

Département de la Corrèze

Commune de Beaulieu-sur-Dordogne

Plan Local d'Urbanisme

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Délibération en Conseil Municipal lançant l'élaboration : 24/05/2005

Projet arrêté par le Conseil Municipal : 22/06/2010

Projet approuvé par le Conseil Municipal : 15/11/2011



CITADIA

CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

Sommaire

I.1.	Préambule	3
[CHAP. I]	RAPPEL DES ENJEUX ET SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU.....	4
I.1.	Rappel des enjeux territoriaux et environnementaux	5
I.2.	Scénarios de développement	7
I.3.	Le scénario retenu : celui d'une croissance soutenue	9
[CHAP. II]	LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	10
II.1.	Equilibrer la structure socio-démographique pour affirmer Beaulieu-sur-Dordogne comme pôle d'équipements dynamique	11
II.2.	Assurer la sécurité et la protection de la population et des écosystèmes	13
II.3.	Valoriser le cadre de vie et assurer le bien-être des habitants	14
II.4.	Maîtriser au mieux les coûts générés par la mise en œuvre du projet de PLU en élargissant les bases fiscales	16
[CHAP. III]	CARTE DE SYNTHESE DU PADD	17

I.1. PREAMBULE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** est un document du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que par le décret du 9 juin 2004.

Le PADD introduit une **démarche de projet communal** dans le processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en **s'appuyant sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial**. Il s'applique sur la totalité du territoire communal et veille à respecter les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il définit les **orientations d'urbanisme et d'aménagement** retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire.

Le PADD de Beaulieu-sur-Dordogne affirme les principes majeurs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains :

- ✓ **le principe d'équilibre** : renouvellement urbain et développement maîtrisé, préservation des espaces agricoles productifs et des paysages identitaires.
- ✓ **le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité** : prévision des besoins futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics ...
- ✓ **le principe du respect de l'environnement** : maîtrise des déplacements et de la circulation automobile, préservation des ressources naturelles, réduction des nuisances ...

[Chap. I] **RAPPEL DES ENJEUX ET SCENARIO
DE DEVELOPPEMENT RETENU**

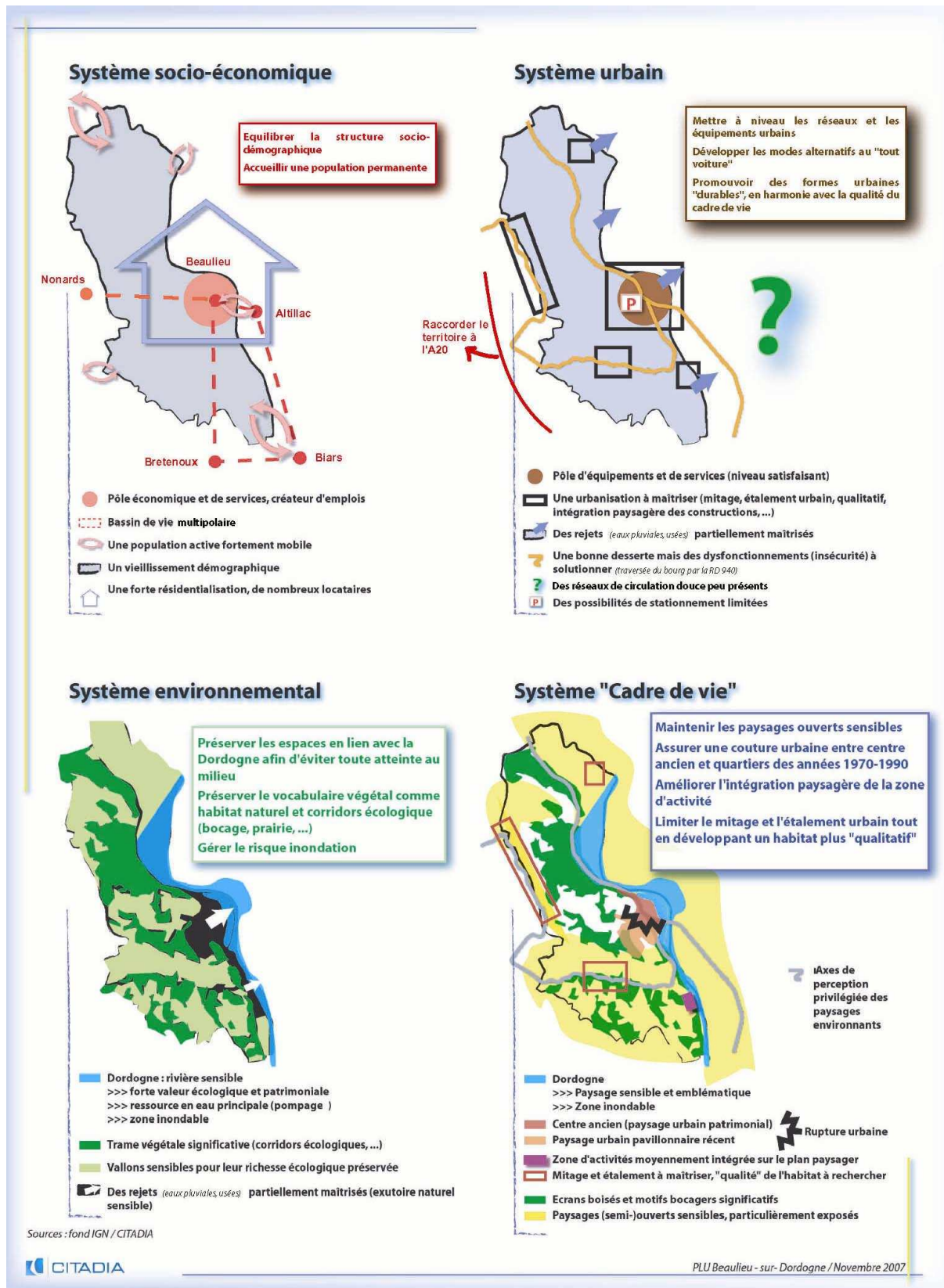
I.1. RAPPEL DES ENJEUX TERRITORIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

