architecture des bâtiments.



La vue ci-contre présente l'extrémité Est de la zone d'activité. Ici les talus sont inexistantes ainsi la vue sur les bâtiments est totalement dégagée.

Cependant, les bâtiments déjà implantés sont bien intégrés au cadre paysager. Pour les futurs bâtiments il s'agit de rester dans la même ligne directrice.

Etude des nuisances

Les nuisances actuelles présentes sur le site sont essentiellement dues au bruit et particulièrement celui de l'A89. Les constructions à venir seront par conséquent réalisées en conséquence.

PARTIE II : DESCRIPTION DU PROJET SCHEMA D'AMENAGEMENT

III. DESCRIPTION DU PROJET

Occupation actuelle du site

Cré@Vallée Nord a été réalisé sur 26ha en 2007 sur la commune de Coulounieix-Chamiers. Ce site accueille des opérations tertiaires importantes depuis 2009 dont le pôle interconsulaire, Créapark, etc.

Les éléments de programme à accueillir sur l'extension du parc d'activité

L'accueil d'activités diversifiées

Le programme envisagé prévoit notamment :

- l'accueil d'activités artisanales, tertiaires industrielles (voire commerciales si elles sont associées à une activité de production, de négoce de gros)
- la réalisation de l'écopole : parc d'activités dont la vocation est centrée sur l'éco construction

L'association d'activités économiques et agricoles

Le projet de Cré@vallée prévoit de réserver des terrains pour l'agriculture, notamment lorsque la pente est trop forte et /ou que ces espaces sont nécessaires aux continuités et aux équilibres écologiques. Ces espaces agricoles seront gérés dans l'esprit du Grenelle 2 à savoir qu'elles seront soit des prairies de fauches tardives, soit cultivées.

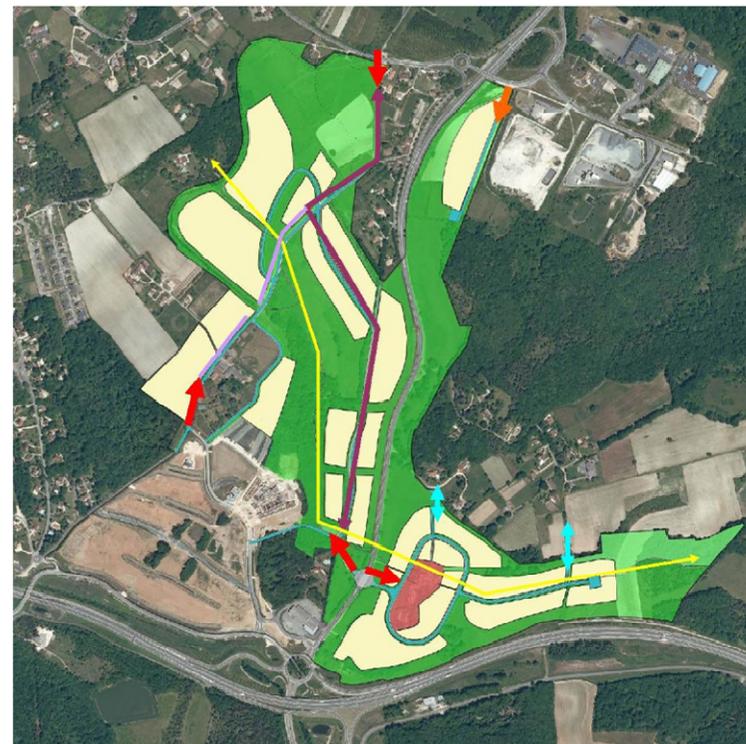
Ainsi sur le site l'activité agricole et l'activité économique seront associées, imbriquées. Pour maintenir cette cohérence et cet équilibre il est essentiel que ces espaces dédiés à l'activité agricole doivent être maintenus de façon pérenne dans le temps. En effet, l'identification de ces secteurs comme agricoles (avec leur classement en zone A au document d'urbanisme) permet un rééquilibrage de la perte - relativement importante - d'espaces classés en zonage agricole dans le secteur de la Petite Borie.

IV. LE PARTI D'AMENAGEMENT

Le parti d'aménagement : accueillir en douceur des activités économiques dans un cadre paysager à forte valeur écologique

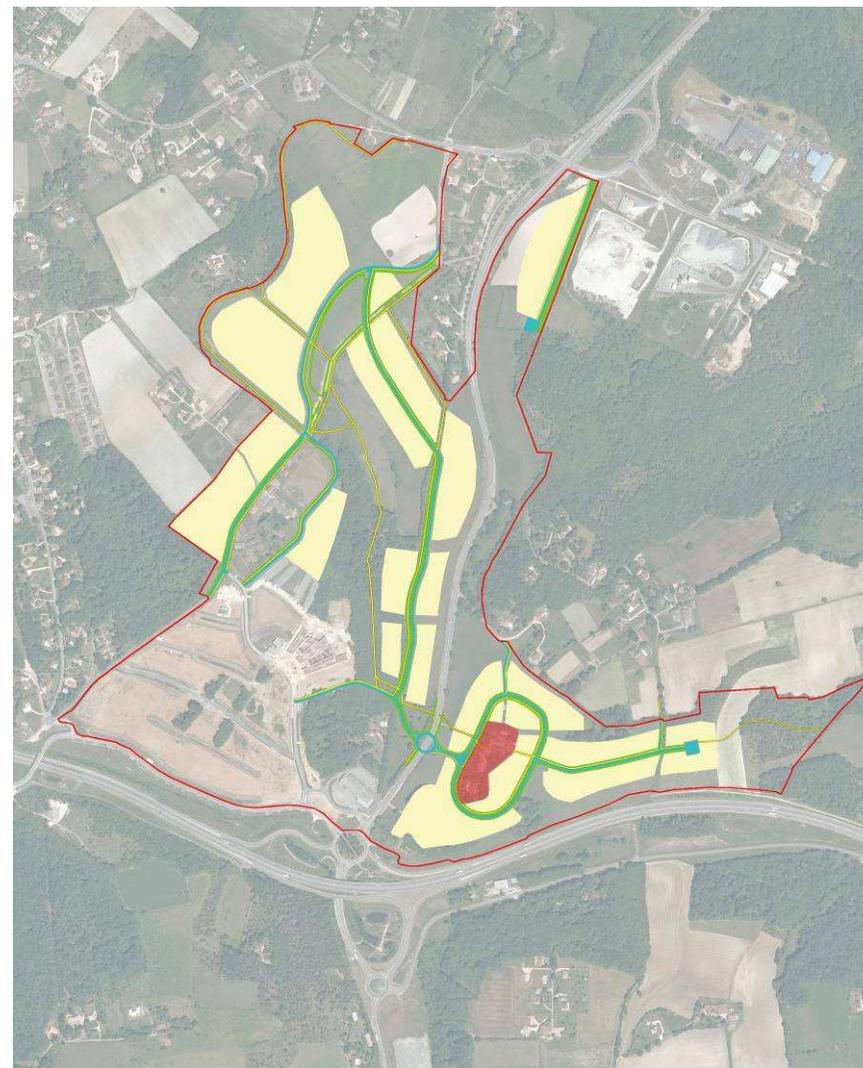
Ceci revient à préserver les espaces nécessaires au maintien optimum d'équilibres écologiques : eau, habitats (flore), faune, à conserver et valoriser la trame végétale existante, à mettre en scène le relief (la Pour atteindre l'objectif de conservation des équilibres écologiques le site aménagé globalise des espaces à aménager - îlots cessibles sur une trentaine d'hectares - et des espaces à gérer en prairies ou boisements.

