Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

Midi Corrézien
Communauté de communes

DOSSIER D'APPROBATION

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-DORDOGNE

DÉCLARATION DE PROJET

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

SOMMAIRE

SOMMAIRE **2**

PREAMBULE **4**

1. RAPPEL DES TEXTES ET DU DEROULEMENT DE LA PROCEDURE **6**

1.1. TEXTES DE REFERENCE RELATIFS AUX PROCEDURES DE MISE EN COMPATIBILITE AVEC DECLARATION DE PROJET 6
1.2. TEXTES DE REFERENCE RELATIFS A L'EXAMEN AU CAS PAR CAS ET A L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 9
1.3. TEXTE DE REFERENCE RELATIF AUX MODALITES DE CONCERTATION 13
1.4. TEXTES DE REFERENCE RELATIFS A L'ENQUETE PUBLIQUE 13
A) Mention des textes régissant l'enquête publique 13
B) Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative 13
C) Déroulement de l'enquête publique 14

2. INTERET GENERAL DU PROJET D'AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT DURABLE 15

2.1. LE CONTEXTE TERRITORIAL 15
A) Présentation de la commune 15
B) Contexte réglementaire de la commune 15
C) Contexte démographique et économique 16
2.2. PRESENTATION GENERALE DU PROJET 17
A) Le choix du site 17
B) Descriptif du projet 21
C) Une démarche novatrice 23
D) Les enjeux de la commune 24

3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 25

3.1. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 25
3.2. INTEGRATION DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS L'OPERATION 25
3.3. EXAMEN AU CAS PAR CAS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE 27

4. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU 29

4.1. REGLEMENT DE LA ZONE AUHE 29
Article 1AUhé 1 - Occupations et utilisations des sols interdites 29
Article 1AUhé 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 30
Article 1AUhé 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 30
Article 1AUhé 4 : Les conditions de desserte par les réseaux 31
Article 1AUhé 5 : La superficie minimale des terrains constructibles 32
Article 1AUhé 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 32
Article 1AUhé 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 32
Article 1AUhé 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 33
Article 1AUhé 9 : L'emprise au sol des constructions 33
Article 1AUhé 10 : La hauteur maximale des constructions 34
Article 1AUhé 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords 34
Article 1AUhé 12 : Le stationnement 36
Article 1AUhé 13 : Les espaces libres et les plantations 36
4.2. LE ZONAGE 37

CONCLUSION **38**

ANNEXES **39**

Annexe 1 : Délibération n°2016/078
Annexe 2 : Plans de situation
Annexe 3 : Photos
Annexe 4 : CERFA n°14734*03

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

Annexe 5 : Décision de la MRAE
Annexe 6 : L'OAP
Annexe 7 : Plan de composition
Annexe 8 : PV de l'Examen Conjoint

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

Préambule

La commune de Beaulieu-sur-Dordogne s'est portée acquéreur d'une parcelle à la Michoune Basse afin de permettre l'installation d'un nouvel établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Ce projet ayant été abandonné, différents usages ont été étudiés : installation d'une nouvelle gendarmerie, d'une maison de santé, qui n'ont pas abouti, d'autres solutions ayant été retenues. L'étude pour la construction d'un lotissement durable a été lancée.

Ce projet constitue, pour la commune, une première expérience en matière d'urbanisme de projet et d'aménagement durable. Plusieurs thèmes devront être étudiés avec attention pour limiter les impacts de l'aménagement sur l'environnement et assurer à la commune et aux futurs résidents un choix de lieu de vie de qualité.

Pour respecter le choix fait par la commune d'un lotissement durable, les points suivants se devront d'être tout particulièrement innovants :

- faire des économies de paysage et d'argent en limitant la place de la voiture (largeur de voie, revêtements au sol, etc.),
- encourager les déplacements piétons à l'intérieur et autour du quartier (surtout entre les équipements de proximité existants),
- proposer une implantation topographique des voies et des habitations permettant de limiter les onéreux mouvements de terre,
- tirer parti des ressources naturelles que sont le soleil et la pluie,
- mettre en place une stratégie d'utilisation des ressources locales (le bois, la pierre, le pisé, etc.) de manière à réduire les coûts de construction tout en ayant recours à l'utilisation de matériaux durables et qualitatifs. Il s'agit de fabriquer un projet en concertation avec les artisans ou exploitants locaux (scieurs, menuisiers, maçons, etc.)
- inventer une architecture contemporaine et rurale, respectueuse du site mais répondant aux besoins modernes des habitants.

La prise en compte d'éléments comme l'énergie et le climat, la biodiversité et le paysage, l'eau, les déplacements, les déchets, le bruit, le sol et la pollution des sites, sera primordiale pour mener à bien ce projet.

Le terrain, situé à proximité du bourg devrait permettre d'accueillir une nouvelle population et répondre ainsi à un objectif essentiel : **enrayer la baisse de la démographie** que la commune connaît depuis quelques années.

À travers la mise en œuvre de cette opération, la commune de Beaulieu-sur-Dordogne poursuit aussi les objectifs suivants :

- développer **un quartier de ville cohérent qui s'inscrit en harmonie avec l'héritage patrimonial de la commune,**
- faire du nouveau quartier **un ensemble contemporain à même de former « un patrimoine pour demain »,**
- **poursuivre sur la voie du développement durable en milieu rural** en développant un projet à la fois qualitatif, ambitieux et pragmatique.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, la Communauté de Communes du Sud Corrézien a décidé, par délibération du conseil communautaire en date du 5 décembre 2016 d'engager une procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Beaulieu-sur-Dordogne, afin d'adapter le règlement de la zone pour permettre la construction de nouveaux logements et de nouvelles maisons. A partir du 1er janvier 2017, après la fusion des Communautés de Communes du Pays de Beynat, des Villages du Midi Corrézien et du Sud Corrézien avec extension à la commune d'Altillac, la compétence « élaboration, gestion et évolution d'un Plan Local d'Urbanisme » a été incombée à la nouvelle Communauté de Communes : « MIDI CORREZIEN », et par conséquent, elle doit mener à son terme cette procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet.

Ce projet devra rompre avec l'équation habituellement rencontrée en milieu rural : un seul type d'habitat,

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

d'architecture pour un seul type de population.
Bien au contraire, ces nouvelles formes d'habitat devront être adaptées à diverses populations (personnes âgées, familles, jeunes couples, artisans, commerçants), proposer une offre variée de logements : location (loyers modérés) ou accession à la propriété, tout particulièrement primo-accédant.
La commune de Beaulieu-sur-Dordogne poursuit ainsi sa volonté de voir s'installer de façon pérenne de jeunes familles (avec ou sans enfants) tout en créant de la mixité sociale (jeunes retraités, ménages aux revenus modestes, familles monoparentales).

L'intérêt général de ce projet est multiple :

- **redynamiser** le centre bourg,
- **maintenir** les commerces de proximité, les différents services (éducation, santé, sportifs, associatifs, etc.),
- **enrayer** la baisse démographique que connaît la commune de Beaulieu-sur-Dordogne, depuis ces dernières années, en attirant une nouvelle population, souvent plus jeune en lui permettant de s'installer définitivement sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

1. Rappel des textes et du déroulement de la procédure

1.1. Textes de référence relatifs aux procédures de mise en compatibilité avec déclaration de projet

Article L153-54 du Code de l'urbanisme

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Article L153-55 du Code de l'urbanisme

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :
a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L153-57 du Code de l'urbanisme

« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :
1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »

Article L153-58 du Code de l'urbanisme

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

commission d'enquête est approuvée :
1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral. »

Article L153-59 du Code de l'urbanisme

« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma. »

Article R153-13 du Code l'urbanisme

« Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L. 153-49 et L. 153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique. »

Article R153-15 du Code de l'urbanisme

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme. »

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

Article R153-16 du Code de l'urbanisme

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration.

L'enquête publique est organisée par le préfet.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne publique qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise. »

Article R153-17 du Code de l'urbanisme

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par l'Etat et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque l'Etat a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

Le préfet adopte par arrêté préfectoral la déclaration de projet au vu de l'ensemble des pièces du dossier. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme. »

1.2. Textes de référence relatifs à l'examen au cas par cas et à l'évaluation environnementale

La présente procédure de mise en compatibilité avec déclaration de projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas auprès de la mission environnementale car la commune de BEAULIEU-SUR-DORDOGNE est concernée par un site Natura 2000 (bords de la Dordogne soit à 280 mètres pour les points les plus proches du projet d'éco-lotissement).

Les textes ci-après indique la procédure et les démarches à suivre pour une demande d'examen au cas par cas.

Article L104-2 du code de l'urbanisme

« Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

«1° Les plans locaux d'urbanisme :
a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale. »

Article R104-8 du Code l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement. »

Article R122-3 du Code de l'environnement

« I. – Pour les projets relevant d'un examen au cas par cas en application de l'article R. 122-2, le maître d'ouvrage décrit les caractéristiques de l'ensemble du projet, y compris les éventuels travaux de démolition ainsi que les incidences notables que son projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et la santé humaine. Il décrit également, le cas échéant, les mesures et les caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables de son projet sur l'environnement ou la santé humaine.
La liste détaillée des informations à fournir est définie dans un formulaire de demande d'examen au cas par cas dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

II. – Ce formulaire est adressé par le maître d'ouvrage par voie électronique ou par pli recommandé à l'autorité environnementale qui en accuse réception. A compter de sa réception, l'autorité environnementale dispose d'un délai de quinze jours pour demander au maître d'ouvrage de compléter le formulaire. A défaut d'une telle demande dans ce délai, le formulaire est réputé complet.

III. – Dès réception du formulaire complet, l'autorité environnementale le met en ligne sans délai sur son site internet.
Si l'autorité environnementale décide de consulter les autorités de santé, elle saisit le ministre chargé de la santé lorsque le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au-delà du territoire d'une seule région et le directeur général de l'agence de santé régionale concernée pour les autres projets.

IV. – L'autorité environnementale dispose d'un délai de trente-cinq jours à compter de la réception du formulaire complet pour informer le maître d'ouvrage par décision motivée de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

Elle examine, sur la base des informations fournies par le maître d'ouvrage, si le projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale au regard des critères pertinents de l'annexe III de la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

L'autorité environnementale indique les motifs qui fondent sa décision au regard des critères pertinents de l'annexe III de la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011, et compte tenu le cas échéant des mesures et caractéristiques du projet présentées par le maître d'ouvrage et destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables de celui-ci sur l'environnement et la santé humaine.