La commune de Beaulieu-sur-Dordogne a une identité forte, forgée par :

- son histoire, comme en témoigne la richesse du patrimoine urbain et architectural, encore bien présent
- la qualité de son environnement paysager, caractérisé par la Dordogne et l'écrin de verdure des collines qui l'entourent
- son rôle constant de pôle structurant du Sud Corrèzien, en lien avec les bassins d'emplois de Nonards, d'Altiliac et de Biars-Bretenoux (dans le département voisin du Lot).

De part la qualité de son cadre de vie, Beaulieu-sur-Dordogne est une commune qui attire chaque année de nouveaux habitants.

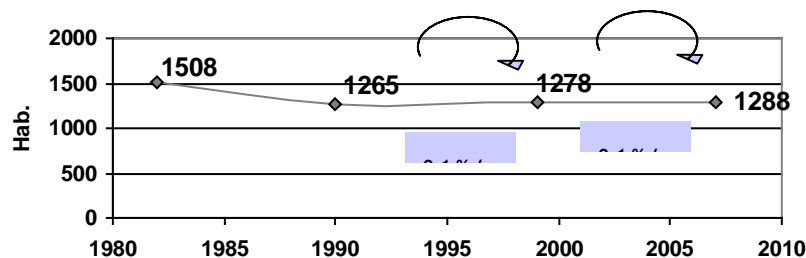
Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont permis de mettre en évidence les principaux enjeux du territoire de Beaulieu-sur-Dordogne :



I.2. SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT

Rappels / Données Démographie

Evolution de la population SDC (INSEE)



	Recensement 1990	Recensement 1999*	Recensement 2007
Population	1265	1278	1288
	+ 13 habitants, soit + 1 % + 0,1 % par an		+ 10 habitants, soit + 0,8 % + 0,1 % par an
Ménages	485	537	591
<i>Personnes par ménage</i>	<i>2,60</i>	<i>2,38</i>	<i>2,17</i>
Logements (Résidences Principales)	485	537	591
	+ 52 logements soit en moyenne 5 à 6 logements par an		+ 54 logements soit en moyenne 6 à 7 logements par an
Logements (Résidences Secondaires)	232	225	199
		soit 27,6 % du parc de logements	soit 21,5 % du parc de logements
Equilibre Résidences Principales/Résidences Secondaires (% des Résidences Secondaires par rapport aux Résidences Principales)	Résidences Secondaires = 47,8% des Résidences Principales	Résidences Secondaires = 41,9% des Résidences Principales	Résidences Secondaires = 33,7% des Résidences Principales