Carte des principes d'aménagement



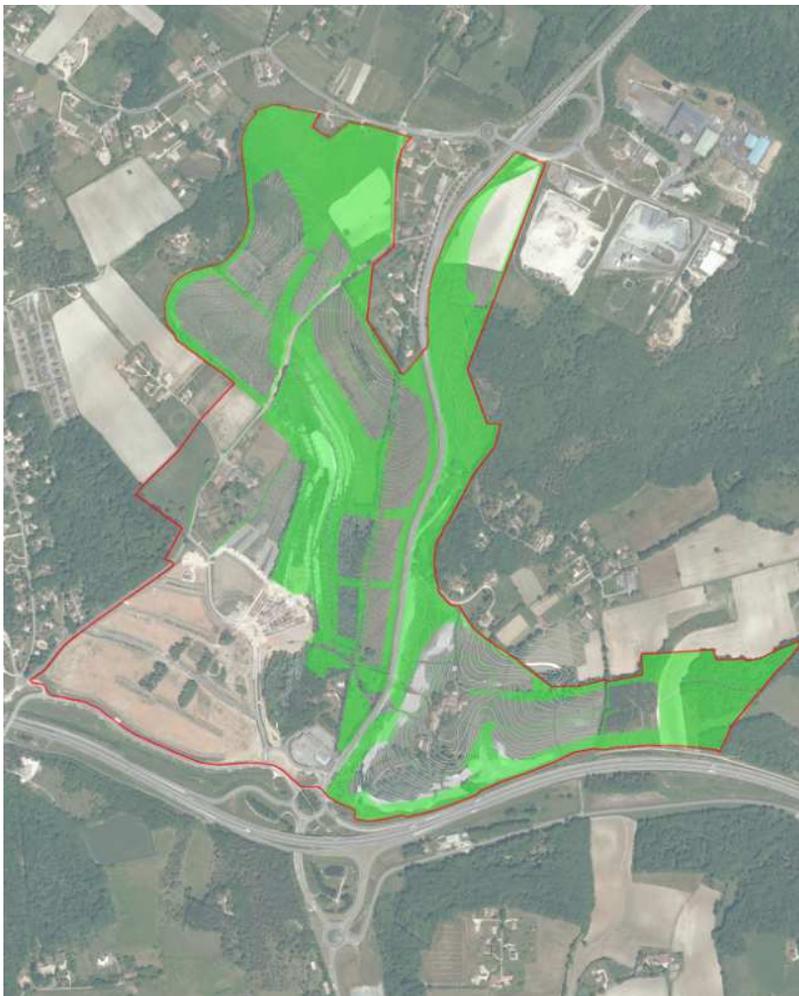
-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Cheminement doux, promenade
-  Désenclavement secteur d'habitat
-  Voie de desserte
-  Espaces naturels, écologiques
-  Îlots
-  La petite Borie

