



Mareuil-en-Périgord Projet « Puydevert »

*Etude de faisabilité urbaine
3 Octobre 2025*

Rappel du contexte

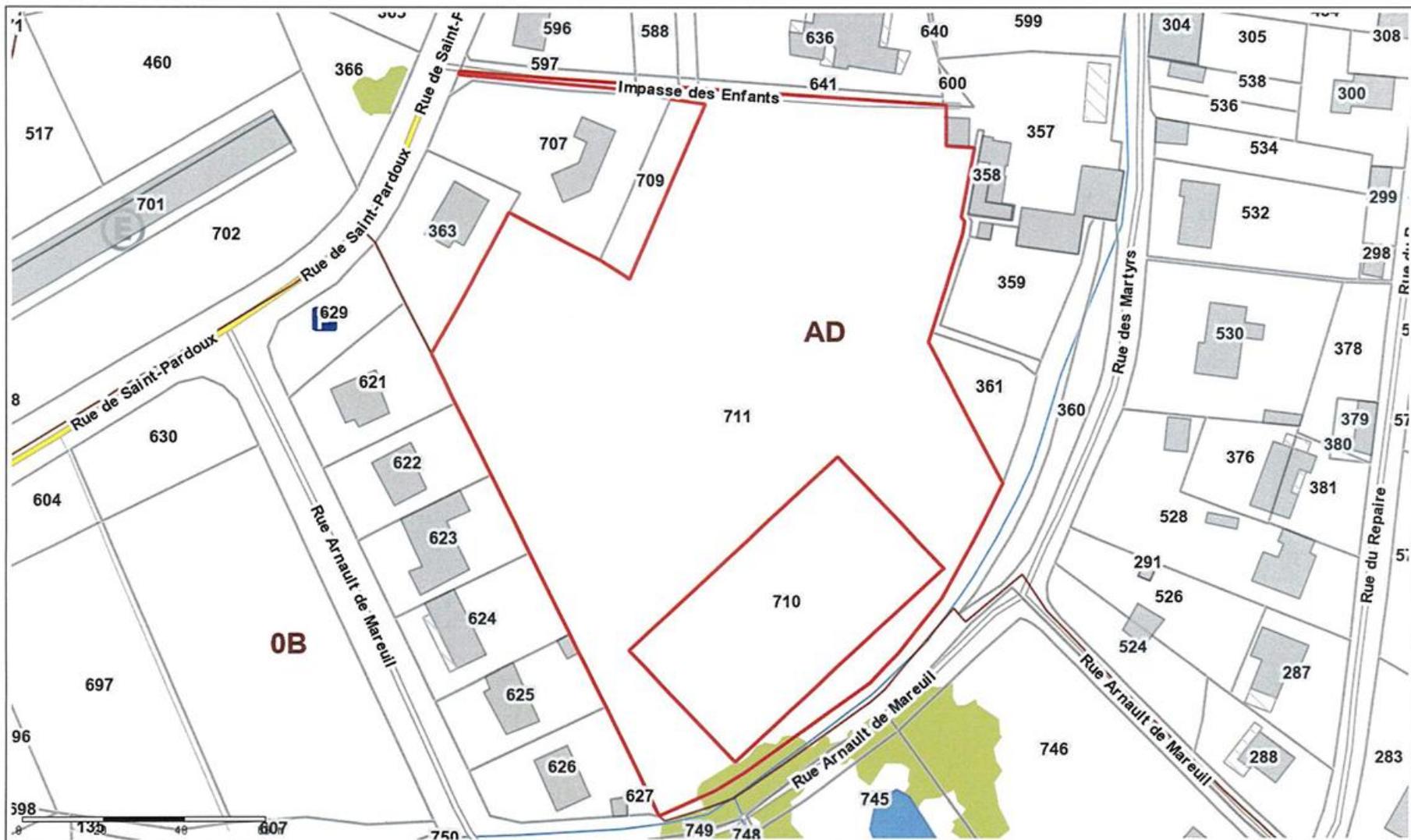


- Avril 2023 : sollicitation de Périgord Habitat pour réfléchir au développement d'un projet de logement social, en lien avec le développement du secteur (bâtiment enfance jeunesse, etc.)
- Des projets initialement prévus qui n'ont pas pu aboutir (âge et vie, habitat participatif, etc.) mais dont les enjeux restent d'actualité
- Volonté de Périgord Habitat d'une étude de faisabilité urbaine pour étudier le projet dans sa globalité (programmation, fonctionnement et usages futurs)
- FeliCittà Conseil // Pierre-Marie VILLETTE : intervention en tant qu'AMO pour le compte de Périgord Habitat
- Faisabilité urbaine # projet architectural : le rendu de l'étude sera un document de synthèse présentant les orientations retenues (programmation, implantation, formes urbaines, montage juridique, etc.)