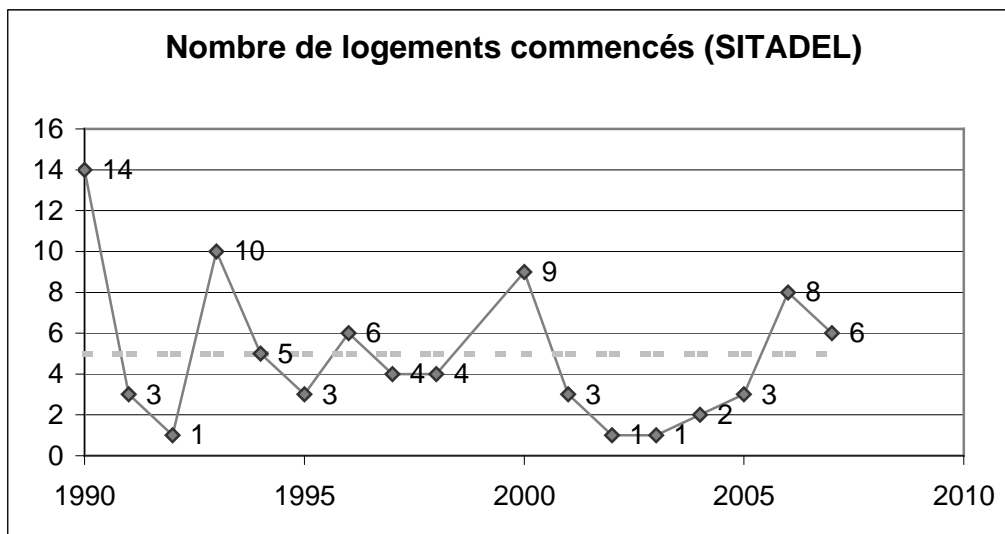
Source : recensement INSEE 1999-2007

***IMPORTANT :** l'INSEE donne 2 chiffres contradictoires concernant la population de 1999

- l'Enquête annuelle de l'INSEE de recensement 200 donne **1278** habitants : ce chiffre sera la référence pour la suite des calculs de projection
- le RPG 1999 donne **1286** habitants : ce chiffre apparaît dans l'état des lieux socio-démographique du diagnostic.

Rappels / Données Habitat

- Moyenne annuelle : 5 logements par an



Source : SITADEL 2007

Compte-tenu de ses forts atouts paysagers, la commune de Beaulieu-sur-Dordogne offre un cadre de vie très apprécié de la population, comme en témoigne la croissance de la population et de la construction.

Cependant, il est important de souligner que les tendances d'évolution en terme de population ne sont pas aussi soutenues que celles du logement : pour exemple, entre 1999 et 2007, la population a gagné **10** habitants alors que le nombre de logements a augmenté de **54** unités.

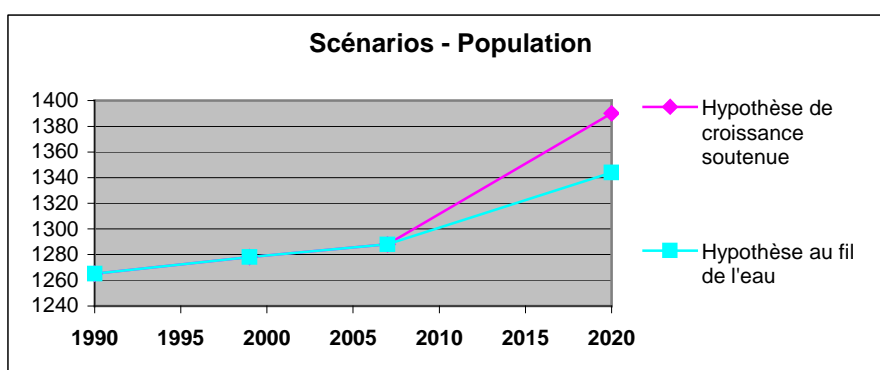
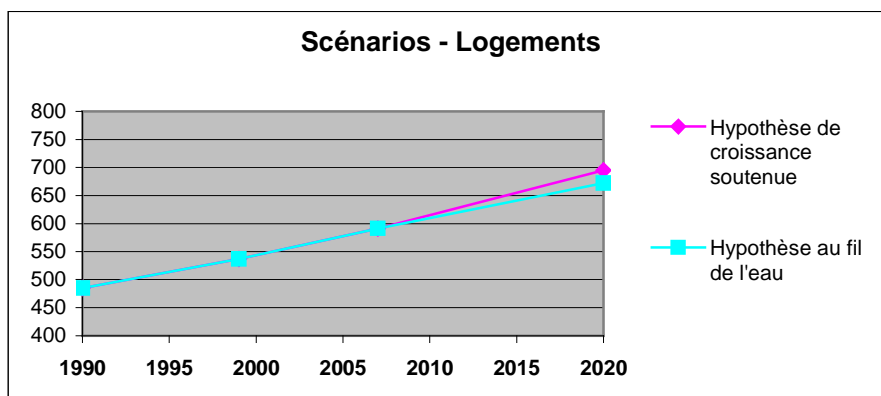
Ce constat s'explique par un « desserrement des ménages » significatif (c'est-à-dire une diminution du nombre de personnes par ménage qui s'explique notamment par l'augmentation du nombre de familles monoparentales, par une part importante du célibat, par une proportion croissante de personnes âgées vivant seules, etc.).