Plan de composition et d'aménagement



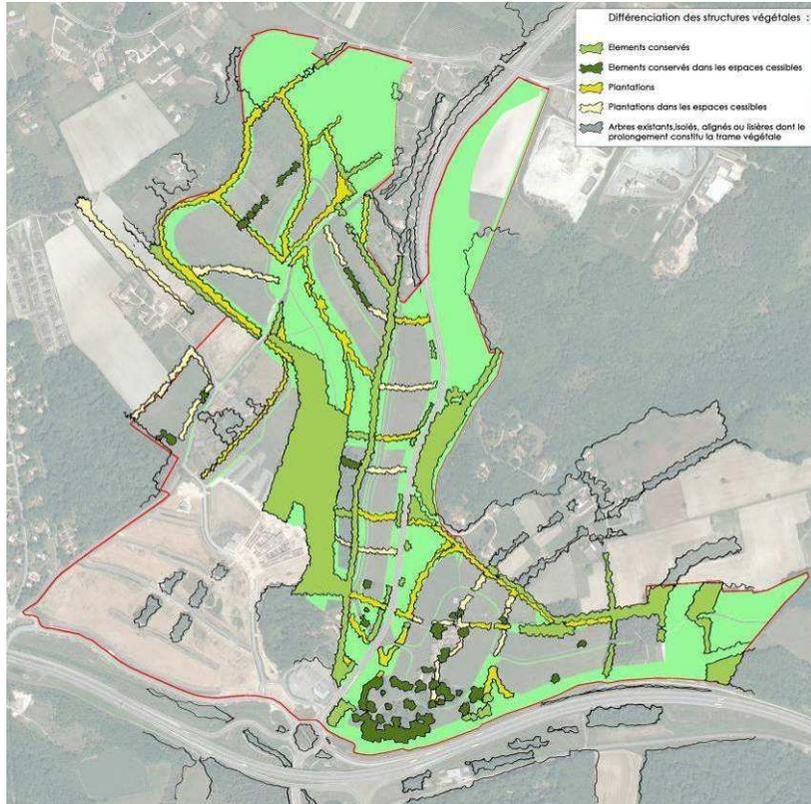
Les choix paysagers

- La préservation des liaisons biologiques et du cadre paysager

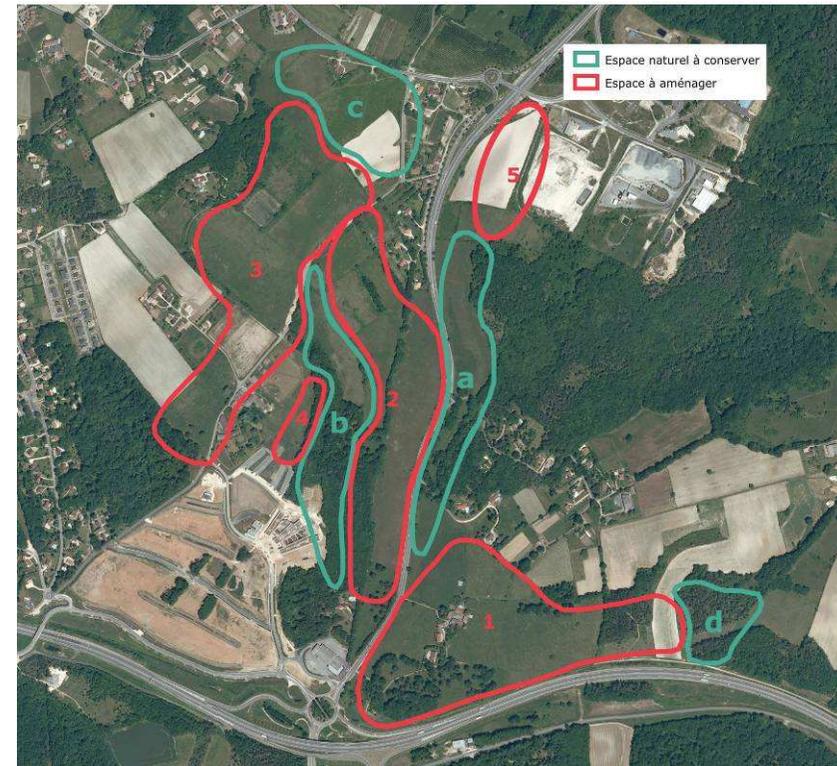


- Afin de garantir la qualité de l'aménagement du parc d'activités, la trame paysagère structurante est projetée à l'échelle du territoire. Les coupures occasionnées par la trame viaire (notamment la DR 6021 et l'A89 au sud) ont créé des délaissés qu'il est indispensable d'intégrer à la lecture de l'ensemble. C'est l'occasion d'étudier toutes les lisères du projet et de les traiter en épaisseur. Le projet du parc va modifier le paysage. L'échelle du parc d'activités implique un projet de paysage dynamique sans rupture avec l'environnement. On va passer d'un paysage naturel au paysage construit. Une ambition végétale forte est indispensable pour retrouver un équilibre. Epaisseur et matière sont à conjuguer pour y arriver : voiries, limites parcellaires, abords du bâti, sont traités avec la même palette végétale (voir annexe). Bandes boisées, bosquets, haies bocagères épaisses, alignements
- La trame paysagère projetée s'appuie sur la structure végétale existante. Le maillage bocager et les espaces boisés traversent la RD 6021 pour faciliter une lecture transversale du territoire. Le réseau viaire donne à lire le paysage alentour. Les aménagements projetés ont aussi pour rôle de sécuriser la RD : le rond-point fait partie de ces dispositifs de réduction de vitesse car la pente incite à l'accélération.
- Il s'agit de créer un cadre végétal qui va prolonger les motifs existants et accentuer les lignes de force du paysage en tenant compte chaque fois des éléments qui délimitent les parcelles.
- La création de plateformes minimisera l'impact des bâtiments.
- • En aval : requalification de l'entrée de ville avec plantations d'alignements et éventuellement en milieu de chaussée, aménagement des accotements
- • Création d'un giratoire : aménagement qualitatif d'accompagnement de ce dispositif routier. Plantations, création de murs de soutènement en pierre et retenue d'eau au pied, continuité végétale d'Est en Ouest conforte la liaison entre la petite borie et créavallée nord 1
- • En amont, bandes boisées créées dans le prolongement de l'existant le long de la parcelle côté Ronpinsolle

- • Requalification aux abords du rond-point du Cerf, délaissés à replanter le long de la sortie de l'A89



Un site organisé en différents secteurs



L'organisation des différents espaces est issue de la configuration du site avec un fort relief, variable, et occupé soit par des prairies soit par des boisements. Le site est organisé sous forme de grandes coulées, de sous ensembles en belvédère....

On distingue ainsi :

- - quatre secteurs pouvant accueillir les activités économiques :

- 1 - Secteur « La Petite Borie »
- 2 - Secteur « La prairie des Croix au Pont du Cerf »
- 3 - Secteur « Le vallon des Gareloux »
- 4 - Secteur « La combe de Charbonieras »

5 - Secteur « La Rampinsolle »

- trois secteurs préservés :

a - Secteur « Le val de Rampinsolle »

b - Secteur « La combe boisée »

c - Secteur « Le coteau des Gareloux »