*Périmètre d'ensemble du projet
d'aménagement : logements +
pôle enfance jeunesse*





Socio de données de référence - Lien ISIGEO - CART@DS - sources : BD TOPO (IGN, 2013), BD ALTI (IGN)

Plan 1

Édité le 21/02/2024 - Echelle : 1/1300 - Format : A4

Éléments à jour – projets connexes : pôle enfance / jeunesse :

- Pôle enfance jeunesse : MOE Dauphins Architecture, démarrage des travaux sept. 2025
- Zone de stationnement du pôle enfance jeunesse : projet en cours de finalisation, la collectivité transmettra au plus vite les éléments finalisés
- Modification PA en cours par la collectivité, qui transmettra les éléments à jour dès que possible



Synthèse enquête acteurs



➔ 10 questionnaires analysés et 14 acteurs locaux rencontrés (élus, services, commerçants, habitants, etc.) :

- **Les points forts de Mareuil :**

- *Situation géographique et accès*
- *Tissu local dynamique (emploi, commerces, services, écoles, associations)*

- **Les points à améliorer :**

- *Un dynamisme économique qui reste fragile et donc à conforter*
- *Accessibilité et mobilité*
- *Manque de logements sur le territoire*

- **Les attentes sur le projet :**

- *Développer une offre de logements adaptés aux besoins : jeunes actifs, seniors*
- *Favoriser la mixité intergénérationnelle*
- *Offrir des typologies de logements qui manquent sur le territoire (T2 et T3)*

- **Les craintes sur le projet :**

- *Le temps de réalisation du projet*
- *L'intégration urbaine et paysagère*

Les orientations retenues (1/2)



→ Une programmation attendue d'une quinzaine de logements

→ Les cibles de populations attendues pour le logement :

- une volonté de mixité senior / jeunes actifs : pas une cible à privilégier par rapport à l'autre et pas de conventionnement spécifique
- des logements adaptés pour les seniors (T2 ou T3, accessibilité, etc.) sous pilotage de Périgord Habitat et sans gestionnaire spécifique (perçu comme non adapté, trop cher, pas pertinent sur le territoire avec des projets voisins qui ont déjà du mal à se remplir, etc.)
- Un besoin de logements pour les jeunes actifs sur un territoire économiquement dynamique :
 - logements rapidement mobilisables : meublés pour apprentis, jeunes recrues, etc. → une réponse à apporter directement par la CDC avec action foncière sur le diffus
 - **logements enracinement dans le territoire : seconde étape du parcours résidentiel → une offre qui pourrait être pertinente sur ce projet avec 4 logements type grand T2 ou T3**
 - accession à la propriété sur le territoire : dernière étape du parcours résidentiel via acquisition neuve ou diffus

Les orientations retenues (2/2)



→ Forme urbaine :

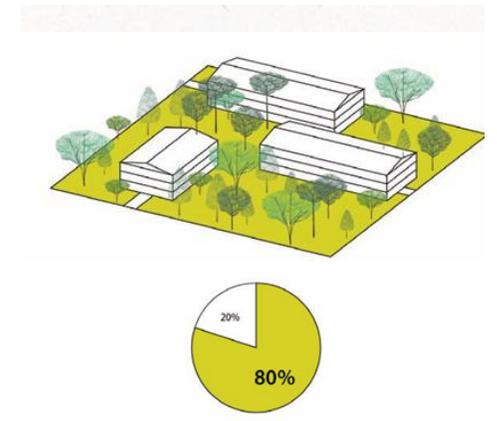
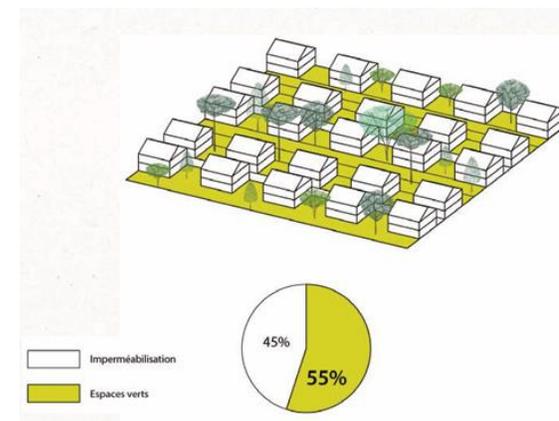
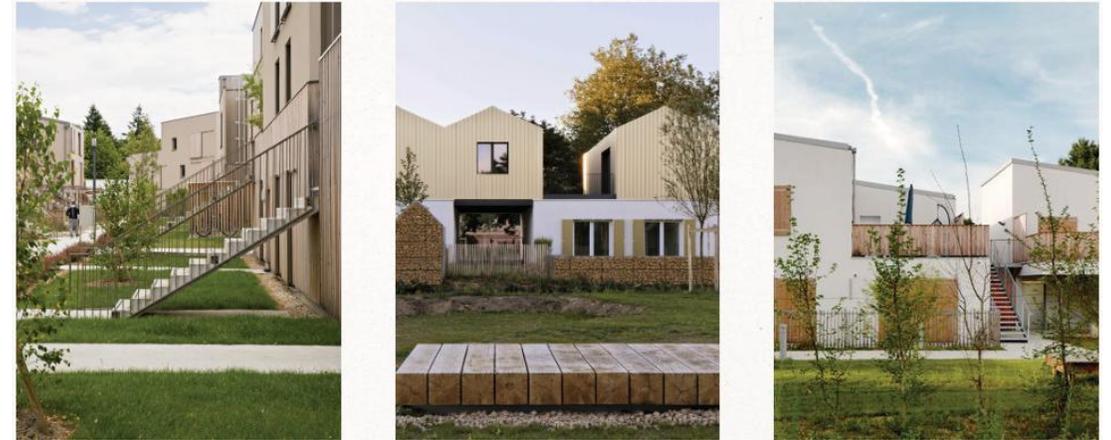
- hauteur limitée à R+1 pour le voisinage + besoin d'espaces extérieurs pour les futurs logements
- 2 formes urbaines qui retiennent l'attention : habitat individuel (pour les grandes typologies) et habitat intermédiaire (intérêt fort pour les accès individualisés et le bon compromis entre consommation foncière et qualité de l'habitat)