Cette décision ou, en cas de décision implicite, le formulaire accompagné de la mention du caractère tacite de la décision est publiée sur son site internet et figure dans le dossier soumis à enquête publique ou à participation du public par voie électronique en application des dispositions de l'article L. 123-19.
L'absence de réponse de l'autorité environnementale dans le délai de trente-cinq jours vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

V. – Lorsque l'autorité environnementale a décidé après un examen au cas par cas qu'un projet ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la décision de ne pas le soumettre à évaluation environnementale.

VI. – Doit, à peine d'irrecevabilité, être précédé d'un recours administratif préalable devant l'autorité environnementale tout recours contentieux contre la décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale.

VII. – Ces dispositions s'appliquent sous réserve des dispositions prévues au titre Ier du livre V. »

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

Article R122-18 du Code de l'environnement

« I. - Pour les plans, schémas, programmes ou documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas en application du II, du second alinéa du V ainsi que du VI de l'article R. 122-17, l'autorité environnementale détermine, au regard des informations fournies par la personne publique responsable et des critères de l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, si une évaluation environnementale doit être réalisée. Lorsque l'autorité environnementale au sens du III de l'article R. 122-17 est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit la demande et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

Dès qu'elles sont disponibles et, en tout état de cause, à un stade précoce dans l'élaboration du plan, schéma, programme ou document de planification, la personne publique responsable transmet à la formation d'autorité environnementale ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) les informations suivantes :

- une description des caractéristiques principales du plan, schéma, programme ou document de planification, en particulier la mesure dans laquelle il définit un cadre pour d'autres projets ou activités ;

- une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou document de planification ;

- une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou document de planification.

II. - Dès réception de ces informations, la formation d'autorité environnementale ou le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), sans délai :

a) En accuse réception, en indiquant la date à laquelle est susceptible de naître la décision implicite mentionnée au III ;

b) Les met en ligne en indiquant la date à laquelle est susceptible de naître la décision implicite mentionnée au III ;

c) Si l'autorité environnementale décide de consulter les autorités de santé, elle les transmet pour avis soit au ministre chargé de la santé lorsqu'il s'agit d'un plan, schéma, programme ou document de planification pour lequel la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, soit au directeur général de l'agence régionale de santé lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente.

La consultation des autorités mentionnées au c porte sur la nécessité de réaliser ou non l'évaluation environnementale du plan, schéma, programme ou document de planification. Elle est réputée réalisée en l'absence de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception de la transmission des informations mentionnées au I. En cas d'urgence, l'autorité environnementale peut réduire ce délai sans que celui-ci puisse être inférieur à dix jours ouvrés.

III. - L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception des informations mentionnées au I pour informer, par décision motivée, la personne publique responsable de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. L'absence de décision notifiée au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Cette décision est mise en ligne. Cette décision ou la mention de son caractère tacite figure également dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à disposition du public.

Lorsque la décision est rendue par la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, elle est transmise pour information au préfet de région

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

lorsque le périmètre du plan, schéma, programme ou autre document de planification est régional ou aux préfets des départements concernés dans les autres cas.

IV. - Tout recours contentieux contre la décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale doit, à peine d'irrecevabilité, être précédé d'un recours administratif préalable devant l'autorité environnementale qui a pris la décision. »

NOTA :
Le décret n° 2016-1110 a été pris pour l'application de l'ordonnance n° 2016-1058 dont l'article 6 prévoit que « Les dispositions de la présente ordonnance s'appliquent :
- aux projets relevant d'un examen au cas par cas pour lesquels la demande d'examen au cas par cas est déposée à compter du 1er janvier 2017 ;
- aux projets faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique pour lesquels la première demande d'autorisation est déposée à compter du 16 mai 2017. Pour les projets pour lesquels l'autorité compétente est le maître d'ouvrage, ces dispositions s'appliquent aux projets dont l'enquête publique est ouverte à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente ordonnance ;
- aux plans et programmes pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique ou l'avis sur la mise à disposition du public est publié après le premier jour du mois suivant la publication de la présente ordonnance. »

Article R122-21 du Code de l'environnement

« I. - La personne publique responsable de l'élaboration ou de l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification transmet pour avis à l'autorité définie au III de l'article R. 122-17 le dossier comprenant le projet de plan, schéma, programme ou document de planification, le rapport sur les incidences environnementales ainsi que les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables et qui ont été rendus à la date de la saisine. Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale, ces éléments sont transmis au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis.

II. - L'autorité environnementale, ou lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) consulte le ministre chargé de la santé pour les plans et programmes dépassant le cadre régional. Pour les autres plans et programmes, l'autorité environnementale ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) consulte le directeur général de l'agence régionale de santé.

Sont également consultés le ou les préfets territorialement concernés au titre de leurs attributions dans le domaine de l'environnement, le ou les préfets maritimes éventuellement concernés au titre des compétences en matière de protection de l'environnement qu'ils tiennent du décret n° 2004-112 du 6 février 2004 relatif à l'organisation de l'action de l'Etat en mer ou, le cas échéant, le ou les représentants de l'Etat en mer mentionnés par le décret n° 2005-1514 du 6 décembre 2005 relatif à l'organisation outre-mer de l'action de l'Etat en mer.

III. - La consultation est réputée réalisée en l'absence de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande par les autorités mentionnées au II. En cas d'urgence, l'autorité environnementale peut réduire ce délai sans que celui-ci puisse être inférieur à dix jours ouvrés.

IV. - L'autorité environnementale formule un avis sur le rapport sur les incidences environnementales et le projet de plan, schéma, programme ou document de planification dans les trois mois suivant la date de réception du dossier prévu au I. L'avis, dès son adoption, ou l'information relative à l'absence d'observations émises dans ce délai, est mis en ligne et transmis à la personne publique responsable.

Lorsque l'avis est rendu par la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, il est transmis pour information au préfet de région lorsque le périmètre du plan, schéma, programme ou autre document de planification est régional ou aux préfets de départements concernés dans les autres cas.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

A défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué au premier alinéa, l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler. Une information sur cette absence d'avis figure sur son site internet. »

1.3. Texte de référence relatif aux modalités de concertation

Il n'a pas été tenu de concertation dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité avec déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de BEAULIEU-SUR-DORDOGNE.

Néanmoins, plusieurs réunions ont été organisées avec la Communauté de Communes, la commune de BEAULIEU-SUR-DORDOGNE, les services de la DDT de la Corrèze, les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Corrèze (UDAP) ainsi que Boris Bouchet architectes & urbanistes en charge du projet et le bureau Géoval, en charge du volet environnemental du dossier afin de leur présenter au préalable le projet et d'obtenir leurs préconisations quant à la procédure et au contenu du dossier, assurant ainsi la bonne tenue et le bon suivi de ce dernier.
Ces réunions préalables se sont tenues le 7 novembre 2017 (mairie de Beaulieu-sur-Dordogne), le 18 décembre 2017 (mairie de Beaulieu-sur-Dordogne), le 16 février 2018 (réunion téléphonique).

1.4. Textes de référence relatifs à l'enquête publique

A) Mention des textes régissant l'enquête publique

L'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du livrer Ier du code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 du Code de l'environnement.

B) Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative

Au 1er janvier 2017, la Communauté de Communes Midi Corrézien, issue de la fusion de la CdC Sud Corrézien, la CdC Villages du Midi Corrézien et la CdC du Pays de Beynat avec extension à la commune d'Altillac, a repris la compétence en matière de « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ».
A ce titre, elle s'est substituée dès cette date à la CdC Sud Corrézien et à la commune de BEAULIEU-SUR-DORDOGNE, toutes deux à l'initiative de la procédure, pour organiser celle-ci (notamment l'examen conjoint et l'enquête publique). A l'issue de l'enquête, la Communauté de Communes Midi Corrézien prononcera l'intérêt général du projet et approuvera la mise en compatibilité du PLU de Beaulieu-sur-Dordogne.

Les différentes étapes de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de Beaulieu-sur-Dordogne sont détaillées ci-dessous :

1 - Lancement de la procédure par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Sud Corrézien en date du 5 décembre 2016 et reprise par la Communauté de Communes Midi Corrézien au 1er janvier 2017.
Dans un premier temps, information de la population :

- Mise à disposition du dossier de présentation du projet
- Information sur le site internet de la commune de Beaulieu-sur-Dordogne
- Parution dans le bulletin municipal de la commune de Beaulieu-sur-Dordogne

2 - Réalisation du dossier de déclaration comportant une demande d'examen au cas par cas.

3 - Saisine de la mission environnementale pour avis

4 - Réunion d'examen conjoint par les personnes publiques associées, à l'initiative de l'EPCI compétent. Cette réunion s'est tenue le 12 juin 2018 à 9h30 à la Mairie de Beaulieu-sur-Dordogne et un PV a été dressé à la suite de cette réunion et joint au présent rapport de présentation.

5 - Enquête publique organisée par l'EPCI compétent portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence avec :

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

- Désignation d'un commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Limoges sur demande du président de l'EPCI,
- Arrêté du président de l'EPCI,
- Avis du public.

6 - Modifications éventuelles du projet après enquête publique

7 - Adoption de la déclaration du projet par l'organe délibérant de l'EPCI compétent :
La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

8 - Mise à jour du Plan Local d'Urbanisme par arrêté du Président de l'EPCI compétent.

C) Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique a été organisée et conduite par le Président de la Communauté de Communes Midi Corrézien. Le commissaire enquêteur titulaire désigné par le Président du Tribunal Administratif de Limoges a été nommé, Monsieur Jean MONTARDIER, le 30 mai 2018.

L'arrêté de l'organisation de l'enquête publique a été pris le 15 juin 2018 conformément à l'article R.123-9 du Code de l'environnement, et précise notamment :
- l'objet de l'enquête,
- la date d'ouverture et sa durée,
- les mesures de publicité préalables, conformément à la réglementation,
- le siège de l'enquête,
- les lieux, jours et heures où le public peut consulter le dossier et formuler ses observations sur le registre ouvert à cet effet,
- les lieux, jours et heures de permanence du commissaire-enquêteur.

Un avis d'enquête a été publié dans la presse quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de cette dernière (le 15/06/2018 et le 06/07/2018). Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis a été publié par voie d'affichage.