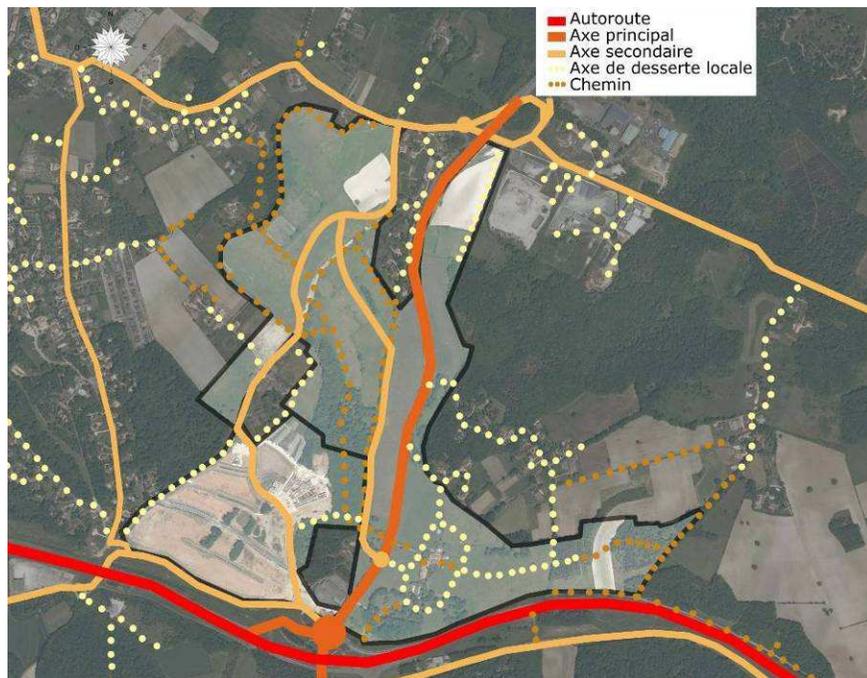
d – Secteur « Est de la Petite Borie »

On peut ainsi qualifier tout le site comme « **site mosaïque** », alliant des espaces dédiés aux activités économiques pour l'implantation des constructions et des espaces naturels dont les usages (agricole, loisirs....) doivent être définis en rapport avec impératifs de protection des équilibres.

Cette mosaïque est composée à partir d'une trame globale d'espaces naturels et paysagers dont la gestion devra aussi être précisée.

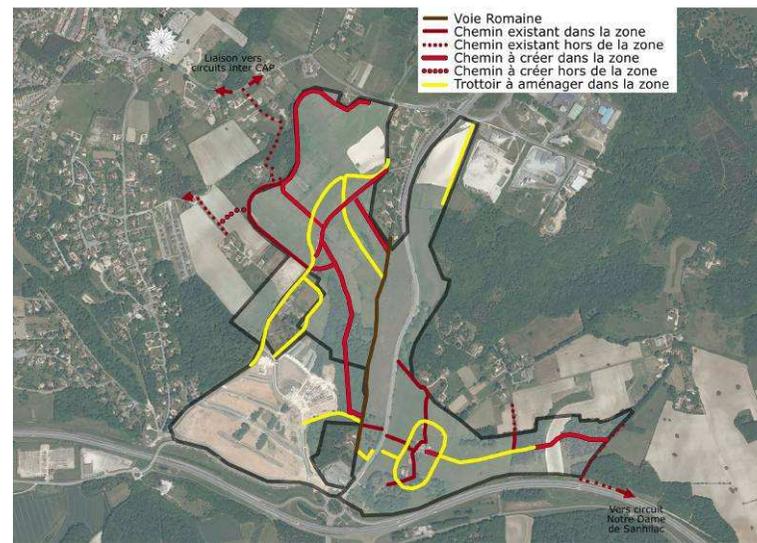
V. LES PROFILS DE VOIRIE

Le site et son inscription dans le réseau viarie après aménagement

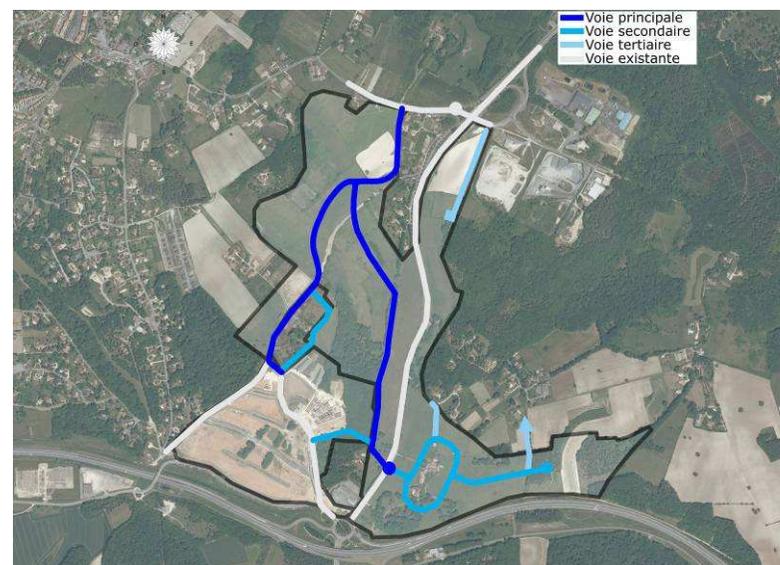


- 1 – La desserte du secteur « La Petite Borie »
- 2 – Une nouvelle voie secondaire structurante pour desservir le secteur « La prairie des Croix au Pont du Cerf »
- 3 – la reconfiguration du tracé de la route de Charboniera pour desservir le secteur « Le vallon des Gareloux »
- 4 – Une nouvelle voie, tertiaire pour désenclaver le secteur « La combe de Charbonieras »
- 5 – Une nouvelle voie, tertiaire pour désenclaver le secteur « La Rampinsolle »