→ Approche paysagère :

- volonté d'un projet fortement paysager et nécessité du traitement des lisières avec le voisinage

→ Espaces partagés :

- espace buanderie et convivialité pour le bâtiment logements jeunes actifs conventionné avec la CDC
- un espace type jardin partagé en complément des espaces extérieurs individuels qui pourrait fonctionner avec le pôle jeunesse et être animé par le centre social
- des partenariats à mettre en place avec le futur pôle jeunesse et ses activités



Le cadre réglementaire



- Non concerné par les OAP définies au PLUi
- Densité attendue : 8 à 10 logements / ha
- Zone UE du PLUi : vocation mixte : habitat, équipements, commerces, services publics, etc.
- Volumétrie : 9m maximum (équivalent R+1+combles) et attente de volumes géométriques simples et compacts
- Implantation : recul minimal de 5m par rapport à la voie de desserte
- Maintien de 20% minimum de surface non imperméabilisées

Loi sur l'eau



- L'équipe MOE retenue devra prendre l'attache du bureau d'études EF Etudes (02.99.55.41.41) ayant réalisé l'étude initiale sur le macro-lot en 2021 dans le cadre du permis d'aménager.
- Cette étude devra être réactualisée en fonction des travaux de viabilisation réalisés par Eurovia et du projet de Pôle Enfance / Jeunesse + de l'espace de stationnement créé par la Ville.
- Par ailleurs, sur les thématiques connexes d'inondabilité et d'étude de sols, aucune contrainte spécifique n'a été identifiée par la Mairie et la Communauté de Communes dans le cadre du projet d'aménagement global.