La durée de l'enquête fixée par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours. Cependant, « la durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale (article L.123-9 du Code de l'environnement).
L'enquête publique s'est tenue du lundi 2 juillet 2018 au mardi 17 juillet 2018 à la mairie de Beaulieu-sur-Dordogne.
Durant cette période, un dossier d'enquête et un registre d'enquête préalablement côtés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été déposés à la Mairie de Beaulieu-sur-Dordogne, siège de l'enquête et mis à la disposition du public durant les jours et heures d'ouverture normale de celle-ci :
- du lundi au jeudi de 8h15 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
- le vendredi de 8h15 à 12h et de 14h00 à 17h00
- le samedi de 9h00 à 11h00

Comme indiqué dans l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de communes Midi Corrézien, le commissaire enquêteur a été présent à la Mairie de Beaulieu-sur-Dordogne, siège de l'enquête, pour recevoir le public, l'informer et répondre à ses interrogations :
- le lundi 2 juillet 2018 de 9h00 à 12h00
- le mardi 17 juillet de 14h30 à 17h30

Au cours de l'enquête et notamment des 2 permanences tenues par le commissaire enquêteur, aucune personne n'a été reçue, aucune lettre ou mail n'a été adressé et aucune inscription n'a été relevée dans le registre d'enquête.

Au vue des différents éléments, le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable au projet de mise en compatibilité du PLU avec déclaration de projet d'éco-lotissement.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

2. Intérêt général du projet d'aménagement du lotissement durable

2.1. Le contexte territorial

A) Présentation de la commune

Beaulieu-sur-Dordogne, commune située à 38 kilomètres de Brive-la-Gaillarde, sur les bords de la Dordogne, au centre d'un triangle BRIVE-TULLE-CAHORS, faisait partie de la Communauté de Communes du Sud Corrézien et au 1er janvier 2017, elle a intégré la Communauté de Communes Midi Corrézien. La majeure partie du territoire communal de 865 hectares est couverte par deux sites inscrits de la vallée de la Dordogne d'Argentat à Beaulieu-sur-Dordogne (créé en 1977, 9 300 hectares au total) et de la vallée de la Dordogne de Beaulieu à la limite du Lot (créé en 1981, 3 100 hectares au total) qui prennent la suite de protections de plus faibles superficies remontant aux années 1940.

Beaulieu-sur-Dordogne constitue un des ensembles urbains les plus emblématiques de la vallée de la Dordogne. Son climat et la présence d'une végétation méditerranéenne importée dans les jardins privatifs illustrent la « riviera limousine ».

Le *Chartulariummonasterii de Bello Loco* établi en 4 siècles, du IXème au XIIème siècle rapporte que vers 855, Rodolphe de Turenne archevêque de Bourges s'arrête dans le site de la ville qu'il nomme alors *Bellus Locus* et y fonde une abbaye qui sera consacrée en 860. Dotée de reliques, l'abbaye devint au XIIème siècle une étape importante sur les chemins unissant Limoges à Aurillac et Figeac, menant vers Conques, Moissac, Toulouse puis Compostelle. L'abbaye suscite un développement urbain au XIIème siècle.

La ville ancienne regroupe un ensemble de 18 monuments protégés au titre des monuments historiques dont l'abbatiale et son portail sont les plus emblématiques.

B) Contexte réglementaire de la commune

La commune est incluse dans le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Sud Corrèze approuvé le 11 décembre 2012.

Elle est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 15 novembre 2011.

Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) a été arrêtée par délibération du 26 novembre 2013 et créée par délibération du 21 janvier 2014. Le projet d'éco-lotissement se trouve en secteur 1C correspondant aux « Secteurs d'extension du bourg ».

Depuis le 1er septembre 2014, la compétence « élaboration, gestion et évolution d'un Plan Local d'Urbanisme » avait été transférée à la Communauté de Communes du Sud Corrézien.

A partir du 1er janvier 2017, après la fusion des Communautés de Communes du Pays de Beynat, des Villages du Midi Corrézien et du Sud Corrézien avec extension à la commune d'Altillac, la compétence « élaboration, gestion et évolution d'un Plan Local d'Urbanisme » incombera à la nouvelle Communauté de Communes : « MIDI CORREZIEN ».

Le territoire communal de Beaulieu-sur-Dordogne, est concerné par un site Natura 2000. Une évaluation des incidences du projet sur l'environnement a été réalisée. Il est précisé que le programme d'aménagement est situé à l'extérieur du site.

La commune de Beaulieu-sur-Dordogne souhaite engager une opération d'aménagement sur des parcelles dont elle est propriétaire au lieu-dit « La Michoune Basse ».

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

C) Contexte démographique et économique

- **L'évolution démographique**

Entre 1982 et 1990, Beaulieu-sur-Dordogne a enregistré une forte baisse de la population, toutefois entre les années 1990 et 1999 la tendance s'était inversée. La population semblait se stabiliser voire s'accroître au cours de cette période : le nombre d'arrivants palliait celui des partants.

Depuis 2010, on enregistre à nouveau une baisse de la population :

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Population	1592	1560	1508	1265	1278	1253
Densité moyenne (hab/km²)	184.0	180.3	174.3	146.2	147.7	144.9

Au 1er janvier 2016, la commune compte 1 220 habitants, ce qui confirme bien cette baisse démographique latente.

- **La typologie de la population**

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2013	%	2008	%
Ensemble	1185	100.0	1296	100.0
0 à 14 ans	115	9.7	152	11.7
15 à 29 ans	135	11.4	147	11.3
30 à 44 ans	144	12.1	202	15.6
45 à 59 ans	224	18.9	244	18.8
60 à 74 ans	232	19.6	229	17.7
75 ans ou plus	335	28.2	321	24.8

Au vu des éléments ci-dessus, il est à noter que Beaulieu-sur-Dordogne enregistre une population vieillissante, les plus de 75 ans représentent la plus forte proportion. Ce phénomène n'est pas compensé par la natalité ou l'accueil de jeunes ménages avec enfants en bas âge.

De plus, comme indiqué ci-dessous, la taille des ménages est en diminution, et atteint moins de 2 personnes par ménage.

	1975	1982	1990	1999	2006
Nbre moyen d'occupants/résidence principale	2.5	2.5	2.2	2	1.9

- **Un pôle économique et de services, créateur d'emplois**

La commune de Beaulieu-sur-Dordogne est un ancien chef-lieu de canton de 13 communes rurales, elle est située à l'extrémité Sud du département de la Corrèze, tout à proximité du bassin de vie et d'emplois de Biars-Bretenoux (Nord du Lot), qui déborde sur le sud Corrèze, et dont la dynamique est liée à l'implantation d'entreprises industrielles, tout particulièrement la société Andros (Biars-sur-Cère) et la société Pierrot Gourmand (Altillac) appartenant au même groupe d'affaires.
De nombreux échanges se font avec les communes voisines : Altillac (Corrèze), Biars-sur-Cère et Bretenoux (Lot).
Dans ce contexte de pôle économique quadripolaire : Beaulieu-sur-Dordogne/Altillac/Biars-sur-Cère/Bretenoux, la commune enregistre une forte demande de logements de la part de jeunes salariés de ces entreprises, tant en terme de location, que d'accession à la propriété.
Malheureusement, peu d'offres de qualité sont proposables pour honorer ces demandes.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

De plus, avec la réforme de la loi NOTRe et ainsi la fusion de trois Communautés de Communes, à savoir le Sud Corrézien, les Villages du Midi Corrézien et le Pays de Beynat, et l'adhésion de la commune voisine d'Altillac à cette nouvelle intercommunalité ; Beaulieu sur Dordogne se doit également de tenir compte du développement des zones artisanales et des entreprises qui s'y installeront. Par conséquent, ces éléments génèreront eux aussi le flux d'une population nouvelle.

2.2. Présentation générale du projet

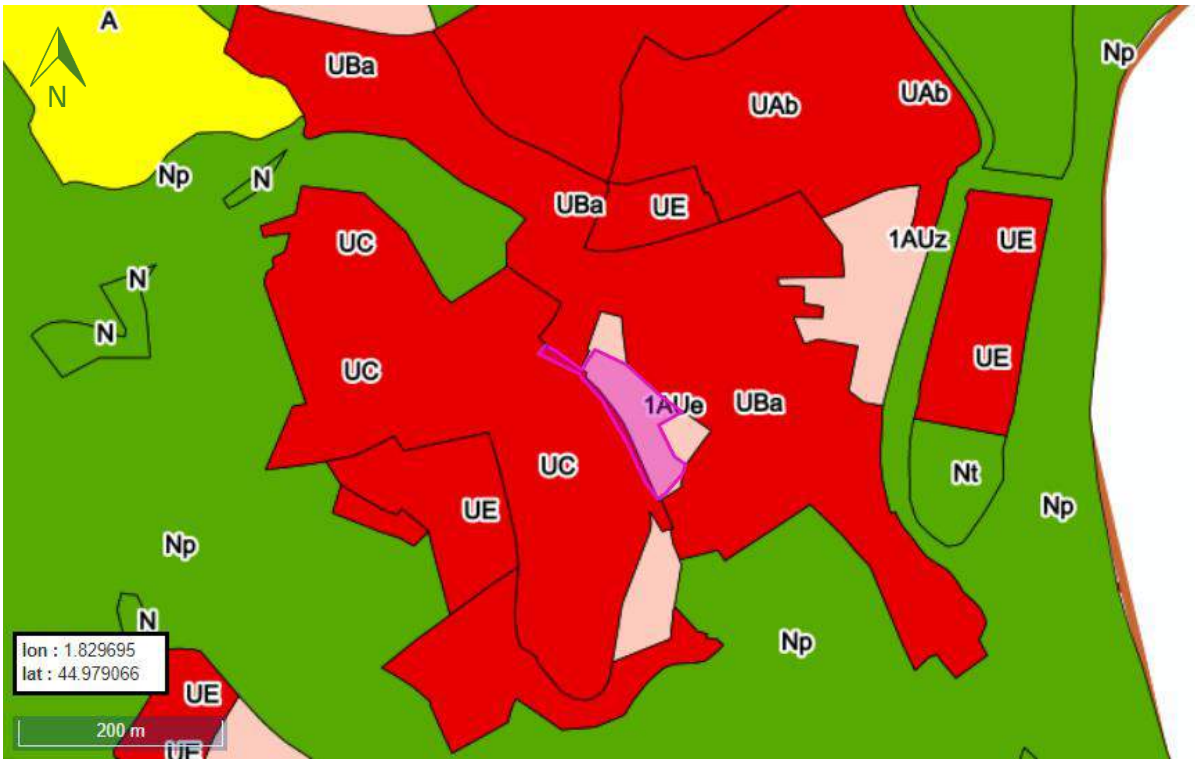
A) Le choix du site

Beaulieu-sur-Dordogne est d'une part exposée à plusieurs risques majeurs dont celui des inondations et présente d'autre part un tissu urbain contraint par les éléments physiques, c'est-à-dire dense et groupé.
Le centre bourg est inscrit en fond de vallée de la Dordogne. Il est limité à l'ouest par le coteau boisé et à l'est par le cours d'eau ayant pour conséquence sur la structure du paysage urbain de présenter un village étiré le long de la vallée jusqu'à ce que le cours d'eau jouxte le coteau et ne laisse donc plus suffisamment de place aux constructions (en amont au niveau de la route départementale RD 940).
Le noyau historique est centralisé par l'abbatiale et ceinturé par le boulevard Rodolphe de Turenne. L'habitat a ensuite diffusé le long des axes de circulation alors que des activités de loisirs se sont développées en périphérie en lien avec le cours d'eau.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) avait clairement identifié le secteur à proximité de la Michoune dit « Michoune basse » : futur lieu d'implantation de l'éco quartier comme un secteur à privilégier pour la création de nouvelles zones à vocation résidentielle. La valorisation des extensions urbaines doit permettre d'améliorer le cadre de vie et d'assurer le bien-être des habitants.