→ Ainsi **deux scénarios** de poursuite de la croissance démographique ont été envisagés **au regard des évolutions du nombre de logements** (converties en nombre de ménages attendus) :

1. un premier scénario, construit sur la dynamique 1990-2007 : « **croissance au fil de l'eau** »
2. un deuxième scénario, basé sur l'hypothèse d'une « **croissance soutenue** ».

NOTE : les scénarios pré-cités sont détaillés dans le Rapport de Présentation (pièce n°1 du présent dossier Plan Local d'Urbanisme).

I.3. LE SCENARIO RETENU : CELUI D'UNE CROISSANCE SOUTENUE



Le scénario retenu pour « dimensionner » le Plan Local d'Urbanisme

- ➔ 140 logements à créer ou à réhabiliter d'ici à 2020.
- ➔ 102 habitants supplémentaires sont attendus en 2020 (population totale estimée à 1390 habitants).
- ➔ L'hypothèse de progression du parc de logements (Résidences Principales) envisage 8 logements (Résidences Principales) en moyenne supplémentaires par an. Il tient compte de l'attractivité significative de la commune (cadre paysager remarquable, bassin d'emplois).
- ➔ L'équilibre entre Résidences Principales et Résidences Secondaires est maintenu.

[Chap. II] **LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Quatre axes stratégiques de développement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Beaulieu-sur-Dordogne s'articule autour de quatre grands axes de réflexion (le dernier étant une réflexion transversale aux trois précédentes) :

- 1. Equilibrer la structure socio-démographique pour affirmer Beaulieu-sur-Dordogne comme pôle d'équipements dynamique***
- 2. Assurer la sécurité et la protection de la population et des écosystèmes***
- 3. Valoriser le cadre de vie et assurer le bien-être des habitants***
- 4. Maîtriser au mieux les coûts générés par la mise en œuvre du projet de PLU en élargissant les bases fiscales***

II.1. EQUILIBRER LA STRUCTURE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE POUR AFFIRMER BEAULIEU-SUR-DORDOGNE COMME POLE D'EQUIPEMENTS DYNAMIQUE

Beaulieu-sur-Dordogne connaît un vieillissement de sa population ; elle a besoin de se renouveler en déterminant des conditions favorables à son développement économique et démographique.

Ainsi, le présent Plan Local d'Urbanisme vise simultanément à :

- favoriser le développement de nouvelles activités économiques
- assurer une offre diversifiée en logements permettant de répondre aux besoins de la population, et notamment des jeunes ménages actifs désireux de s'installer sur la commune.

➔ Afin d'équilibrer la structure socio-démographique pour affirmer Beaulieu-sur-Dordogne comme pôle d'équipements dynamique, le PLU veille à :

- **Dynamiser le tissu économique en permettant la reprise ou la création de commerces et services en centre-ville et sur les axes structurants dans le respect des conclusions de l'étude préalable à la ZPPAUP¹.**
 - **Maintenir les services publics et le tissu économique existant en matière de commerces, d'artisanat et d'activités liées au tourisme.**
 - **Favoriser l'implantation de nouvelles activités économiques, artisanales et industrielles.** Des secteurs à proximité du centre-ville sont pressentis pour accueillir ces nouvelles activités et renforcer ainsi le rôle de centralité du bourg : le développement des activités émanera d'une réflexion préalable à l'échelle de la Communauté de Communes. En termes d'économie touristique, Beaulieu-sur-Dordogne va développer une « base nature », conjuguant la valorisation de l'environnement lié à la Dordogne, des produits et du patrimoine local.
 - **Prendre en compte le dynamisme du bassin économique global avec le Nord du Lot et le Sud Corrèzien.** L'évolution de Beaulieu-sur-Dordogne ne peut s'imaginer sans prendre en compte le dynamisme du bassin de vie et d'emplois de Biars-Bretenoux (Nord du Lot) et le développement actuel des zones artisanales de Nonard et de Bilhac (Sud Corrèzien).
- **Favoriser la création de nouvelles habitations aux abords du centre-ville et dans les hameaux les plus proches de celui-ci.**

¹ La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) a été suspendue suite à la promulgation de la Loi Grenelle II du 13 juillet 2010 : sa conversion en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP) est conditionnée par la sortie imminente des décrets d'application. Si une AMVAP est élaborée et est approuvée, elle sera également une servitude qui s'imposera au PLU.