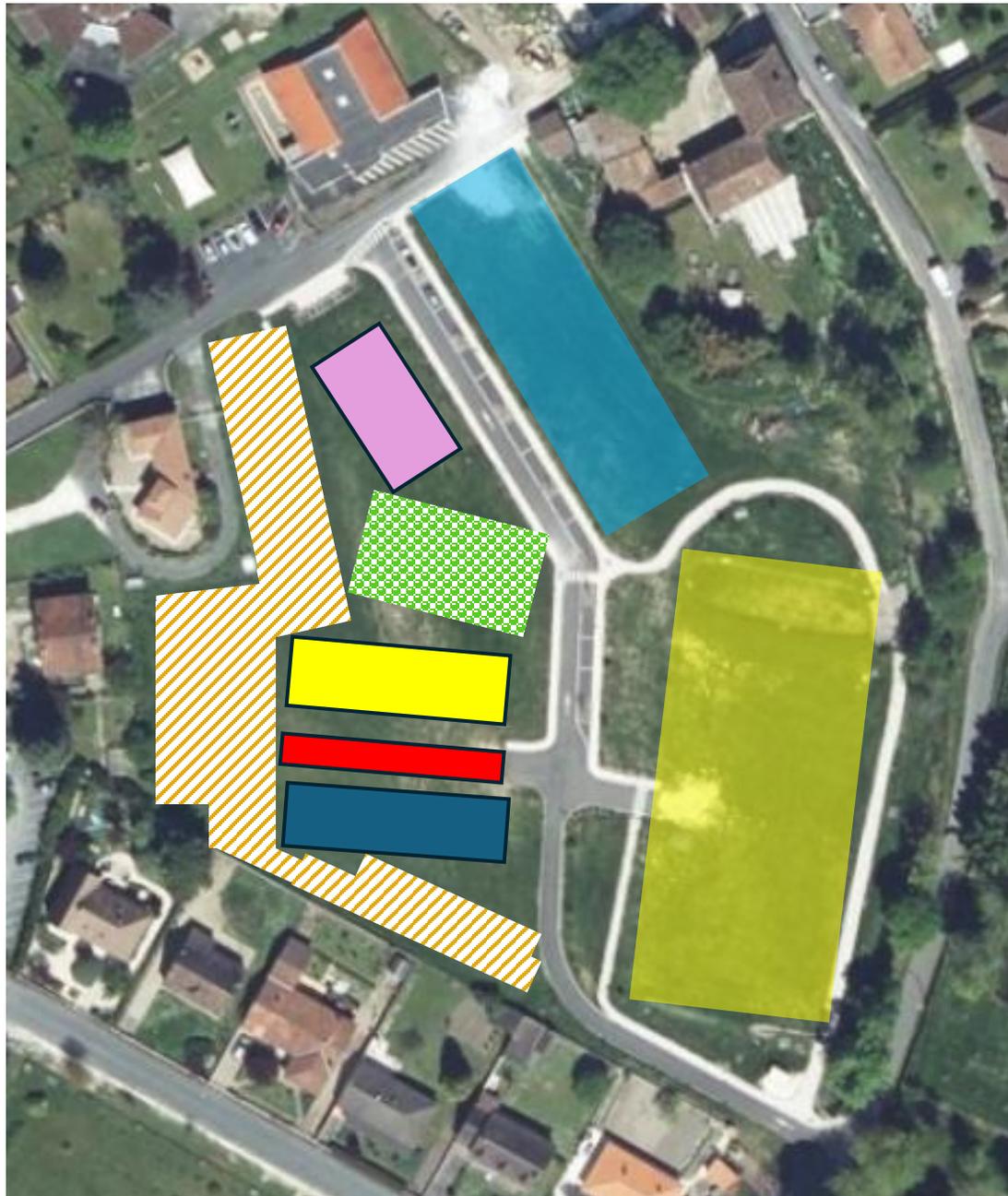
Scénario programmation



- ➔ 16 logements Périgord Habitat dont 4 logements potentiellement mobilisables pour jeunes actifs (modalités de gestion à définir)
 - ✓ 4 T3/T4 en habitat individuel réalisés sur 1 ensemble bâti mitoyen en R+1
 - ✓ 8 T2/T3 en habitat intermédiaire réalisés sur 1 ensemble bâti en R+1
 - ✓ 4 grands T2 ou T3, sur un bâtiment spécifique au nord de la parcelle – il s'agira des logements pouvant prioritairement accueillir des jeunes actifs (mais sans fléchage / conventionnement spécifique afin de garder une liberté d'attribution selon l'évolution du contexte local)
 - ✓ une programmation 50% PLUS / 50% PLS

- ➔ Modélisation financière :
 - Des surcoûts d'aménagement à anticiper au vu de la topographie du terrain
 - Un coût de revient prévisionnel estimé à 165k€ / logement (modélisation financière Périgord Habitat juin 2025)

- ➔ Le scénario de programmation a été présenté au service instructeur intercommunal à l'été 2025 qui a validé les grands principes retenus par l'étude.



-  4 grands T2 ou T3 sur 1 ensemble bâti avec un fléchage potentiel sur des jeunes actifs (sans conventionnement spécifique)
(base trame = 15mx9m)
-  4 T3/T4 en habitats individuels réalisés sur 1 ensemble bâti mitoyen
(base trame = 25mx10m)
-  8 T2/T3 en habitat intermédiaire réalisés sur 1 ensemble bâti
(base trame = 25mx10m)
-  Voirie à créer
-  Rétrocessions potentielles
-  Espace spécifique jardin partagé de quartier
-  Stationnement pôle enfance / jeunesse
-  Projet pôle enfance jeunesse

Montage du projet



- Aménagements des voiries : les voiries complémentaires nécessaires au projet seront aménagées par Périgord Habitat puis rétrocédées à la collectivité
- Aménagement de l'espace paysager partagé : cet espace sera aménagé de façon sommaire par Périgord Habitat pour permettre ensuite une rétrocession à la collectivité. La Mairie souhaite en effet mettre en place une convention avec le centre social du Ruban Vert et la COGIP pour créer un lieu de jardinage pédagogique intergénérationnel. L'aménagement minimaliste initial permettra ainsi une appropriation progressive par les futurs usagers du lieux (habitants proches, pôle enfance jeunesse, etc.)
- Au vu du projet qui sera défini par la MOE, un document de géomètre sera réalisé pour définir précisément l'emprise foncière cédée par la collectivité