Par ailleurs cette zone, est enclavée dans une zone UBa, délimitant les extensions en particulier au sud du centre-ville, au tissu urbain relativement dense. Ce projet s'inscrit donc parfaitement dans la continuité d'urbanisation de ce secteur du bourg.

Zonage du PLU de Beaulieu-sur-Dordogne :



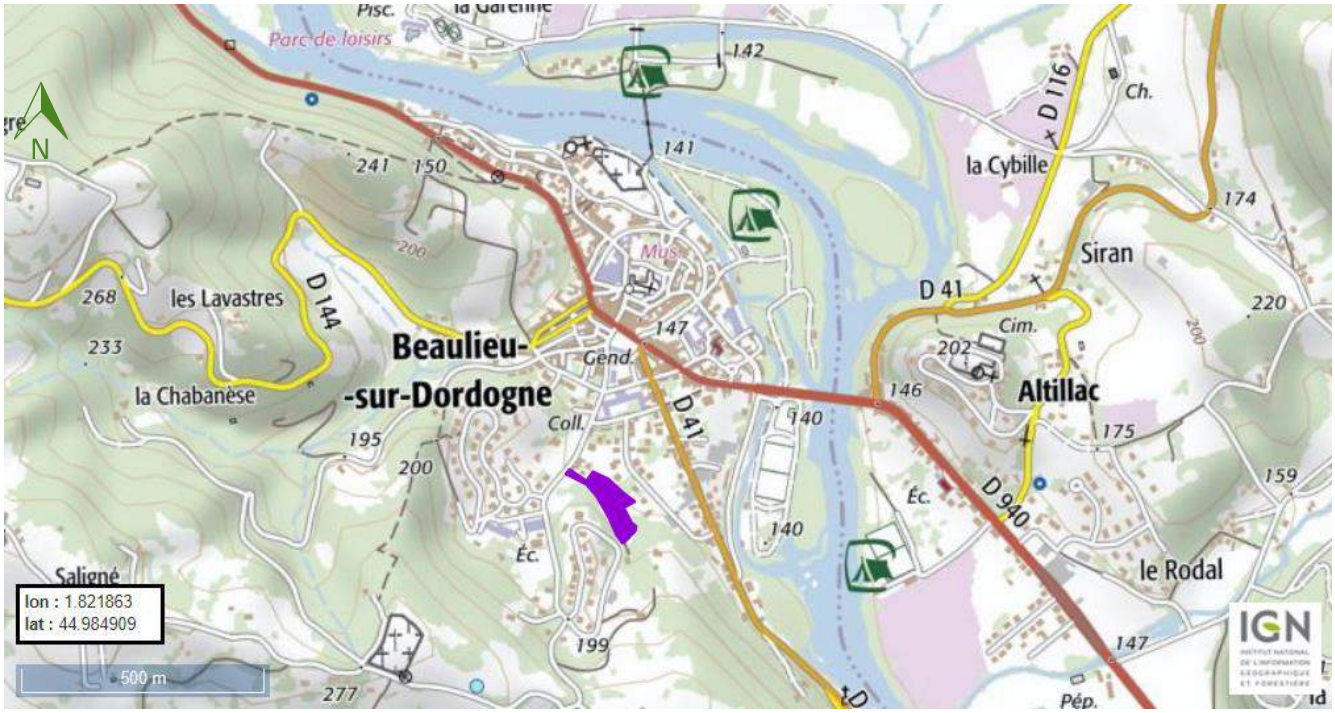
De plus, la zone choisie est située à proximité :

- Du centre-bourg, de ses commerces et services : boulangeries, boucheries-charcuteries, salons de

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

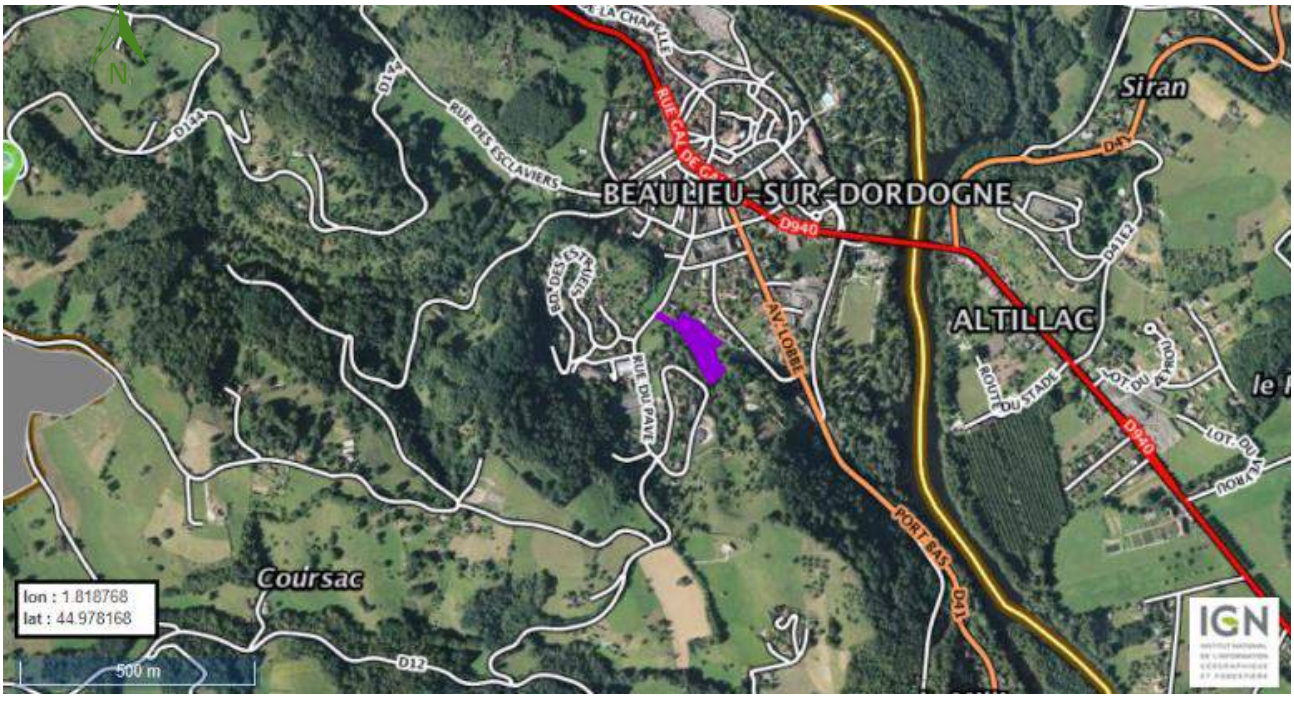
coiffure, restaurants, médecins, pharmacies, cabinets d'infirmières, etc.
Un projet de construction d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) est en cours, projet porté désormais par la Communauté de Communes MIDI CORREZIEN ;

- Des services administratifs : Maison du Département et de Service Au Public (MDSAP), bureau de poste, trésor public, gendarmerie, caserne de pompiers ;
- Des équipements scolaires : crèche, écoles maternelle et primaire, collège ;
- Des équipements sportifs et récréatifs : gymnase, bibliothèque municipale, stade avec un espace jeux dédié aux plus jeunes, skate-park etc.



Elle favorise ainsi les déplacements piétonniers, tout en limitant le stationnement anarchique dans le centre-bourg (à proximité des commerces) et aux abords des écoles et du collège.

<u>Repérage du site au sud du bourg</u> :



Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

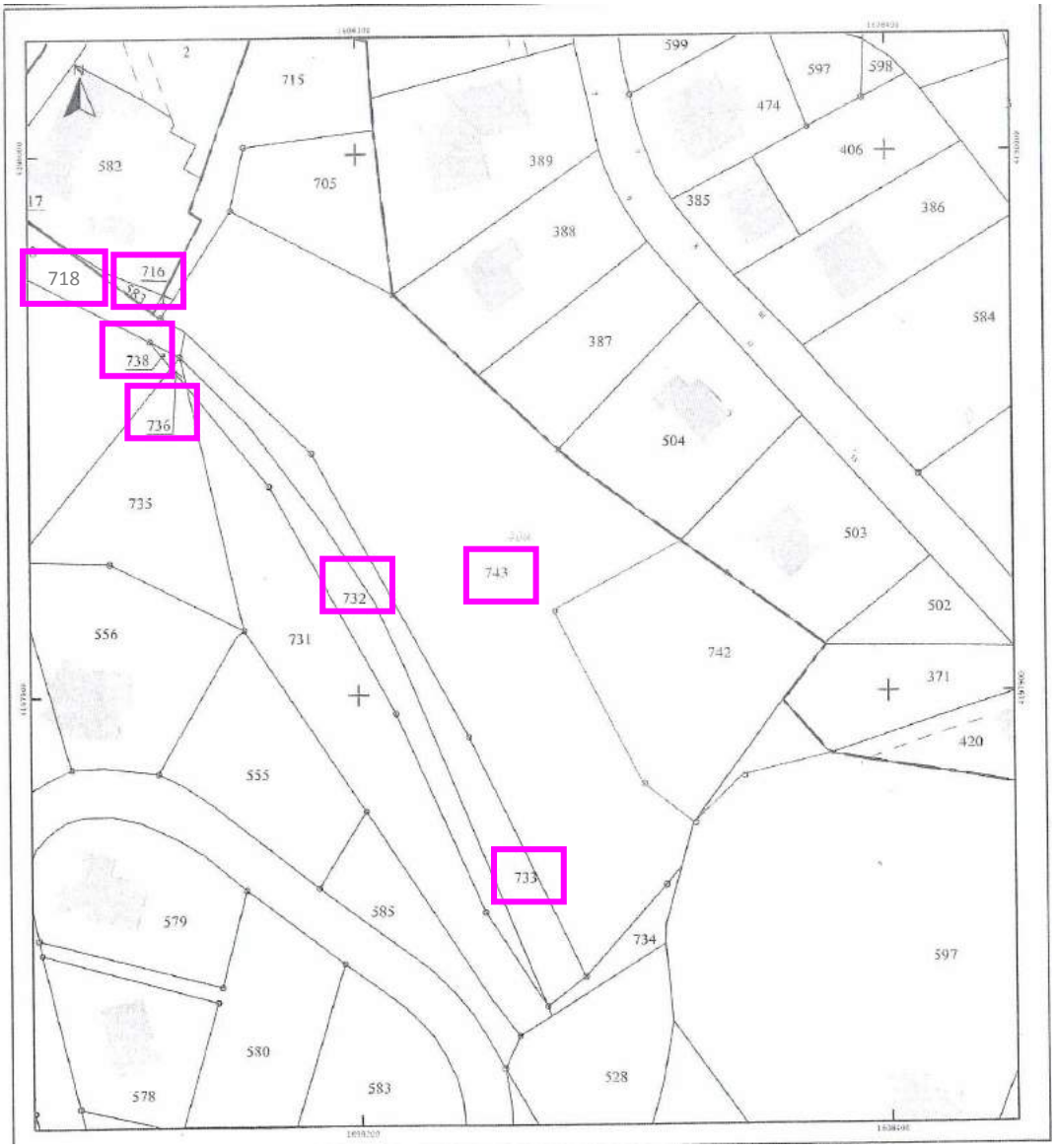
Légende :

: Projet d'éco-lotissement

Périmètre du site d'implantation du futur lotissement durable :

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

Extrait du Plan Cadastral :



Le projet d'éco-lotissement comprend 8 parcelles, 4 étant classées en zone UC, 1 en zone UBa et 3 en 1AUe.
Les terrains classés dans le PLU, en zone 1AUe, correspondent à une zone d'urbanisation future insuffisamment équipée. Son ouverture est conditionnée à la réalisation d'équipements de voirie et de réseaux. Elle est destinée à accueillir des équipements d'intérêt général mais le règlement actuel ne permet pas de constructions nouvelles à usage d'habitation. La parcelle AE743 (ex parcelle AE708 du PLU de Beaulieu-sur-Dordogne) concerne l'éco-lotissement (maisons individuelles et habitat collectif) ; tandis que les parcelles AE733, AE732, AE736, AE738, AE718, AE716 et AK583 concernent la voirie du projet d'éco-lotissement.

Cette opération d'aménagement est bien en adéquation avec les objectifs fixés par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui prévoyait (page 15 du Rapport présentant le PADD) de valoriser les extensions urbaines sur les plans à la fois quantitatif et qualitatif en créant ou réhabilitant 120 à 140 logements supplémentaires d'ici 2020… Et, le secteur à proximité de La Michoune est bien identifié comme nouvelle zone résidentielle à privilégier.
De plus, l'Orientation d'Aménagement secteur « Sud du bourg » identifie cette zone comme étant un secteur de renouvellement urbain ; l'un des principes forts d'aménagement de cette orientation est la création d'un « éco-quartier » (page 9 du Rapport des Orientations spécifiques d'Aménagement).

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

Les élus de la commune, sensibles aux enjeux de l'urbanisme de projet et de l'architecture durable, ont pour objectif de mettre en place un lotissement qualitatif qui intègre des éléments de durabilité à la fois tangibles et robustes à une insertion paysagère et sociale optimisée.
Il est donc nécessaire de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme afin de permettre à la commune de Beaulieu-sur-Dordogne, de pouvoir mener à bien ce projet.

B) Descriptif du projet

Situé à la confluence de deux entités géographiques, les paysages de la marge Aquitaine ou du Quercy et les paysages de montagne (Massif Central), Beaulieu-sur-Dordogne offre un habitat contraint par sa situation géographique, dense dans le centre bourg mais dispersé pour le reste du tissu. Le lotissement durable de la Michoune s'insère, avec mesure et discrétion, dans un paysage structuré par de fortes entités paysagères (Dordogne, Plateau de la Xaintrie, Bassin de Meyssac) mais aussi marqué par un riche patrimoine bâti.

Fruit d'un projet ambitieux conçu par des urbanistes et paysagistes, le lotissement tire parti de la topographie et de l'ensoleillement du site pour donner à chacune des parcelles, des conditions optimales à leur future construction.
Le découpage des lots propose des cadres de vie variés et des terrains de tailles différentes adaptés à tous les projets.

Le projet d'aménagement vise à la création de 8 parcelles (lots à bâtir). Le dessin du lotissement s'appuie sur la conservation du chemin existant et la création d'un espace planté commun et ouvert à tous.

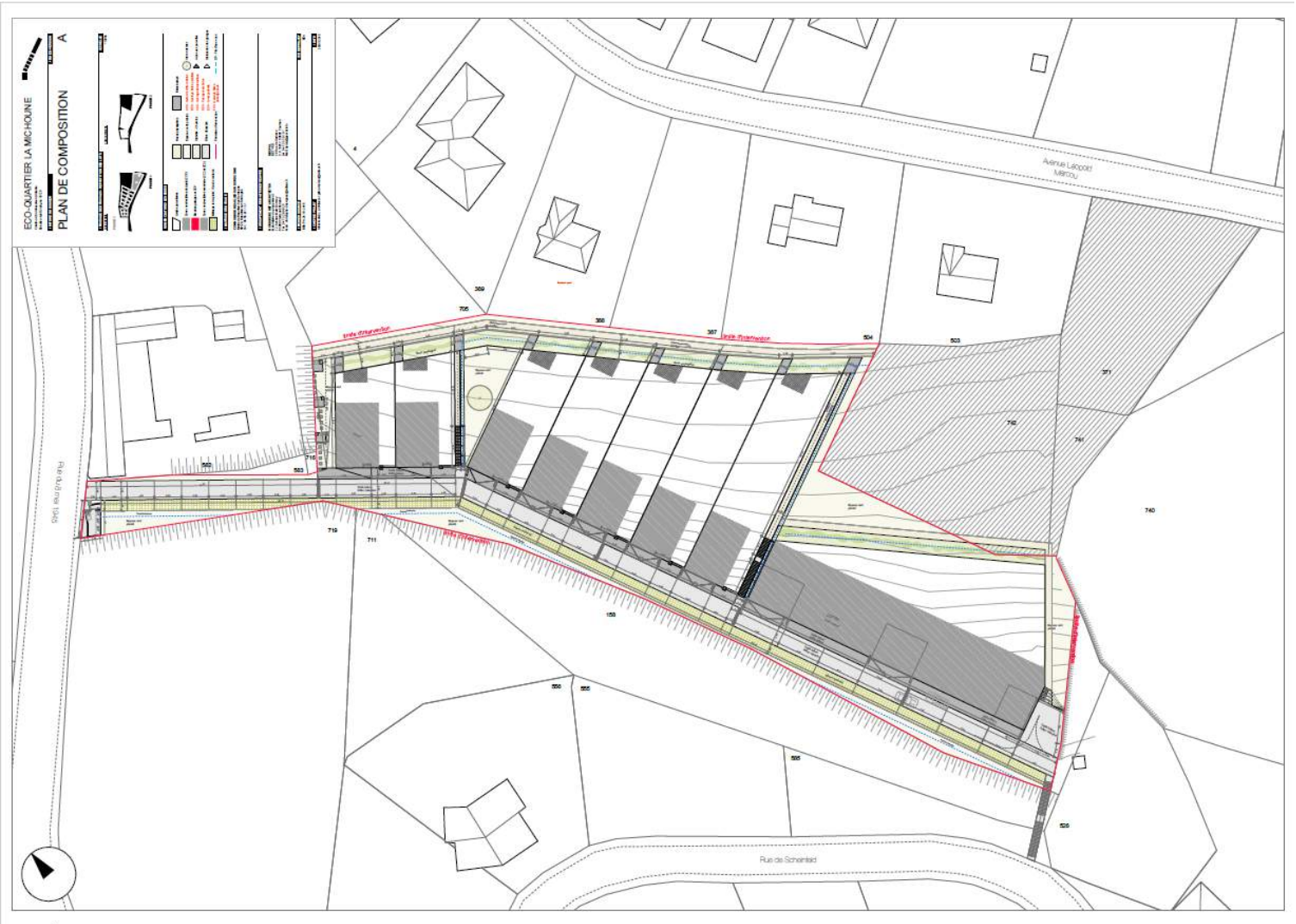
Les aménagements extérieurs seront soumis à un règlement de lotissement. Ce règlement vise à adopter une attitude raisonnée vis-à-vis du terrain naturel (règles d'implantation et de perméabilité du sol) et du paysage construit (densité, clôtures, toitures, etc.) afin que chaque parcelle puisse bénéficier des atouts paysagers (vue, orientation, etc.).

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

Le terrain sera donc modifié en vue d'accueillir 8 lots à bâtir pour la construction de maisons individuelles (7) et d'un bâtiment collectif (1).
La surface des lots est :

- Lot 1 : 216 m²
- Lot 2 : 231 m²
- Lot 3 : 252 m²
- Lot 4 : 292 m²
- Lot 5 : 331 m²
- Lot 6 : 371 m²
- Lot 7 : 410 m²
- Lot 8 : 1 019 m² (habitat collectif)

Chaque parcelle comprend une zone constructible délimitée. Ces limites prévoient de garantir des vues et un ensoleillement optimal pour chaque parcelle.



L'accès carrossable aux lots s'organise depuis la Rue du 8 Mai 1945, reprenant le tracé du chemin existant (signalé en rouge sur le schéma ci-dessus). Au bout de la voirie est prévue une aire de retournement.

Des espaces verts collectifs et plantés sont prévus par le plan de composition. Ils constituent les abords des chemins traversant le lotissement. Les espaces verts au cœur du lotissement sont des respirations et permettent des ouvertures sur le grand paysage.

