Département de la CORREZE

Commune de BEYSSENAC

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1. PREAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune. C'est l'expression du projet communal.

Il n'est pas opposable aux tiers ; c'est-à-dire que l'on ne peut refuser une autorisation d'urbanisme en se basant sur le PADD. Mais les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et le document graphique du PLU doivent être cohérents avec le PADD. Or une autorisation d'urbanisme est refusée si elle n'est pas conforme au règlement ou au document graphique du PLU ou si elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement.

Le PADD doit respecter les grands objectifs définis à l'article L 101.2 du code de l'urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :
1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Son contenu est formalisé dans l'article L 151-5 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

2. ORIENTATIONS GENERALES PAR THEMATIQUES

2.1. Orientations générales de la politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

Principes généraux d'urbanisation :

- Poursuivre un développement urbain sans conflits avec les enjeux environnementaux et sans conflit avec l'agriculture
- Renforcer l'accueil de la population de façon à atteindre 400 habitants à horizon 2027 soit un rythme de construction de 2 logements par an environ.
- Privilégier l'accueil de la population dans des secteurs bien équipés, faciles d'accès et proches des équipements du bourg afin de renforcer sa centralité.
- Limiter l'urbanisation linéaire,
- Permettre la réhabilitation du bâti, la réalisation d'annexes accolées, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes dans tous les villages.
- Le bâti vacant recèle un potentiel d'accueil de logements à forte valeur ajoutée (attrait des vieilles pierres, potentiel touristique).
- Les vieilles granges aussi mais le potentiel est plus difficile à chiffrer car elles demeurent souvent utilisées comme annexes aux habitations.

Le parti d'urbanisme :

L'armature urbaine du XIX^{ème} confortée par le développement urbain de demain :
⇨ le Bourg est conforté et privilégié,
⇨ le Bourg doit recevoir un développement urbain plus important que les autres villages pour marquer son rôle central de siège des équipements communaux (mairie, salle polyvalente, église, cimetière, etc…)
⇨ Mieux utiliser les capacités résiduelles du centre bourg en organisant l'urbanisation par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les autres gros villages peu éloignés de l'axe principal de desserte de la commune (ex : Germignac, La Flotte, la Varonie….) ont encore une activité agricole en leur sein, bien présente et pérenne. Ils se sont développés récemment en dehors de leur noyau originel et se rapprochent de la RD 7.
⇨ Prendre en compte et préserver l'activité agricole implantée dans ces villages, éloigner l'urbanisation nouvelles des bâtiments agricoles.
⇨ Conforter les dynamiques immobilières qui donnent de la vitalité démographique à la commune de Beyssenac en étoffant cette urbanisation récente, bien équipée et facilement accessible.

Au départ, cette urbanisation récente prenait la forme de mitage de l'espace rural mais les constructions sont aujourd'hui assez nombreuses pour former des secteurs urbanisés de façon diffuse sans constituer des quartiers pour autant.
⇨ Une urbanisation peu compacte à densifier en définissant des limites claires à l'extension urbaine.
⇨ Apporter une attention particulière à la transition espace agricole / espace urbanisé.

Dans les petits villages où l'activité agricole est présente et pérenne, la priorité est donnée à cette activité.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

ORIENTATIONS EN MATIERE D'URBANISATION

Toutes les orientations du PADD ne sont pas illustrées,
ne pas oublier de consulter le texte également

LEGENDE

Gros villages existant au XIXè
et subsistant comme tel au XXIe siècle

Accueil de population dans les villages anciens

Accueil de population dans les extensions
récentes de villages anciens : structuration du bâti,
organisation d'une urbanisation plus compacte,
définition de limites claires avec l'espace agricole

Liaisons douces à mettre en valeur

La Flotte
Germignac
Petit Pissac
Pissac
La Varonie
le Méchenin
la Croix de Pierre
Beyssenac
La Valade
Sarrette
la Graulière
La Boissière
La Malférie
Villemaux
le Montezin
Champ de Penaud
La Mandrie
Bois la Mandrie
La Barlanchie
l'Hirondelle
La Leyssonnie
0 500 m 1 km
CREA Urbanisme Habitat

2.2. Orientations générales de la politique de protection des paysages, des espaces naturels, agricoles et forestiers

- Identifier et protéger le patrimoine bâti remarquable (ex : granges ovalaires…),
- Accompagner la réhabilitation du bâti ancien par des prescriptions architecturales visant à préserver l'identité de la commune et à mettre en valeur le bâti ancien.