Intentions architecturales



- Il est attendu un projet dont les intentions architecturales et paysagères s'insèrent au mieux dans l'environnement local et avec le projet voisin de pôle enfance / jeunesse
- La définition des principes constructifs et le choix des matériaux devra prendre en compte les enjeux d'entretien futurs pour le bailleur social.
- Dans le cadre de l'étude de faisabilité, une visite des opérations réalisées par Périgord Habitat à Verteillac et Javerlhac a retenu l'attention des élus, qui ont été sensibles à la qualité de réalisation et l'ambiance architecturale de ces projets. Ces projets sont présentés en annexe de la faisabilité

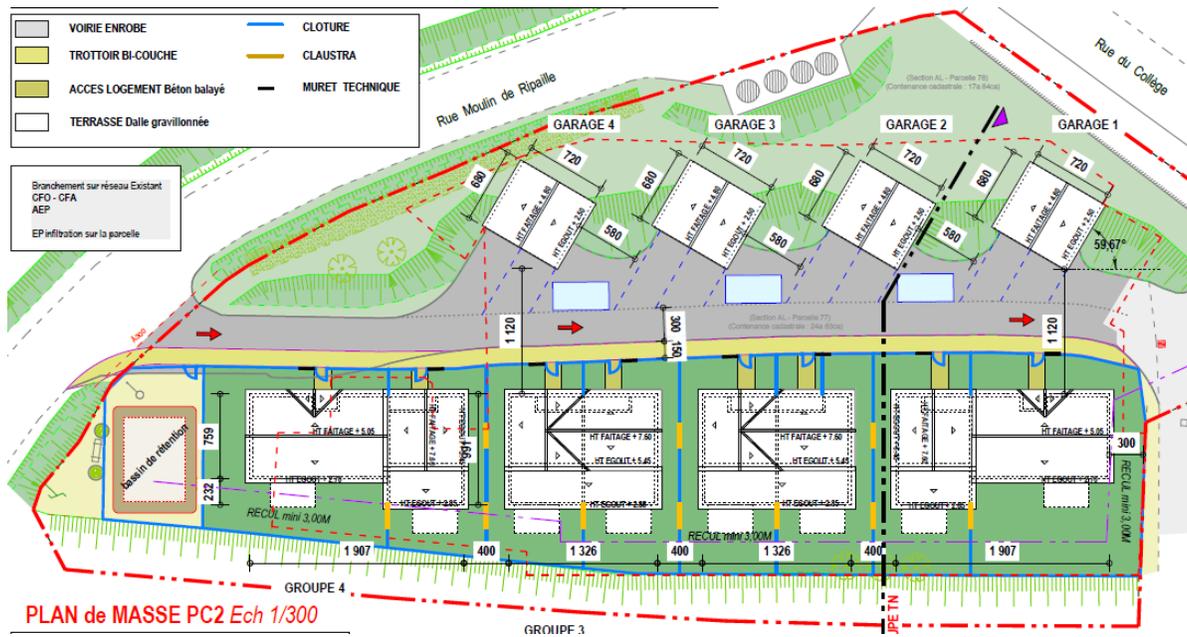
Enveloppe financière



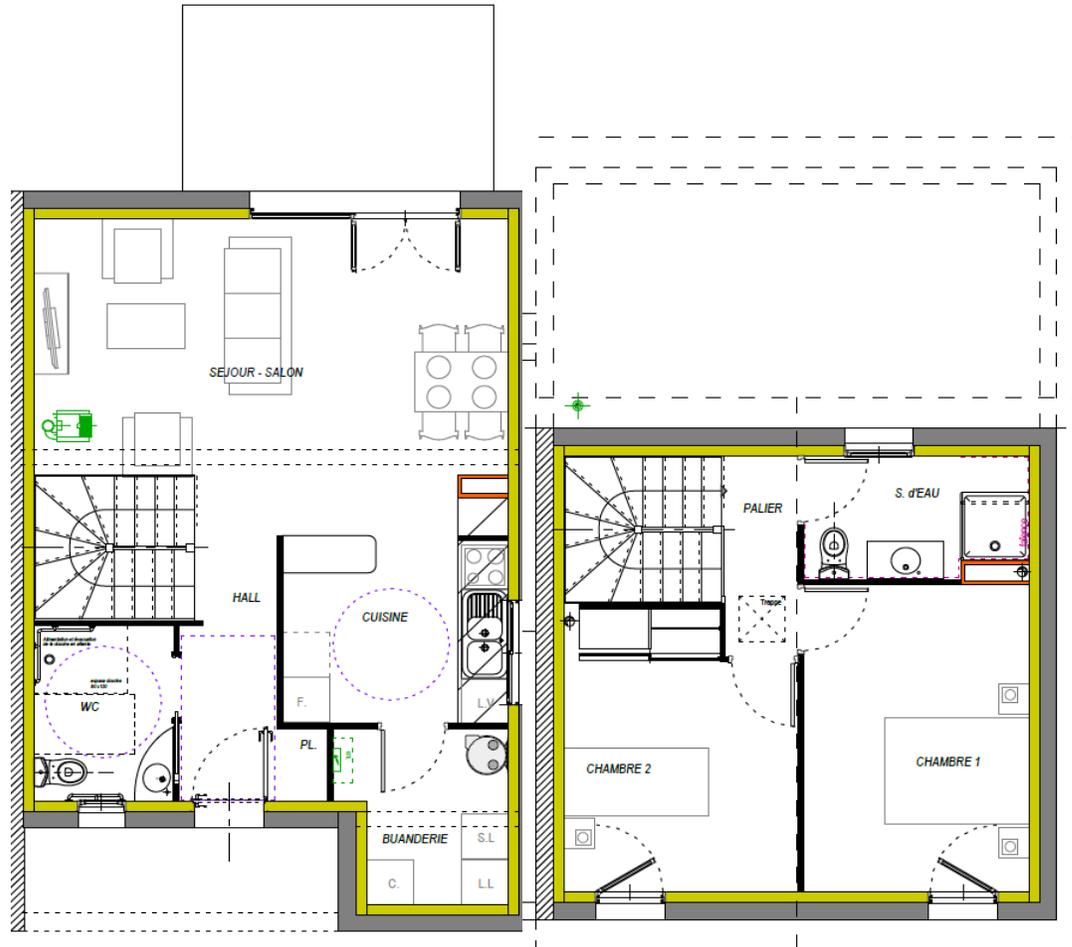
- ➔ Coût prévisionnel 165k€ / logement (modélisation financière juin 2025)