Des chemins piétons non carrossables permettent de desservir l'intégralité des lots et ménagent un lien entre le haut et le bas de la parcelle.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

Le projet prévoit la création de deux placettes situées, l'une à l'entrée du lotissement, l'autre, contigüe à l'aire de retournement. Elles seront composées d'espaces de repos avec bancs, ouverts à tous. Leur positionnement permet une diversité de vues sur le paysage environnant.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des futurs habitants est assuré en dehors des voies publiques. Il est prévu que chaque lot dispose d'une surface, en accès direct avec la voirie prévue, pour garer deux véhicules.

Le dépôt et le ramassage des ordures ménagères s'effectuent dans des locaux prévus à cet effet, à l'entrée du lotissement, en lien direct avec la Rue du 8 Mai 1945.
Les eaux de voirie et des parties communes seront collectées par des noues, raccordées sur le réseau d'eaux pluviales créé.

C) Une démarche novatrice

Située à la confluence de deux entités géographiques, les paysages de la marge Aquitaine et les paysages de montagne du Massif Central, Beaulieu-sur-Dordogne possède un habitat contraint par sa situation géographique ; dense à proximité de la Dordogne pour son centre-bourg, dispersé pour le reste de son tissu, composé essentiellement de vieux corps de ferme ou de résidences pavillonnaires.

En jouant avec les forces et les particularismes en présence, le lotissement durable de la Michoune vise à une insertion mesurée, tout en discrétion, dans un paysage structuré par de fortes entités paysagères et marqué par un riche patrimoine bâti.

Le futur lotissement de la Michoune est le fruit d'un ambitieux projet reposant sur la mise en valeur des qualités immanentes du site ; son inscription dans une continuité historique bâtie, sa topographie mais également des réponses innovantes en matière d'urbanisme rural.

Le projet d'aménagement vise à la création de 8 parcelles (lots à bâtir). Le dessin du futur lotissement s'appuie sur la permanence d'éléments naturels, de cheminements existants, d'accroches paysagères, tout un ensemble de traces qui préfigure la future composition du lotissement (espace planté commun et ouvert à tous, noues paysagères, place publique, etc.). Les constructions bâties seront soumises à un règlement d'aménagement, propre au lotissement, permettant un encadrement mesuré des futures constructions.

Ce règlement vise à adopter une attitude raisonnée vis-à-vis du terrain naturel (règles d'implantation et de perméabilité du sol) et du paysage construit (densité, clôtures, toitures, etc.) afin que chaque parcelle puisse bénéficier des atouts paysagers en présence (vue, orientation, etc.).

L'esprit de ce document se veut volontairement peu contraignant avec néanmoins une attention toute particulière portée sur certains points « pivots ».
La nature du site se révèle assez complexe, mais plutôt que d'envisager l'existant comme une source d'entrave, le site nous oblige à la plus grande attention et à la mise en place de dispositifs urbains jouant avec ces contraintes.

Ainsi, afin d'induire les futures constructions, il sera aménagé au sein de la parcelle des espaces non constructibles, des espaces verts, ou encore des espaces publics partagés.
Ces « vides constructifs », en plus de créer des respirations dans le lotissement, concourent à l'ouverture des vues sur le paysage lointain mais aussi à un apport maximal en lumière naturelle.
Par exemple, la cour latérale, située entre deux constructions, s'inscrit dans cette volonté de proposer aux futurs habitants une implantation urbaine favorable à l'émergence d'un habitat qualitatif. Cette cour joue le rôle de tampon entre les constructions et génère la distance nécessaire à la pénétration d'une lumière naturelle venant du sud.
Par un renversement des signifiants, les vides constructifs mis en place deviennent des pleins naturels.
Le désir de préserver la forte proportion d'espaces verts présents sur le site aide à inscrire le lotissement dans une forme de continuité, de persistance naturelle. Le site sauvegarde ainsi son identité naturelle et rurale, tout en accueillant des constructions contemporaines s'insérant harmonieusement dans le site. Le lotissement s'articule entre des pleins construits et des pleins naturels.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

Ces espaces verts collectifs et plantés sont prévus par le plan de composition et le règlement du lotissement. Ils se positionnement aux abords des chemins traversant le lotissement et sur des parcelles réservées à leurs maintiens.
Le découpage des lots propose des cadres de vie variés et des terrains de tailles différentes adaptés à tous les projets. Ces futures implantations s'appuient sur la topographie et l'ensoleillement du site pour donner à chacune des parcelles, les conditions optimales à leur future construction.
Un système de noues paysagères, permettant la collecte des eaux pluviales, sera raccordé sur les réseaux d'eaux. Plutôt que de subir le dessin d'un système de noue paysagère tributaire essentiellement de la topographie du site, ces dernières suivent les chemins piétons et carrossables, renforçant les éléments structurant du lotissement.
Chaque lot disposera d'un raccordement aux eaux usées et d'un branchement aux eaux pluviales, raccordés sur les réseaux créés.

Le choix des matériaux se fera dans le respect des traditions des constructions locales. Cette démarche permet d'inscrire le lotissement dans une permanence formelle et durable, en lien avec le centre-ville historique.
Le bois, la pierre et le béton seront donc privilégiés dans la construction des différents types d'habitat. Afin d'inscrire les bâtiments dans une notion de pérennité, tout emploi de matériaux pauvres sera proscrit par le règlement de lotissement.

Après consultation des bailleurs sociaux pouvant intervenir sur notre territoire, il a été envisagé la construction de 8 logements à vocation intergénérationnelle et la construction de 7 maisons en accession à la propriété qui pourrait permettre à des jeunes couples aux moyens limités d'acquérir leur maison.
La forme du lotissement a été réfléchie afin de répondre aux préoccupations de développement durable dans l'habitat mais aussi de la qualité de l'espace public et de lien social que la commune souhaite développer.

D) Les enjeux de la commune

Ces enjeux s'articulent autour de deux axes :
- Equilibrer la structure sociodémographique
- Accueillir une population permanente

- **Equilibrer la structure sociodémographique**

Compte tenu de l'évolution démographique (vieillissement de la population), dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal en date du 15 novembre 2011, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixait un premier objectif d'équilibrer la structure sociodémographique pour affirmer Beaulieu-sur-Dordogne comme pôle d'équipements dynamiques.
Cet équilibre s'appuie sur deux points :

- Dynamiser le tissu économique en permettant la reprise ou la création de commerces et services en centre-ville :
  - 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,
  - prendre en compte le dynamisme du bassin économique global avec le nord du Lot et le sud Corrézien.

- Favoriser la création de nouvelles habitations aux abords du centre-ville.

- **Accueillir une population permanente**

Le PADD vise la mise en place d'actions en faveur du renouvellement urbain par la création d'un parc locatif adapté aux conditions et aux modes de vie de jeunes ménages actifs afin de favoriser leur installation sur le territoire.
L'offre de logements à moindre coût : produit intermédiaire entre la maison de ville et le pavillon résidentiel permettrait le maintien de la population et la résidentialisation, tout en permettant un équilibre entre les résidences principales et secondaires.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

3. Les incidences sur l'environnement

3.1. Analyse des incidences sur l'environnement

La commune étant concernée par un site Natura 2000, le PLU comporte une évaluation environnementale détaillée. Les secteurs ouverts à l'urbanisation constituant les zones de la commune susceptibles d'être plus particulièrement affectées par le PLU, celles-ci ont fait l'objet d'un examen attentif par croisement des cartes de zonage avec les cartes de localisation et de hiérarchisation des enjeux en terme de milieux naturels et de faune, et avec la carte des corridors écologiques, proposés dans l'état initial de l'environnement.

En ce qui concerne les secteurs 1AUe au sud du bourg, il est stipulé :

- **Enjeux relatifs aux milieux naturels**

Les 2 secteurs ouverts à l'urbanisation (1AUe) du sud du bourg ne sont pas concernés par des secteurs à intérêt écologique particulier. Les secteurs à fort intérêt écologique les plus proches sont les boisements contigus, protégés par un classement EBC.

- **Enjeux faunistiques**

Les 2 secteurs ouverts à l'urbanisation (1AUe) ne sont pas directement concernés par un secteur Natura 2000 à enjeu faunistique. Ils jouxtent néanmoins le secteur à enjeu faunistique moyen constitué par des boisements, protégés par un classement EBC.

- **Enjeux relatifs aux corridors écologiques**

Les 2 secteurs ouverts à l'urbanisation (1AUe) du sud du bourg ne sont pas concernés par les corridors écologiques identifiés.

- **Enjeux relatifs au mitage de l'espace naturel et agricole**

Urbaniser en continuité de l'existant est une option à privilégier d'un point de vue environnemental. Il s'agit même d'une obligation en zone de montagne par exemple. En évitant le mitage urbain, les paysages, les milieux naturels et agricoles sont préservés.
De même les services comme la voirie, l'assainissement, les dessertes d'énergie ou encore la collecte des déchets sont rendus plus efficaces et d'un moindre impact sur l'environnement, participant par là même au développement durable.

Ici, ce principe est respecté, avec un projet d'ouverture à l'urbanisation prévu en continuité des secteurs résidentiels au sud du bourg de Beaulieu-sur-Dordogne.

Les incidents sur l'environnement des secteurs d'ouverture à l'urbanisation 1AUe du sud du bourg ne sont pas notables.

3.2. Intégration du développement durable dans l'opération

Le projet de « lotissement durable » constitue, pour le territoire, une première expérience en matière d'urbanisme de projet et d'aménagement durable. Plusieurs thèmes ont été examinés avec attention pour limiter les impacts de l'aménagement sur l'environnement et assurer à la commune et aux futurs résidents un choix de lieu de vie de qualité.

Les enjeux du projet découlent pour beaucoup du site décrit dans le précédent article.

- **Economies d'énergie :**

La conception de ce lotissement a pris en compte l'efficacité énergétique des futures constructions (implantation optimale, orientations, captation des apports solaires passifs notamment en période hivernale, confort estival, protection des vents dominants) sans nuire à la nécessaire composition

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

urbaine attendue, devant mettre en valeur les atouts du site et inscrire le projet dans l'histoire du développement du bourg.

L'objectif du lotissement est également de favoriser un éclairage public adapté aux différents espaces. Le sur-éclairage (intensité lumineuse) et la limitation des pollutions lumineuses ainsi que la performance des dispositifs (consommation énergétique, qualité de la lumière, robustesse des dispositifs et changement des composants) sont des priorités. La qualité du design des équipements sera étudiée avec attention. Le choix de mobilier sera assuré en terme de qualité de design (sobriété ou capacité à marquer positivement l'aménagement) et de maintenance.