- **Développer les équipements d'intérêt collectif existants (maison de retraite, bibliothèque-médiathèque, centre multisportif, centre technique de la mairie, école, ...) en constituant à court ou moyen terme des emprises foncières pour permettre leur re-localisation ou leur réhabilitation.** Le Plan Local d'Urbanisme prévoit la construction d'une nouvelle maison de retraite : un Emplacement Réservé est ainsi décidé. De plus, afin de développer l'offre d'accueil de tourisme (en termes de capacité et de remise aux normes des structures telles que gîtes, meublés, campings et hôtels), il est envisagé de permettre la création d'un accueil de groupes pour les jeunes dans le site de la Miséricorde.

- **Équilibrer la structure démographique en offrant des produits logements diversifiés, adaptés aux populations jeunes et actives.** Le diagnostic a mis en évidence un vieillissement significatif de la population. Cependant, le renforcement du tissu économique existant et le développement de nouvelles activités (agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales, touristiques...) a pour objectif de favoriser l'accueil de nouveaux actifs. Cet afflux va générer des besoins nouveaux en matière de logement. Il faut donc veiller à diversifier l'offre de logements afin de :
 - **trouver un équilibre entre résidences principales et secondaires** en permettant à des jeunes ménages actifs de venir s'installer sur le territoire. Des actions en faveur du renouvellement urbain doivent être envisagées pour redynamiser le centre ville (l'objectif étant de sortir 20 à 25 logements de la vacance d'ici 2020). Parallèlement, un parc majoritairement tourné vers les familles et actifs (logements à moindres coûts, offre d'un produit intermédiaire entre la maison de ville et le pavillon résidentiel) doit être créé afin de faire vivre les équipements, commerces et services de la commune.

 - **créer un parc locatif adapté aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages** (en terme de prix, de statut, de type...). Les coûts actuels du foncier et de l'immobilier limitent les possibilités d'implantation des jeunes familles. Il est important de proposer une gamme étendue de logements afin d'assurer le maintien de la population et la résidentialisation. La création d'un parc de logements à caractère social est notamment envisagée pour favoriser l'installation d'une population jeune et active sur le territoire. Le site de La Miséricorde pourrait être le support de la réalisation d'une partie de ces logements. Le PLU, dans le cadre de sa traduction réglementaire, devra veiller par ailleurs à ce qu'une partie du parc à vocation sociale soit créée au sein des extensions urbaines envisagées.

II.2. ASSURER LA SECURITE ET LA PROTECTION DE LA POPULATION ET DES ECOSYSTEMES

La commune de Beaulieu-sur-Dordogne est longée par la Dordogne, rivière emblématique.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a mis en évidence une certaine diversité paysagère qui témoigne d'une grande richesse faunistique et floristique (en particulier dans la vallée de la Dordogne). L'objectif de la commune est de préserver et mettre en valeur les paysages et les milieux sensibles, sans que cela n'interfère avec les activités existantes. Par ailleurs, les aménagements devront prendre en compte l'ensemble des risques identifiés.