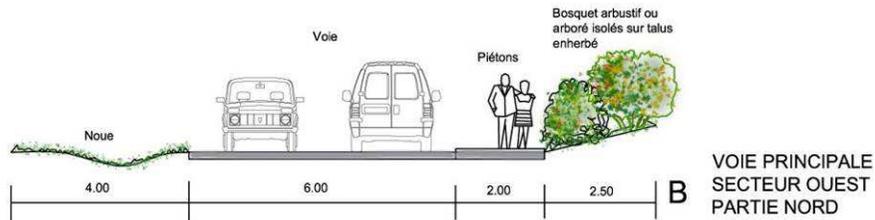
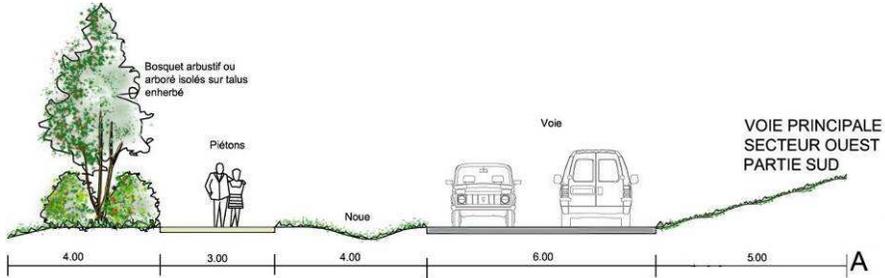
Les cheminements piétons



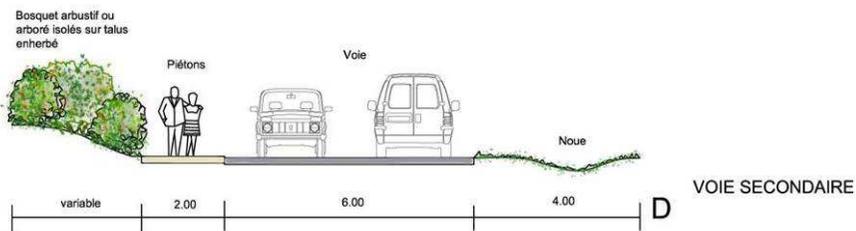
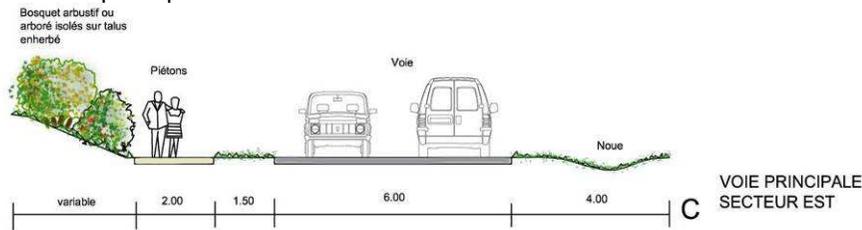
Typologie et localisation des voies



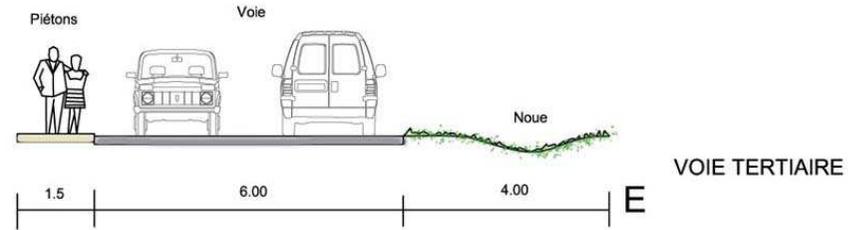
La voie principale – secteur Ouest



La voie principale- secteur Est

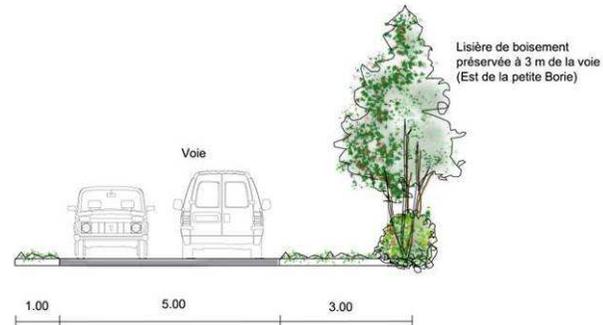
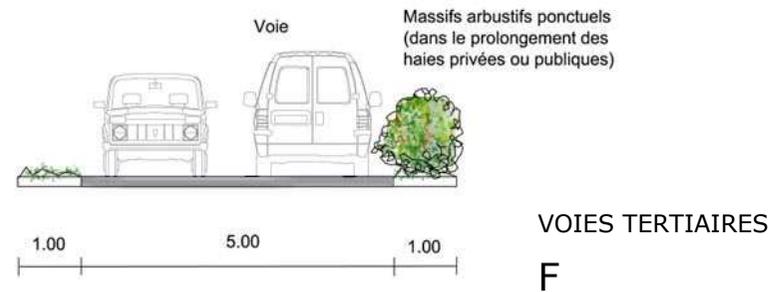