- ➔ Importance de la notion de « COUT GLOBAL » : coûts d'investissement / coûts d'exploitation. La conception devra s'attacher à limiter le coût d'investissement en optimisant les matériaux et les équipements, à rechercher les meilleures conditions de durabilité des différents constituants et à réduire les coûts de maintenance et réduire les coûts d'exploitation, tant pour le propriétaire que pour l'utilisateur. Cette volonté se traduit par le respect des points suivants :
 - La simplicité et la lisibilité du parti-pris architectural et technique.
 - L'utilisation de matériaux et équipements nécessitant pas ou peu d'entretien.
 - La gestion de la consommation individuelle des locataires
 - La facilité d'usage et de fonctionnement des équipements intérieurs (programmateur, VMC, etc.)
 - La réduction des charges de fonctionnement et des coûts de maintenance

Références - individuel groupé



Références - individuel groupé



Pièces	Surfaces en m ²
Entrée	3,20
Séjour	20,98
Cuisine	9,19
Chambre1	11,99
Chambre 2	9,30
Buanderie	4,69
Circulations	4,72
WC	4,00
Salle d'eau	4,82
Placards	1,92
Surface logement	74,81
Atelier	9,12
Garage	12

Références - individuel groupé



Vue 3D2
1:1



Références - individuel groupé

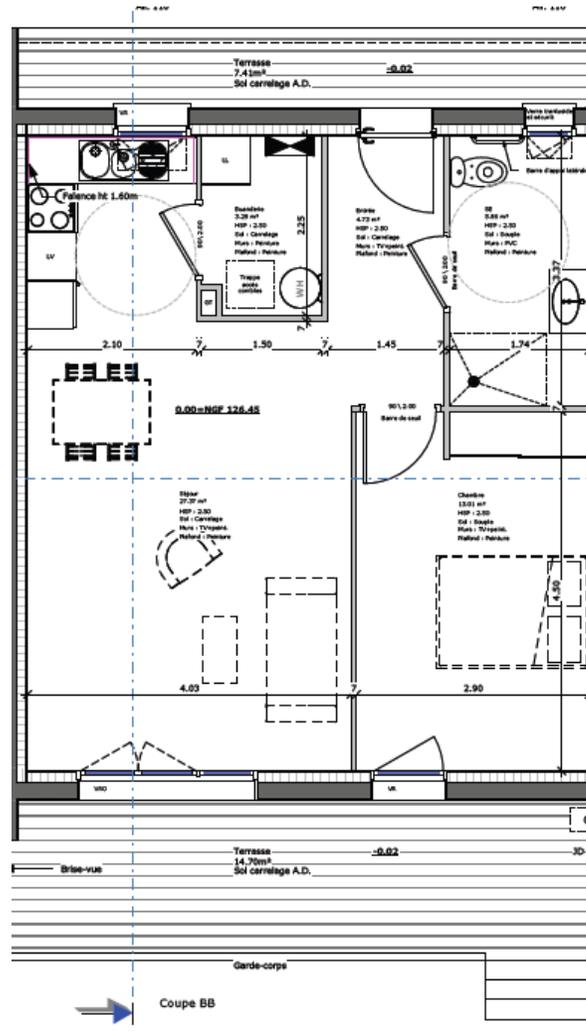


TABLEAU DES SURFACES LGT N°08	
Surfaces Habitables	
Niveau RDC	
Degt - Entrée	4,73
Salon	22,52
Cuisine	4,85
Cellier/buanderie/chaufferie	3,28
Chambre 1	12,01
Placard Chambre 1	1,00
Salle d'eau - WC	5,86
TOTAL S Habitables	54,25 m²
Surfaces Annexes	
Terrasse	14,70
TOTAL S. Annexes	14,70 m²
Surface Annexe retenues	7,35 m²
SURFACE UTILE	61,60
Surfaces Complémentaires	
Jardin	56,00