 **Afin d'assurer la sécurité et la protection de la population et des écosystèmes, le PLU veille à :**

- **Intégrer le risque inondation.** La Dordogne est une rivière emblématique de la commune : source d'aménité paysagère et moteur d'activités touristique, elle impose néanmoins une contrainte forte, celle du risque inondation.
- **Limiter les atteintes à la qualité des eaux de surface de la rivière Dordogne.** La gestion des eaux d'assainissement est une des priorités du PADD compte-tenu de la présence de la Dordogne, rivière emblématique constituant également un exutoire naturel fragile. En réalisant une nouvelle unité de traitement des eaux usées et en assurant à moyen terme un pré-traitement des eaux pluviales collectées avant leur rejet dans le milieu naturel, le Plan Local d'Urbanisme se donnera les moyens de participer à l'amélioration de la qualité de cet environnement.
- **Protéger les milieux naturels vulnérables de tout développement urbain ou des risques de sur-fréquentation (Dordogne, boisements, fonds de vallons, espaces agricoles de qualité,...).** Les milieux sensibles constituent un très bon atout pour le développement d'un tourisme plus écologique.
- **Préserver les espaces agricoles qui ont un potentiel agronomique reconnu avec un potentiel d'exploitation adapté à la mécanisation.** Ils méritent d'être valorisés par l'agriculture d'autant plus qu'ils participent pleinement à la qualité du cadre de vie (entretien de paysages ouverts, facteur d'ambiances agrestes et champêtres,...) ainsi qu'à l'économie locale. Ces espaces sensibles à protéger concernent notamment les unités des vallées alluviales de la Dordogne et de la Mémoire et les unités du plateau exposé Sud.

II.3. VALORISER LE CADRE DE VIE ET ASSURER LE BIEN-ETRE DES HABITANTS

La commune de Beaulieu-sur-Dordogne bénéficie d'un cadre de vie de qualité, avec des paysages emblématiques (vallée de la Dordogne) et un centre historique très visité. Au-delà de la seule préservation des sites et des milieux naturels remarquables au travers de protections particulières, il est important d'engager des mesures qui permettent de mettre en valeur et d'améliorer le cadre de vie local.

➤ **Afin d'améliorer le cadre de vie et assurer le bien-être des habitants, le PLU veille à :**

- **Gérer le stationnement et améliorer le traitement des espaces publics aux abords du centre ville.** D'importants besoins sont à satisfaire à court et moyen terme, tant pour les résidents permanents que pour les visiteurs. Des emplacements réservés permettront à la commune de maîtriser le foncier sur des emplacements stratégiques pouvant accueillir du stationnement et des orientations particulières d'aménagement assureront notamment l'intégration paysagère de ces zones à vocation spécifique. Trois principes généraux sont retenus pour répondre à cette problématique forte du projet du Plan Local d'Urbanisme :
 - **Réorganiser les espaces publics du tour de ville :** l'organisation de l'espace public sera revue afin de créer des espaces de stationnement au cœur du centre-bourg et d' « ouvrir » le champ visuel sur le patrimoine bâti. Le projet prévoit notamment la mise en sens unique du boulevard de Turenne avec la création de places de stationnement intégrées au traitement de l'espace public.
 - **Rechercher de nouvelles aires de stationnement aménagées** (Stade d'Eaux Vives, aire du central téléphonique, proximité du collège,...).
 - **Revaloriser les places publiques :** la place des Pères, la place du Champ de Mars, la place Marbot et la place Albert. Il s'agit d'accompagner l'évolution des espaces publics dans le but de mettre en scène le patrimoine urbain, architectural et paysager du centre historique situé à proximité.
 - **Réaménager et sécuriser la traversée de Beaulieu-sur-Dordogne (RD 940).**
- **Développer les modes alternatifs au « tout voiture ».** Il s'agit de poursuivre les efforts précédents en matière de modes de déplacements respectueux de l'environnement (cheminements piétonniers, pistes cyclables) sur l'ensemble du territoire. Les déplacements automobiles sur la commune peuvent ainsi être diminués, notamment en période estivale. La réalisation d'un parc de stationnement à des fins touristiques, à l'écart du centre ville, mérite d'être étudiée (Rue des Esclaviers,...). Le développement de modes doux à vocation d'agrément, de promenade et de loisirs est à l'étude : aménagement de la Voie Verte (programme Epidaure), restauration des chemins-pieds, des chemins de randonnée, projet d'une piste cyclable reliant Beaulieu-sur-Dordogne à Biars-Bretenoux,...
- **Assurer un développement urbain qualitatif en cohérence avec les orientations (en cours) de la Z.P.P.A.U.P.** Le centre historique de Beaulieu-sur-Dordogne présente un caractère remarquable qu'il convient de valoriser dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager sera instaurée en parallèle du Plan Local d'Urbanisme. Elle constituera une Servitude à intégrer dans le présent PLU.