La voie secondaire

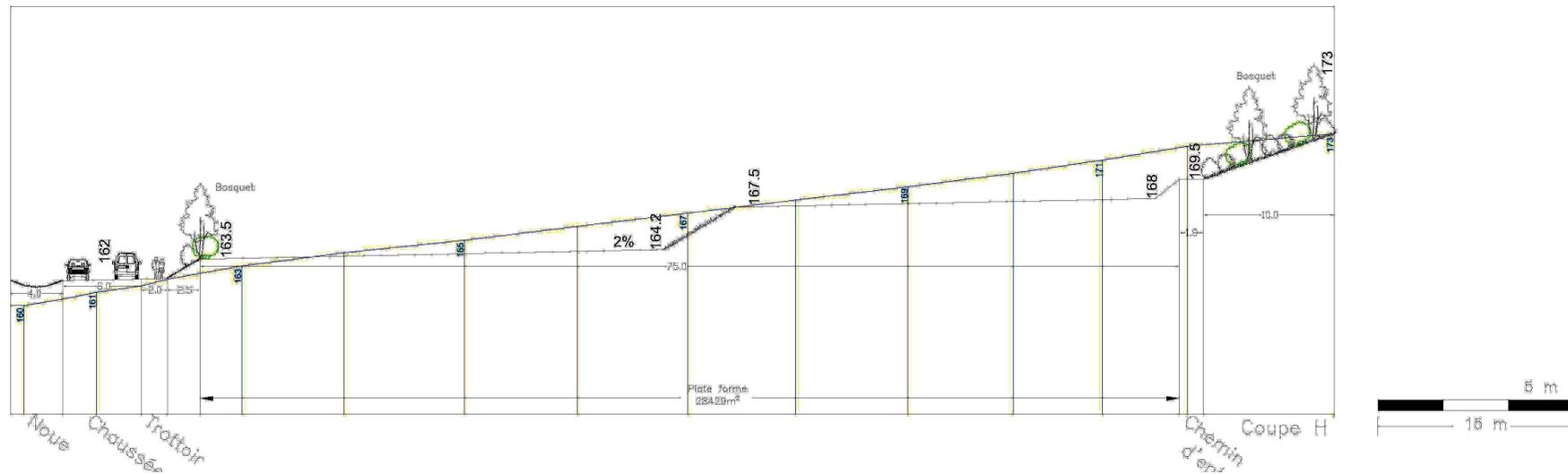
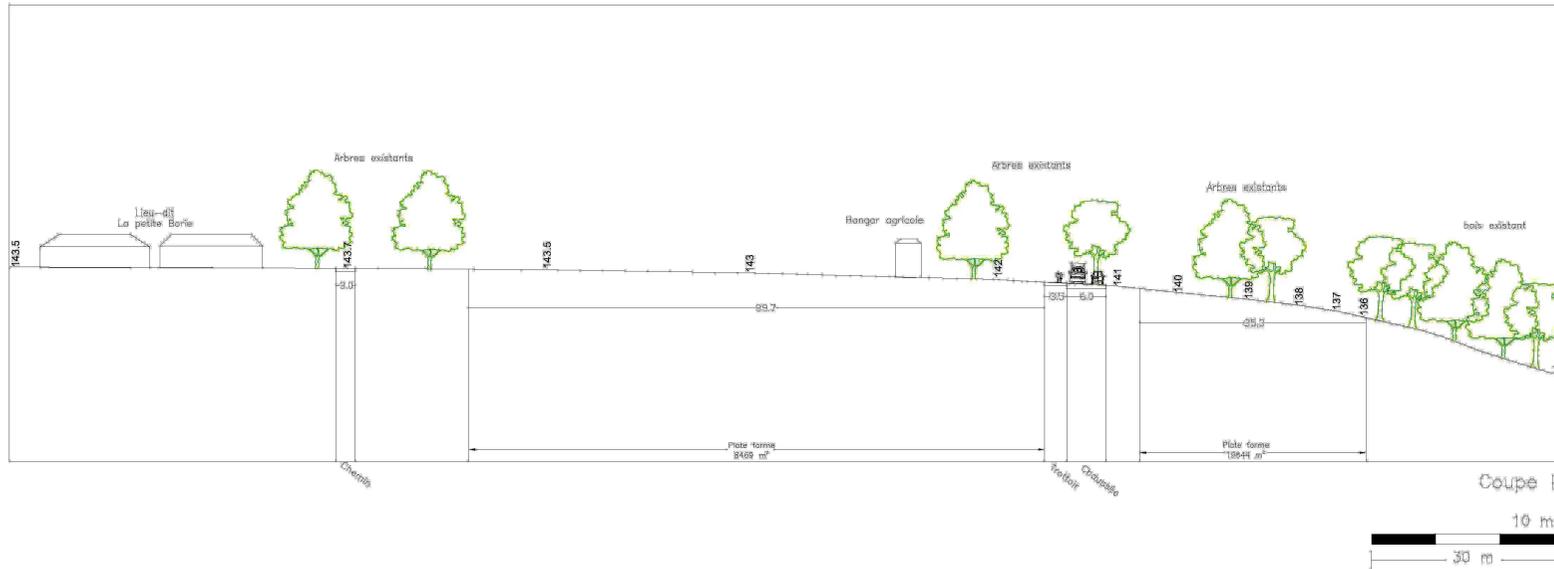


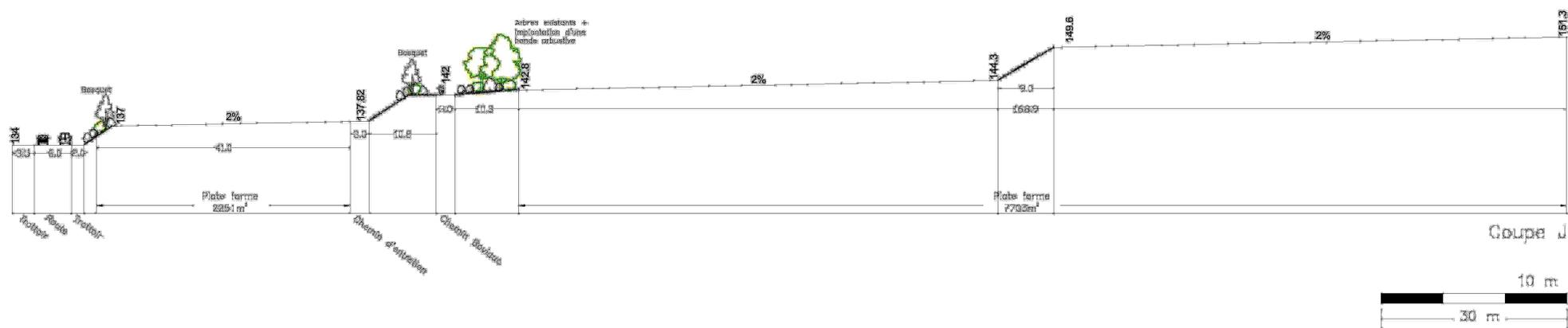
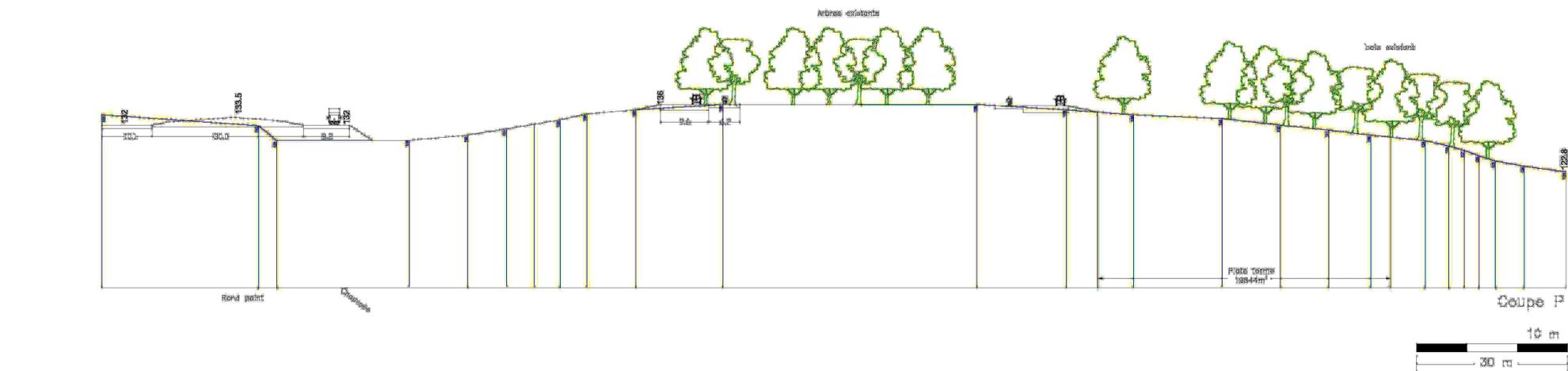
La voie tertiaire