- Préserver les vues sur les grands paysages :
  - valoriser l'entrée de la commune de Beyssenac et du département de la Corrèze.
  - garder des séquences ouvertes et dégagées sur les grands paysages perceptibles depuis le principal axe de découverte de la commune (la RD7),
  - garder les vues pittoresques depuis les itinéraires de randonnées,
  - conserver les vues sur les grands paysages de la vallée de l'Auvézère depuis les villages du Montezin, de Villemaux, le hameau du Clédier,

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

ORIENTATIONS EN MATIERE DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE

Toutes les orientations du PADD ne sont pas illustrées,
ne pas oublier de consulter le texte également

LEGENDE

Territoire communal

Garder les vues pittoresques depuis les itinéraires de randonnées

Préserver le patrimoine bâti remarquable

Larges perspectives visuelles, vues lointaines à conserver

0 500 m 1 km

CREA Urbanisme Habitat

- regrouper les constructions nouvelles autour de l'urbanisation existante, stopper le mitage du territoire,

- éviter les constructions neuves en ligne de crête, sauf lorsqu'elles viennent conforter une urbanisation existante, un village implanté sur la crête. On préférera toutefois, une implantation légèrement sous la ligne de crête, dans le coteau et on privilégiera une volumétrie et des coloris de bâti proches du vocabulaire architectural local.

- limiter l'urbanisation linéaire et maîtriser l'étalement urbain,

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
ORIENTATIONS EN MATIERE DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE
EN LIEN AVEC L'URBANISATION

Toutes les orientations du PADD ne sont pas illustrées,
ne pas oublier de consulter le texte également

LEGENDE

Territoire communal

Gros villages existant au XIXè
et subsistant comme tel au XXIe siècle

Accueil de population dans les villages anciens

Accueil de population dans les extensions
récentes de villages anciens : structuration du bâti,
organisation d'une urbanisation plus compacte,
définition de limites claires avec l'espace agricole

Lignes de crête :
éviter les constructions neuves en ligne de crête,
sauf lorsqu'elles viennent conforter une urbanisation
existante, un village implanté sur la crête

La Flotte
Germignac
Petit Pissac
Pissac
La Varonie
le Méchenin
la Croix de Pierre
Beyssenac
La Valade
Villemaux
le Montezin
Chavagnac
Champ de Penaud
la Graulière
La Boissière
La Malférie
La Mandrie
Sarrette
La Barlanchie
Bois la Mandrie
l'Hirondelle
Etang la Lande
La Leyssonnie
le Petit Puy

0 500 m 1 km

CREA Urbanisme Habitat

- Affirmer des limites paysagères au développement urbain : conserver les éléments de boisements linéaires existants ou créer de nouvelles lignes dans le paysage de la campagne parc du territoire de Beyssenac en créant de nouveaux alignements d'arbres en accompagnement des secteurs à urbaniser.

- Protection des boisements, des alignements d'arbres et des arbres isolés,

Les arbres isolés et les alignements d'arbres caractérisent l'unité paysagère de la campagne parc à laquelle appartient Beyssenac. Ils correspondent aussi à des pratiques agricoles liées à l'élevage extensif. La préservation des éléments les plus caractéristiques sur des lieux exposés à la vue participe à la préservation du patrimoine remarquable communal.
Préserver les arbres isolés aux abords des grands axes : RD7 et entrées de bourg.

- Prévoir des mesures compensatoires en cas de destruction de haies si elles sont repérées dans le PLU comme des éléments remarquables du paysage,

  (☞ *Cf illustration dans le paragraphe 3 page 12*)

- Préservation des sièges d'exploitation agricole pérennes en leur réservant à proximité la possibilité d'une extension ou de la construction de nouveaux bâtiments à usage agricole. Pas de développement urbain à proximité des bâtiments agricoles pérennes.

- Prendre en compte les plans d'épandage dans le choix des secteurs de développement urbain et les périmètres d'éloignement autour des ICPE (exploitations agricoles, etc…) et des vergers.