- **Valoriser les extensions urbaines (sur les plans à la fois quantitatif et qualitatif) :**
 - **Créer et/ou réhabiliter 120 à 140 logements supplémentaires d'ici 2020** conformément au scénario de développement dynamique envisagé. Compte-tenu de la volonté affirmée de revaloriser le centre-ville, des démarches devront être engagées pour assurer la sortie de vacances de 20 à 25 logements. Deux sites seront notamment privilégiés pour la création de nouvelles zones à vocation résidentielle : un secteur dans le bourg correspondant à l'emplacement actuel de « Point P » et un secteur à proximité de La Michoune.
 - **Densifier et promouvoir la qualité architecturale et paysagère des constructions sur les hameaux existants et dans le centre-ville.** Construire sur des parcelles de taille plus réduite mais en réglementant strictement l'implantation permet de densifier le bâti et de limiter l'étalement urbain tout en préservant un cadre de vie de qualité. Une attention particulière sera ainsi portée à l'ensemble des hameaux sur lesquels un développement urbain est envisagé (recherche de qualité environnementale et architecturale des aménagements). En lien avec les conclusions de l'étude ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)², une attention particulière devra être portée à la qualité architecturale des réhabilitations et des extensions urbaines projetées. Des dispositions spécifiques seront proposées pour chaque site ou quartier. La réhabilitation et la requalification sont des démarches lourdes mais qui contribuent à la préservation du patrimoine, à l'image et à l'économie de la commune ; d'autant plus que les logements créés pourraient être destinés tant à une population vieillissante qu'à la population jeune recherchant la proximité du centre.
- **Assurer une « couture urbaine » entre centres anciens et quartiers résidentiels des années 1980.** Deux entités urbaines fortes contrastent nettement : l'une historique, l'autre pavillonnaire. Le PLU s'attachera à essayer de « recoudre » ces deux parties en travaillant notamment sur les connexions interquartiers et la création d'espaces et d'équipements publics. Ainsi, des aménagements simples de création de voiries et /ou de cheminements permettront de redonner du lien et de faciliter les circulations entre des quartiers de la Michoune, du collège, de la future maison de retraite et du centre-ville.
- **Requalifier les secteurs situés au Sud de la RD 940 :** les secteurs de l'Avenue Lobbé et de la Rue Gontrand-Royer présentent un potentiel important de création de logements et d'activités économiques intégrées. Cette requalification doit permettre de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles à des fins urbaines, de faciliter l'accès aux commerces et aux équipements (limiter l'usage de la voiture) et valoriser le cadre de vie (abords du centre historique).
- **Valoriser / préserver les paysages et motifs emblématiques (vallée de la Dordogne, centre historique, ...).** Dans le cadre d'Orientations Spécifiques d'Aménagement établies sur les secteurs les plus sensibles, des dispositions seront prises pour mettre en scène les éléments patrimoniaux et paysagers faisant l'attrait et l'intérêt de ces sites.
- **Favoriser les énergies renouvelables.**

² La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) a été suspendue suite à la promulgation de la Loi Grenelle II du 13 juillet 2010 : sa conversion en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP) est conditionnée par la sortie imminente des décrets d'application. Si une AMVAP est élaborée et est approuvée, elle sera également une servitude qui s'imposera au PLU.

II.4. MAITRISER AU MIEUX LES COÛTS GENERES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE PLU EN ELARGISSANT LES BASES FISCALES

Cette stratégie transversale aux trois pistes de développement présentées précédemment permet de consolider la base-même du présent Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

 **Afin de consolider les fondations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, il est important de :**

- **Faire les choix d'extension urbaine de la façon la plus économique possible.** D'importants coûts d'investissement seront à supporter pour la collectivité c'est pourquoi la priorité des choix d'aménagement sera conditionnée par la prise en compte des coûts d'extension des voiries et des réseaux divers et par l'étude approfondie de la pertinence de créer de nouveaux équipements collectifs.
- **Privilégier les nouvelles recettes que peuvent apporter les taxes foncières bâties et les taxes d'habitation pour financer le développement de Beaulieu-sur-Dordogne.**