Les voies de desserte des hameaux



Une organisation de talus et plateformes





VI. LES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont implantées suivant la topographie et pour assurer un front bâti de qualité le long des voies nouvelles et existantes.

Les constructions situées sur des pentes à fort relief, le long de l'A89, et à l'Est de la RD 6021 seront disposées sur des plateformes réalisées dans le cadre de l'aménagement de l'opération, calées finement sur le talweg

Faisabilité d'implantation des constructions



PARTIE III : JUSTIFICATION DE LA DEMANDE DE DEROGATION AU REGARD DES 5 CRITERES ET DEFINITION DES PRESCRIPTIONS

I. JUSTIFICATION AU REGARD DES 5 CRITERES

La demande de dérogation est justifiée et motivée au regard de :

- les nuisances
- la sécurité
- la qualité architecturale, ainsi que de
- la qualité de l'urbanisme
- la qualité des paysages.

Les nuisances

Les nuisances pour les locaux

L'usage des nouveaux locaux s'inscrira dans les activités prévues dans la zone d'activités.

Ils seront soumis aux nuisances de bruit de la RD6021 et de l'A89, les constructions satisferont aux conditions réglementaires en vigueur.

Les nuisances générées par le parc d'activités économiques Cré@Vallée

Les nuisances qui peuvent être engendrées par l'extension de Cré@Vallée Nord sont de plusieurs sortes :

- Le bruit des voies créées

Ces voies nouvelles sont dédiées uniquement à la desserte de la zone, le trafic y sera réduit. A distance des habitations des environs ces voies ne généreront qu'un bruit limité et audible uniquement à l'intérieur du secteur.

La route de Charbonieras accueillera un trafic plus soutenu. Les aménagements de cette voie, y compris dans sa partie nord visant à limiter la vitesse permettront aussi de limiter le bruit engendré.

- Le bruit des activités accueillies

Une politique d'attribution permettra d'éloigner des zones d'habitat les activités qui pourraient générer du bruit

- Les nuisances visuelles

L'accompagnement paysager et les prescriptions architecturales permettent de réduire les nuisances visuelles de cette nouvelle urbanisation.

La hauteur des constructions sera limitée le long

- Les nuisances relatives aux déchets :

L'adaptation du ramassage et traitement des déchets industriels banals (dispositif de stockage et d'évacuation des déchets tel que l'entreprise n'ait pas à stocker un excès de déchets sur sa parcelle)

Prescriptions transcrites dans le règlement de la zone AUY du PLU :

ARTICLE AUY 1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites

1.2. Les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes ou installations situées à moins de 50 mètres des zones urbaines à vocation principale d'habitat dans le cas de leur incompatibilité avec la fonction résidentielle.

ARTICLE AUY 10 – Hauteur maximale des constructions

10.2 Dans une bande de 100 mètres à partir de l'axe de l'A89 et de 75 mètres à partir de l'axe de la RD6021, les façades des bâtiments perceptibles depuis ces voies devront être traitées de manière à ce que la partie des bâtiments au-delà d'une hauteur de 7 mètres soit réalisée en retrait ou d'une manière permettant d'atténuer la verticalité de la façade.

La sécurité

La desserte de l'extension de Cré@vallée se fera par des voies nouvelles issues du nouveau giratoire.

Côté Est le secteur est desservi par une voie en boucle issue du nouveau giratoire.

Côté Ouest le secteur est desservi par :

- une voie nouvelle issue du nouveau giratoire et connectée à la route de Charbonieras
- des voies secondaires bouclant sur la route de Charbonieras dont le tracé est modifié pour desservir la partie nord-ouest du secteur.

□ La sécurité routière implique qu'il n'y aura pas d'accès des parcelles sur la RD 6021.

Prescriptions transcrites dans le règlement de la zone AUY du PLU :

ARTICLE AUY 3 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées aux voies ouvertes au public :

3.1 Accès : Est interdit la création de tout nouvel accès sur la RD6021.

3.2 Voirie : Est interdite la création de toute nouvelle voirie débouchant sur la RD 6021 à l'exception de celle prévue dans le cadre de l'aménagement du giratoire délimité par l'emplacement réservé n°20 inscrit au règlement graphique.

3.3 Déplacements doux : Sauf cas d'impossibilité technique, les opérations d'ensemble devront prendre en compte les modes de déplacement doux

La qualité architecturale

Des prescriptions pour la qualité des constructions

- La mise en œuvre de prescriptions architecturales, précisées dans le règlement de la zone AUY et dans le permis d'aménager de l'opération, permettant une harmonie des bâtiments et des aménagements des parcelles
- La définition des modalités d'implantations sur la parcelle intégrées dans le règlement du permis d'aménager de l'opération. Il s'agit pour les parcelles donnant sur la RD 6021 et sur l'A89 de s'assurer que :
 - Les constructions présentent une façade de qualité (même s'il s'agit de l'arrière des bâtiments) du côté de ces voies

- les aires de stockage ou de dépôts à l'air libre sont dissimulées
- les aires de parking sont soit dissimulées soit intégrées paysagèrement

Prescriptions transcrites dans le règlement de la zone AUY du PLU :

ARTICLE AUY 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.2. Les constructions et les extensions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone. Elles doivent être intégrées dans le volume principal.