- Respecter les distances entre vergers et habitations prévues dans la charte des bonnes pratiques en arboriculture. Les intégrer dans le document d'urbanisme.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

ORIENTATIONS EN MATIERE D'ACTIVITE AGRICOLE
ET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Toutes les orientations du PADD ne sont pas illustrées,
ne pas oublier de consulter le texte également

LEGENDE

- Territoire communal
- Protéger les vergers
- Permettre le maintien et le développement des sièges d'exploitations agricoles
- Prendre en compte les périmètres d'éloignement des bâtiments agricoles situés en dehors des sièges d'exploitation
- ? Pérennité de l'exploitation ?
- Prendre en compte les plans d'épandage

La Flotte
Germignac
Petit Pissac
Pissac
La Croix Pierre
le Méchenin
La Varonie
Beyssenac
La Valade
La Boissière
la Graulière
La Malférie
Villemaux
le Montezin
Champ de Penaud
La Mandrie
La Barlanchie
Bois la Mandrie
l'Hirondelle
La Leyssonnie
Sarrette
Favoriser l'agrotourisme :
hébergement et vente des productions
Favoriser une économie liée aux loisirs :
centre équestre, hébergement et pêche

0 500 m 1 km

EREA Urbanisme Habitat

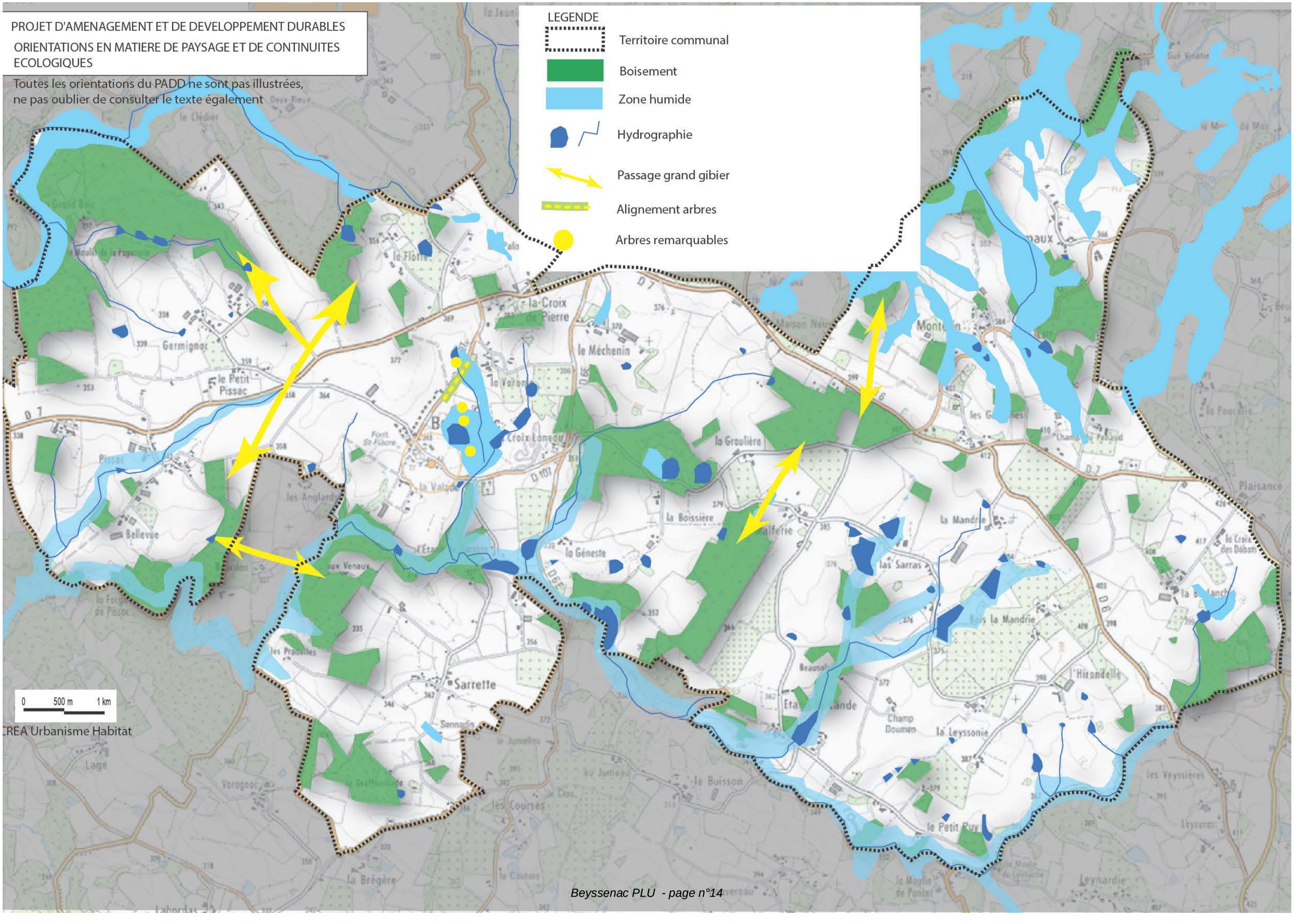
2.3. Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques

- Préserver la qualité des eaux de l'Auvezère et du ruisseau des Belles–Dames,
- Préserver les vallons humides et la ripisylve,
- Préserver les grands boisements en tant que réservoirs de biodiversité
- Protéger les corridors biologiques entre ces boisements pour le passage de grand gibier,
- Prévoir des mesures compensatoires en cas de destruction de haies si elles sont repérées dans le PLU comme des continuités écologiques.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

ORIENTATIONS EN MATIERE DE PAYSAGE ET DE CONTINUITES ECOLOGIQUES

Toutes les orientations du PADD ne sont pas illustrées, ne pas oublier de consulter le texte également



CREA Urbanisme Habitat

2.4. Orientations générales de la politique concernant l'habitat

- Prolonger la dynamique amorcée dès le début des années 2000 qui assure un renouvellement de la population et compense le vieillissement de la population
- Répondre aux besoins en logements pour le desserrement et la croissance de la population.

- Utiliser le potentiel de logements vacants mobilisables, estimé à 6 logements.
- Le bâti vacant recèle un potentiel d'accueil de logements à forte valeur ajoutée (attrait des vieilles pierres, potentiel touristique).
- Les vieilles granges aussi mais le potentiel est plus difficile à chiffrer car elles demeurent souvent utilisées comme annexes aux habitations.

- Diversifier le parc de logement en terme d'occupation, poursuivre les opérations engagées en matière de logement social
- Diversifier les formes urbaines en incitant à la réalisation d'opérations d'habitat groupé par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

2.5. Orientations générales relatives aux transports et aux déplacements

- Ecarter les secteurs d'habitat des abords immédiats de la RD pour éviter les nuisances de bruit, les poussières, la pollution atmosphérique. Prévoir une marge de recul suffisante.
- Des liaisons douces à mettre en valeur entre les secteurs d'accueil de population et le bourg, sur les itinéraires de randonnée.

2.6. Orientations générales en matière de développement des communications numériques

- Améliorer la couverture en très haut débit de l'ensemble du territoire et les communications numériques pour les habitants et les entreprises.

2.7. Orientations générales en matière d'équipement commercial, de développement économique et de loisirs

- Pérenniser l'emploi local dans un premier temps avant de réfléchir à l'accueil de nouvelles activités pour favoriser la création d'emplois locaux.
- Prendre en compte les activités agrotouristiques liées à l'activité agricole,
- Repérer et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel à proximité des itinéraires de randonnées.

2.8. Orientations générales en matière de risques

- Prendre en compte le risque d'inondation sur les berges de l'Auvézère.

2.9. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Limiter la consommation d'espaces en mobilisant les logements vacants,
- Limiter la taille des parcelles à bâtir en organisant les secteurs ouverts à la construction,
- Une augmentation de la densité moyenne par rapport à la décennie précédente : un ratio de 5 logements à l'hectare en moyenne au lieu de 4 logements à l'hectare,
- Un besoin en surface constructible pour l'habitat estimé à 3.2 ha environ (pour 10 ans) sur la base d'un ratio de 5 logements/ha en moyenne, auquel est ajouté un besoin en surface pour tenir compte de la rétention foncière dans le bourg et des contraintes financières de la commune pour acquérir et aménager, soit un besoin de 6 ha.