- **Gestion des eaux usées**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement sera réalisé par le syndicat intercommunal qui gère le service avec les caractéristiques appropriées. Une interrogation de ce service nous a permis d'obtenir un accord quant à la capacité du réseau à recevoir les eaux usées du projet.

- **Gestion optimale des eaux pluviales :**

La gestion de l'eau se fera par valorisation et exploitation des écoulements d'eaux pluviales en intégrant à la conception les réflexions suivantes :

- Imperméabiliser au minimum : les constructions sont placées en bord de parcelle ainsi que l'espace stationnement au plus près de la voirie ;

- Promotion de la réutilisation des eaux pluviales ;

- Ralentissement maximal de l'écoulement des eaux pluviales par des techniques alternatives (noues, atténuation des pentes, fossé drainant...) ;

- Gestion alternative de l'entretien des espaces ;

- Dimensionnement optimal de l'emprise des voiries (gabarits définis en fonction des possibilités des « zones de rencontres »).

- **Déplacement, stationnement :**

Les liaisons douces sont privilégiées pour l'accès au bourg. Une réflexion sur la place de la voiture dans le projet a été menée. Le principe est de limiter l'utilisation de la voiture sur le site et de favoriser les déplacements piétons.

Les stationnements ont été étudiés pour limiter l'impact en matière de travaux et de paysage. Ils ont été positionnés le plus près possible de la voirie afin de limiter les surfaces imperméabilisées.

- **Biodiversité :**

Le projet favorise l'utilisation d'essences locales en mélange dans les espaces collectifs et les jardins privés afin d'assurer des continuités écologiques.

- **Gestion des déchets :**

La conception du projet doit permettre un rassemblement des ordures ménagères sur un point de collecte à l'entrée du terrain. Le point de collecte doit faire l'objet d'une intégration paysagère soignée. Dans le cadre d'un équilibre global des coûts d'investissement il peut apparaître souhaitable que ces éléments soient enterrés. Le système qui sera proposé sera discret (émergences) et adapté aux nécessités techniques de la collecte. Tous les équipements liés aux pratiques de tri sélectif seront largement dimensionnés et conformes aux préconisations du SIRTOM de la Corrèze.

- **Composition et formes architecturales :**

Le projet de construction permettra notamment l'insertion et la cohérence globale des constructions en

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

termes de volumétrie, d'épannelage (étagement progressif des hauteurs), de colorimétrie et de matériaux. Les formes simples seront privilégiées. Elles resteront dans la déclinaison d'un volume développé sur une base principale rectangulaire adjointe ou non d'un retour en équerre, ceci à l'exclusion de toute autre disposition (retours formant avec le corps principal des angles supérieurs à 90 degrés par exemple).

- **Le choix des matériaux :**

Le choix des matériaux se fait dans le respect des traditions des constructions locales. Cette démarche permet d'inscrire le lotissement dans une continuité formelle et matérielle en lien avec le centre-ville historique. Le bois, la pierre et le béton seront donc privilégiés dans la construction des différents types d'habitat. Afin d'inscrire les bâtiments dans une notion de pérennité, tout emploi de matériaux pauvres de type PVC sera proscrite.

3.3. Examen au cas par cas de la Mission Régionale d'autorité environnementale

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas portant, en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Beaulieu-sur-Dordogne (Corrèze)

n°MRAe 2018DKNA196

dossier KPP-2018-n°6363

Le Président de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 et suivants et R. 104-8 et suivants ;

Vu le décret du n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu les arrêtés du 12 mai 2016 et du 17 avril 2018 portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 27 avril 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale portant délégation de compétence aux membres permanents pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas transmise par la communauté de communes Midi Corrézien, reçue le 23 mars 2018, par laquelle celle-ci demande à la Mission régionale d'autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Beaulieu-sur-Dordogne ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 30 avril 2018 ;

Considérant que la communauté de communes du Sud Corrézien (intégrée depuis le 1er janvier 2017 à la communauté de communes Midi Corrézien) a engagé par délibération du 5 décembre 2016 une procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Beaulieu-sur-Dordogne (1 184 habitants en 2014 sur un territoire de 8,65 km²), approuvé le 15 novembre 2011 ; que cette procédure a été reprise par la communauté de communes Midi Corrézien ;

Considérant que la mise en compatibilité aura pour effet de reclasser une zone à urbaniser future 1AUe en une zone à urbaniser AUhé, afin de permettre l'aménagement d'un éco-lotissement « La Michoune » d'une surface de 6 647 m² ;

Considérant que la zone 1AUe est d'ores et déjà une zone d'urbanisation programmée dont la vocation est

Mission régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle-Aquitaine 1/2

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

l'accueil d'équipements d'intérêt général mais qu'elle ne permet pas les constructions à usage d'habitation ;

Considérant qu'il s'agira en particulier de construire 8 logements à vocation intergénérationnelle de types F2/F3/F4 dédiés à la location et de 7 maisons individuelles pour l'accession à la propriété ;

Considérant que le dossier prend en compte la présence sur le territoire communal d'une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type 2 *Vallée de la Dordogne*, du site Natura 2000 *Vallée de la Dordogne sur l'ensemble des cours et affluents*, d'un site classé *Vallée de la Dordogne de Beaulieu à la limite du Lot* ainsi que d'une zone couverte par un arrêté de protection de biotope *Rivière de la Dordogne*;

Considérant qu'en outre, le dossier fourni démontre l'absence d'enjeux environnementaux particuliers du secteur retenu ;

Considérant qu'il ne ressort ni des éléments fournis par le pétitionnaire, ni de l'état des connaissances actuelles, que le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Commune de Beaulieu-sur-Dordogne soit susceptible d'avoir des incidences significatives sur la santé humaine et l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1er :

En application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Commune de Beaulieu-sur-Dordogne (19) **n'est pas soumis à évaluation environnementale**.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme ne dispense pas des autres procédures auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la formation Autorité environnementale du CGEDD http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr .

Fait à Bordeaux, le 16 mai 2018

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
Le membre permanent délégataire

Gilles PERRON

Voies et délais de recours

1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :

Le recours administratif préalable est obligatoire sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux.
Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.

2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :

Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.

Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

4. La mise en compatibilité du PLU

La Communauté de Communes du Sud Corrézien (pour rappel, devenue aujourd'hui la Communauté de Communes Midi Corrézien), ayant décidé, par délibération du conseil communautaire en date du 5 décembre 2016, d'engager une procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de permettre l'aménagement du « lotissement durable », il est proposé de créer une nouvelle zone spécifique définie **zone AUhé** pour les parcelles AE 743, AE 432, AE 733, AE 736, AE 738, AE 716, AE 718 et AK 583.

4.1. Règlement de la zone AUhé

Le règlement de cette nouvelle zone définie **zone AUhé** reprendra le règlement de la zone 1AUh avec quelques modifications. Le règlement de la zone AUhé est détaillé ci-après :

ZONE AUhé

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUhé correspond à une zone d'urbanisation future insuffisamment équipée. Son ouverture est conditionnée à la réalisation des équipements de voirie et de réseaux.
Cette zone correspond à des secteurs d'extension du tissu urbain.

Des orientations spécifiques d'aménagement fixent les densités attendues ainsi que les règles d'implantation et plus précisément l'orientation d'aménagement du secteur sud du bourg annexé au PLU du 15/11/2011 (annexe 3) et du présent dossier.

La commune de Beaulieu-sur-Dordogne est concernée par une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine créée par délibération du 21 janvier 2014. Depuis la loi n°2016-925 du 7 juillet 2017 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (article 75), les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) se substituent aux anciens dispositifs de protection à savoir les secteurs sauvegardés, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) automatiquement transformés par la loi en sites patrimoniaux remarquables.
La zone AUhé se situe dans la zone 1C du SPR correspondant aux « Secteurs d'extension du bourg ».

Par ailleurs, la commune de Beaulieu-sur-Dordogne s'est lancée dans l'élaboration d'un **Agenda 21** local, à travers la réalisation et la mise en application de la **Charte « Notre Village Terre d'Avenir »**, afin de contribuer, à sa mesure, aux réflexions et actions globales en faveur du développement durable (adoption de la charte en octobre 2009). L'Agenda 21, bien que dépourvu de portée réglementaire, est un document-cadre en termes d'accords et de compromis à adopter pour un « vivre mieux », dans le respect de l'environnement : il a notamment contribué à l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AUhé 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits *dans l'ensemble de la zone 1AUhé* :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les bâtiments industriels, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt,
- Les bâtiments agricoles,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

- Les dépôts de toute nature.

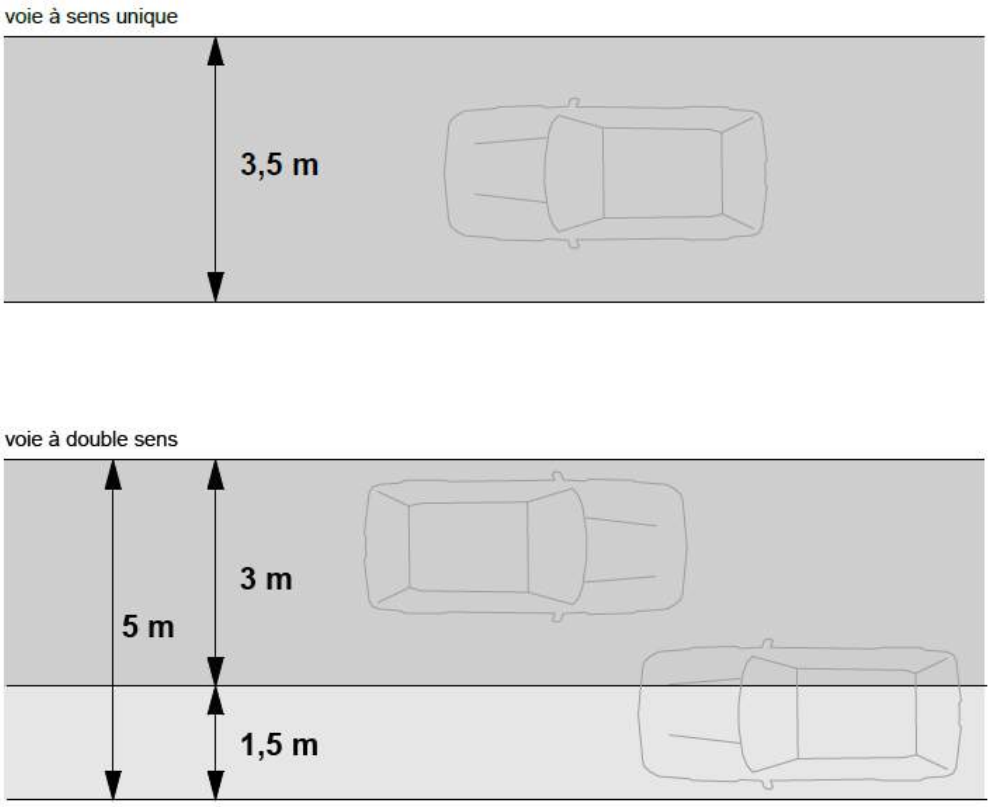
Article 1AUhé 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. **Les opérations et constructions peuvent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.**
2. **L'orientation d'aménagement, jointe au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme en pièce 3, a un caractère opposable ; les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.**
3. **Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.**
4. *Dans l'ensemble de la zone 1AUhé*, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
   - Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
   - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres et dans la limite de 2 mètres de hauteur.
   - En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
5. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
6. Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) du bassin de la Dordogne et ses affluents pour la commune de Beaulieu-sur-Dordogne a été approuvé le 30 octobre 2013 et comporte un rapport de présentation, un règlement et un plan de zonage réglementaire. Le PPRI est annexé au PLU de la commune.