ARTICLE AUY 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées :

- En retrait de 8 mètres minimum lorsque la limite séparative constitue également une limite avec une zone urbaine à vocation principale d'habitat.

7.2. Les exceptions :

- Les constructions nouvelles et leurs extensions peuvent être implantées en limite séparative à condition que leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas 6 mètres ;

ARTICLE AUY 11 – Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Principe général

Les talus générés par la réalisation de plateforme devront être traités soigneusement et être paysagés dans le même registre que les aménagements publics.

11.2. Constructions neuves et modification des constructions existantes à vocation d'activité économique

Dans une bande de 100 mètres à partir de l'axe de l'A89 et de 75 mètres à partir de l'axe de la RD6021, les façades perceptibles de ces voies devront être particulièrement soignées et contribuer à une image cohérente et de qualité.

ARTICLE AUY 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.3. Il doit être prévue une place pour 25 m² de surface de plancher pour une activité tertiaire, une place pour 50 m² de surface de plancher pour toute autre activité.

Des prescriptions pour les enseignes

- La mise en œuvre de prescriptions dans le permis d'aménager de l'opération rappelant les règles en vigueur : interdiction de panneaux sur mâts, d'enseigne lumineuse, intégration des enseignes aux façades, permettront de maîtriser le foisonnement publicitaire et garantiront une harmonie dans la zone

La qualité de l'urbanisme

Des dispositions pour l'aménagement d'un secteur de grande qualité

Le parti d'aménagement retenu permet :

- d'assurer un bon équilibre entre espace végétal et secteur construit
- de créer un réseau viaire lisible, hiérarchisé, adapté au trafic
- d'insérer la plupart des constructions dans le paysage, souvent derrière des rideaux de haies existants ou de mettre en scène des fronts bâtis de qualité

Des dispositions pour limiter les impacts sur le voisinage

- Des haies ou espaces paysagers tampon entre les secteurs d'habitation et les locaux d'activités

- L'aménagement des voies de desserte de manière à être adapté à l'usage des habitants des environs

Une politique d'attribution prenant en compte la localisation des différentes activités en fonction de leur compatibilité ou incompatibilité vis-à-vis du voisinage d'habitations

La qualité des paysages.

La mise en œuvre de prescriptions paysagères, précisées dans le règlement de la zone AUY et précisé dans celui du permis d'aménager du lotissement, permettront de garantir l'harmonie et le caractère vert du site

De plus la Communauté d'Agglomération Périgourdine souhaite donner à ce secteur un caractère environnemental particulier.

Des dispositions sont prévues pour accentuer le caractère qualitatif de l'opération :

Traiter les franges d'urbanisation en épaisseur : ce qui fait la qualité de ce paysage, c'est le relief qui permet des vues lointaines, la succession d'espaces différenciés ouverts/fermés et l'omniprésence du végétal au pied des bâtiments anciens de la Petite Borie. D'où le projet de planter sur les talus afin de recouper les plateformes et de créer ainsi des premiers plans et des coupures vertes. Le nouveau giratoire qui s'inscrit dans un paysage très sensible sera accompagné d'une trame végétale continue tissant un lien entre les deux versants du Thalweg de la petite Borie. Tout en préservant les ouvertures visuelles sur la vallée et les prairies, cette trame soulignera le franchissement du thalweg en mettant en évidence la gestion des eaux de ruissellement et constituera un premier plan/porte d'entrée accueillant à la petite Borie.

Associer la gestion des eaux pluviales des voiries à la composition paysagère : traitement des talwegs... etc

Aménager les talus sur l'espace public et réaliser les plateformes (gestion des déblais remblais) dans le cadre de l'opération

Faire un choix de végétaux adaptés à la région (voir palette végétale);

Mailler l'opération par des itinéraires piétons empruntant soit des chemins soit des trottoirs enherbés

Des prescriptions pour l'aménagement des parcelles

Faire un choix de végétaux adaptés à la région (voir palette végétale);

Intégrer ne veut pas forcément dire cacher : selon l'orientation et les points de vue, plusieurs stratégies pourront être mises en œuvre par exemple :

- Dans le cas de parcelles clôturées, travailler la clôture des parcelles en épaisseur en alternant les clôtures qui dissimulent et les clôtures qui laissent passer le regard selon l'angle de vue et la perception que l'on souhaite en avoir. Ce travail détaillé sur les clôtures sera transcrit dans les pièces du Permis d'aménager
- Autoriser des gabarits permettant de voir les constructions
- Créer des premiers plans et des arrière-plans. Il est nécessaire d'éviter l'isolement et une perception trop forte des bâtiments ; préciser ou illustrer par exemple une haie champêtre basse devant les bâtiments et un alignement d'arbres de haut jet au second plan pour compléter l'intégration paysagère

ANNEXE

I. PALETTE VEGETALE

Les boisements

- Alisier torminal, (*sorbus terminalis*)



- Le tilleul des bois, (*Tilia cordata*)



- Le chêne pédonculé, (*quercus pedunculata*)



- L'érable champêtre, (*acer campestre*)



- Le cormier, (*sorbus domestica*)



- Le châtaignier commun, (*castanea*)



Les haies champêtres

- Aubépine, (*Crataegus monogyna*)



- Le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)



- Le prunellier (*Prunella spinosa*)



- Noisetier, (*Corylus avellana*)



- L'érable champêtre, (*Acer campestre*)



- Le sureau, (*Sambucus nigra*)



Les arbres d'alignement

- Le frêne à fleurs (*fraxinus ornus*)



- Alisier torminal, (*sorbus terminalis*)