Références - Igt intermédiaire



Références - Igt intermédiaire

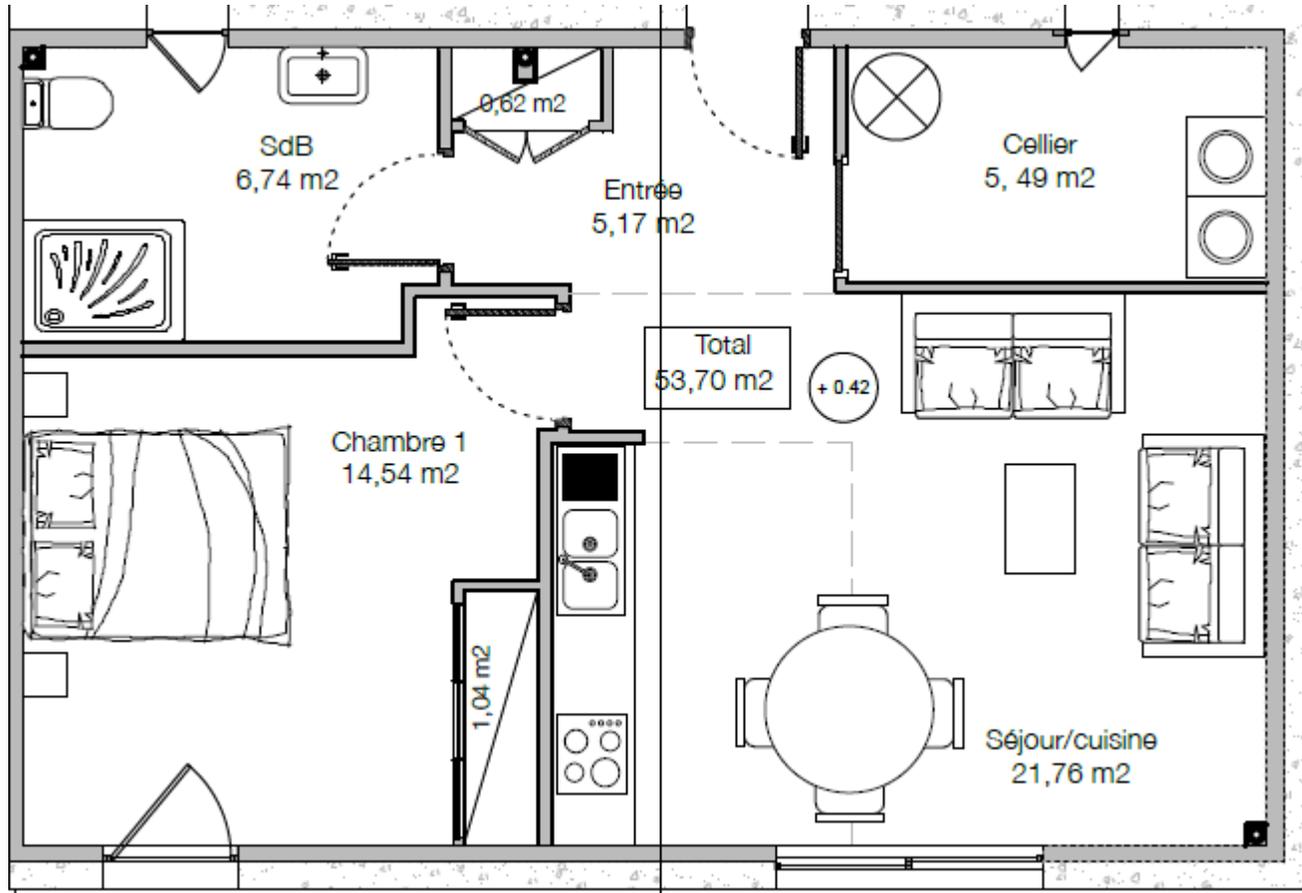


TABLEAU DES SURFACES LGT N° 3	
Surfaces Habitables	
Niveau 1	
Degt	4,43
Salon	14,99
Cuisine	6,75
Placard entrée	0,66
Cellier/buanderie/chaufferie	5,37
Chambre 1	14,21
Salle d'eau - WC	6,52
TOTAL S Habitables	52,92 m²
Surfaces Annexes	
Terrasse	
TOTAL S. Annexes	0,00 m²
Surface Annexe retenues	0,00 m ²
SURFACE UTILE	52,92
Surfaces Complémentaires	
Jardin	0,00