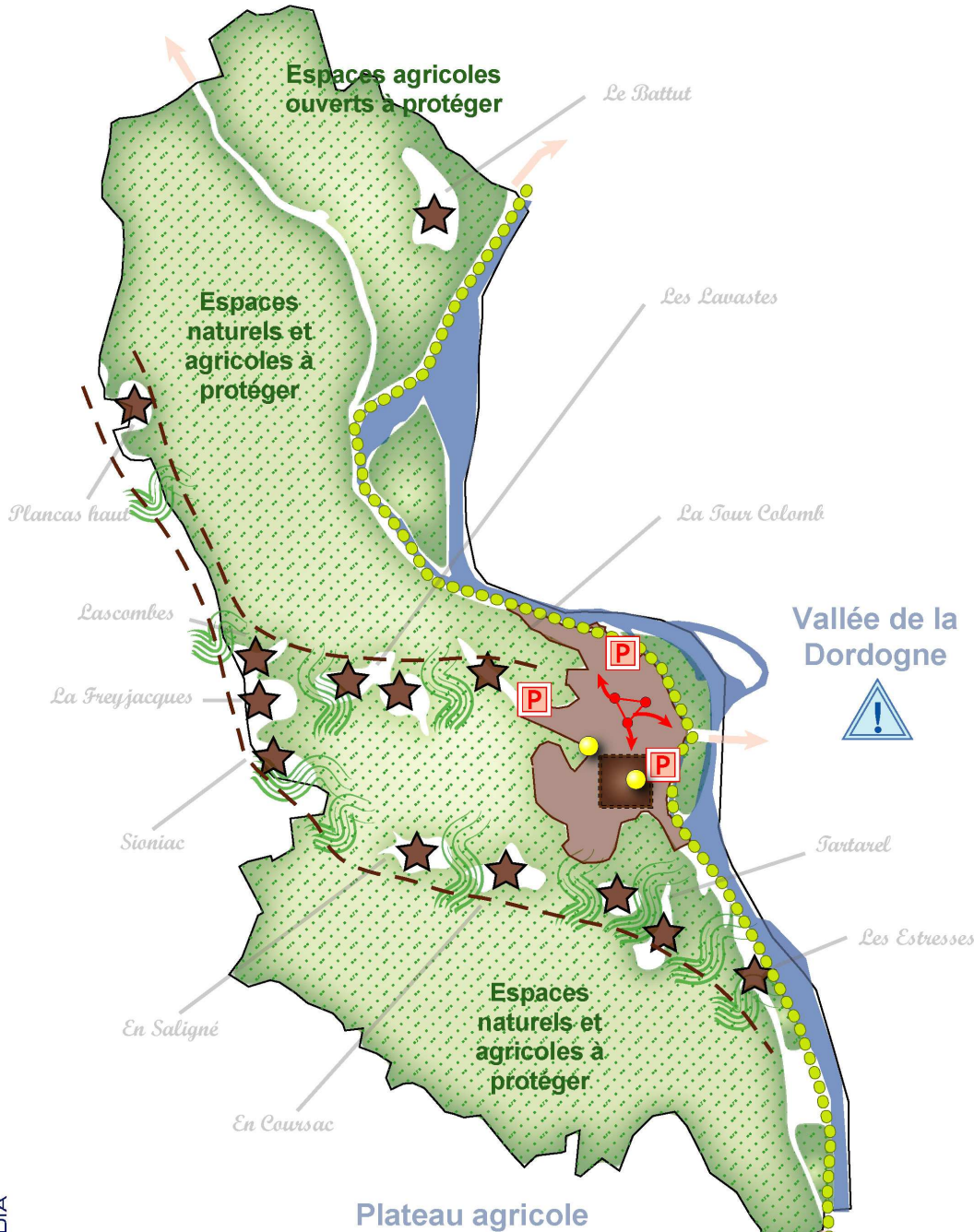
[Chap. III] **CARTE DE SYNTHÈSE DU
PADD**














PADD

Orientations générales

Plaine alluviale de la Dordogne et de la Ménoire



-  Favoriser la reprise ou la création de commerces et services en centre-ville et sur les axes structurants dans le respect des dispositions de la ZPPAUP
-  Favoriser la requalification urbaine dans le secteur Sud du bourg (RD 940)
-  Promouvoir une urbanisation structurée et de qualité à partir des hameaux existants
-  Renforcer la polarité de Beaulieu en favorisant la création de nouveaux équipements
-  Réaménager les espaces publics pour valoriser l'image du centre-ville et en assurer un meilleur fonctionnement
-  Organiser le stationnement des résidents et des visiteurs à proximité du centre-ville
-  Valoriser la trame verte en bordure de la rivière et mettre en scène les liens "Centre historique / Dordogne"
-  Favoriser les liaisons "piétons / cycles" depuis le centre vers la Dordogne
-  Préserver les espaces agricoles et naturels qui constituent l'écrin du centre ancien
-  Ménager des coupures d'urbanisation : transitions franches entre espaces urbanisés et non urbanisés, corridors écologiques, espaces agricoles et naturels et "ouvertures" visuelles
-  Intégrer le risque inondation Assurer la protection du site "Dordogne"

CITADIA

PLU Beaulieu-sur-Dordogne / Août 2008