Références - Igt intermédiaire

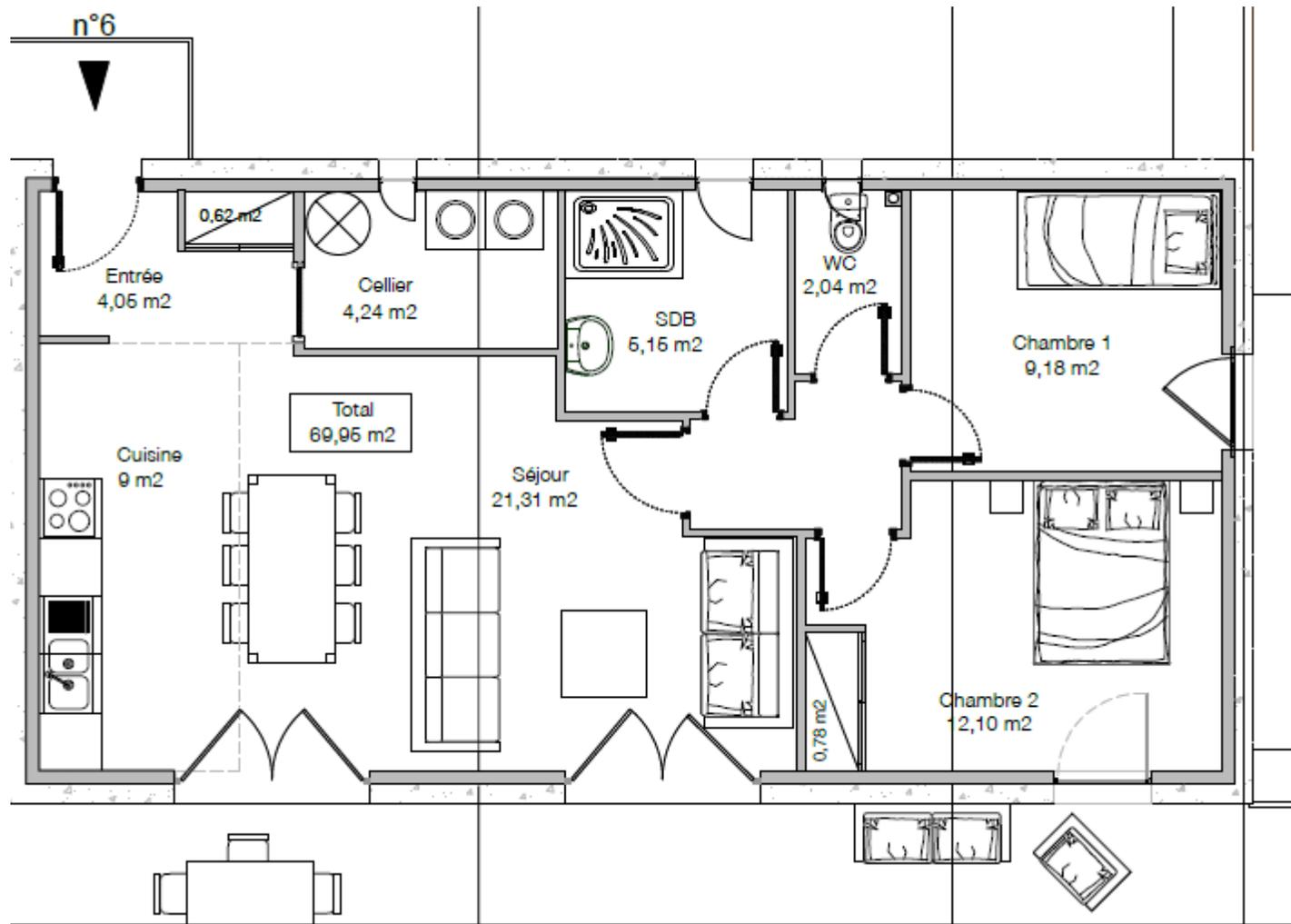


TABLEAU DES SURFACES LGT N° 6	
Surfaces Habitables	
Niveau 1	
Entrée	3,31
Salon	21,33
Cuisine	9,00
Placard entrée	0,62
Cellier/buanderie/chaufferie	4,24
Degt	2,88
Chambre 1	9,17
Chambre 2	12,09
Salle d'eau	5,15
WC	2,05
TOTAL S Habitables	69,85 m²
Surfaces Annexes	
cave	
Atelier	
Abri de jardin	
Terrasse	
Balcon	16,07
TOTAL S. Annexes	16,07 m²
Surface Annexe retenues	8,04 m ²
SURFACE UTILE	77,88

Références - Igt intermédiaire