Article 1AUhé 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
3. **Les principes d'accès et de desserte prévus dans les orientations d'aménagement (pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme) doivent être respectés.**
4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3 mètres minimum en cas de sens unique, 3,5 mètres minimum pour les voies à double sens avec un espace contigu et additionnel de 1,50 mètre minimum, desservant plus de 3 constructions. La largeur totale du complexe, voie plus espace de croisement, sera d'une largeur minimale de 5 mètres.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE



5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
6. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
7. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
8. Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

Article 1AUhé 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement

- ***Eaux usées domestiques***

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique.
En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

- ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.
Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

3. <u>Réseaux divers :</u>

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article 1AUhé 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.
Se référer au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur.

Article 1AUhé 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dans le cas d'opération d'aménagement comportant plusieurs lots, **ces dispositions s'appliquent lot par lot.**

2. Les constructions doivent être implantées :

- Dans le respect des Orientations Spécifiques d'Aménagement.
- *Soit* **à l'alignement** des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.
- *Soit* **en respectant un retrait compris entre 0 et 5 mètres maximum** par rapport aux autres voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.

3. Les annexes à l'habitation (piscines, remises, garages…) peuvent être implantées sans référence par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. Les piscines en limite du domaine routier départemental devront respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de ces voies précitées.

4. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible, dans la limite d'un retrait maximum de 10 mètres.

Article 1AUhé 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

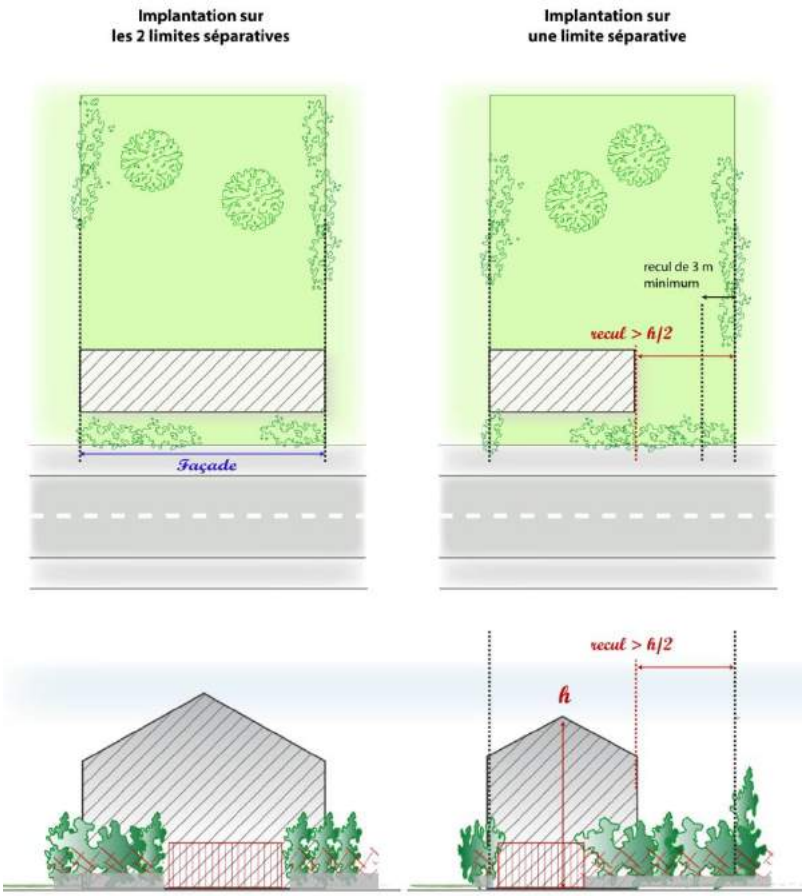
1. Dans le cas d'opération d'aménagement comportant plusieurs lots, **ces dispositions s'appliquent lot par lot**.

2. Les constructions doivent être édifiées :

- *soit* **sur les deux limites séparatives,**
- *soit* **sur l'une des deux limites séparatives** dans le cas où la façade du terrain est supérieure à 10 mètres. Le **retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative** sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à **3 mètres (D = H/2 et D>3m mini)** *(souci de prise en compte des ombres portées)*.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

3. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.
4. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.



Article 1AUhé 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

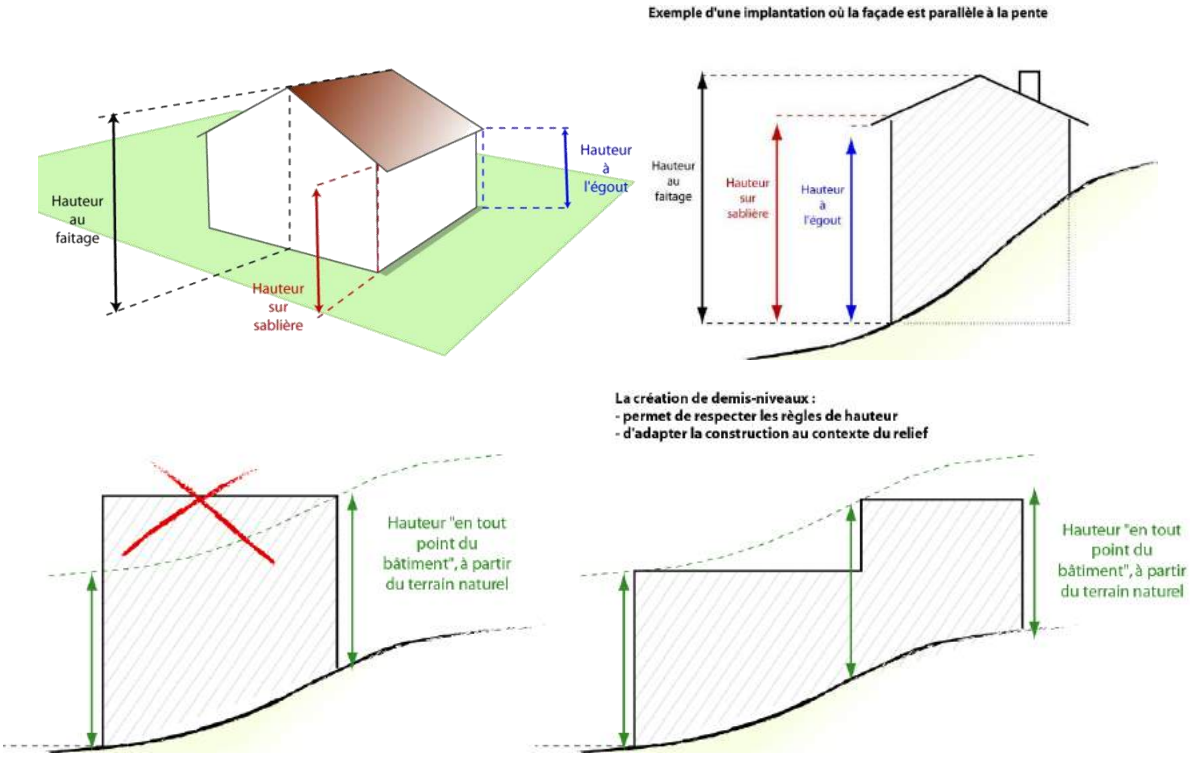
Non réglementé.

Article 1AUhé 9 : L'emprise au sol des constructions

1. Dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement, **l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie du terrain**.
2. Les piscines enterrées, les terrasses et les chemins d'accès imperméables ne sont pas intégrés dans le calcul de cette emprise. Sont interdites les surfaces imperméables de plus de 90m2
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-15 du code de l'urbanisme).

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

Article 1AUhé 10 : La hauteur maximale des constructions



1. Quelle que soit la topographie, la hauteur est mesurée en tout point de chaque face du bâtiment et à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
2. **La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout (R+1+c) pour les façades donnant sur la voie publique, 13 mètres à l'égout (R+3+c) pour les façades parallèles à la pente.**
3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes...).

Article 1AUhé 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

1. **<u>Dispositions générales (pour toute construction nouvelle ou récente) :</u>**
   - Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
   - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise…) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique...) est autorisé, les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

2. Pour les constructions existantes et leurs extensions :

2.1 Volumétrie

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect. L'alignement des constructions devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

2.2 Façades et murs extérieurs

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- L'utilisation de matériaux d'imitation tels que fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois... est interdite, ainsi que l'utilisation de matériaux non destinés au bâtiment. L'utilisation à base de PVC sera interdite quel que soit l'ouvrage à construire.
- Les matériaux prévus initialement pour être recouverts (briques creuses, parpaings...) ne peuvent être utilisés à nu. Seuls les matériaux dits nobles (bétons, pierre, bois, brique, pisé…) peuvent être utilisés à nu à condition que leur mise en œuvre soit soignée.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades… etc.). Ils devront alors s'inspirer des modèles locaux de qualité en recherchant des modèles adaptés.
- Les menuiseries en bois ou en aluminium sont préconisées. Les menuiseries à base de PVC et plastique sont interdites.
- Pour les façades, sont préconisés les bardages bois, bétons clairs laissés bruts aux coffrages soignés, les pierres sèches et pierres massives, les bardages zinc de type joint debout, les enduits à la chaux.
- Pour les ouvrages divers tels que les chenaux ou gouttières, le zinc, l'acier galvanisé, thermolaqué, le corten ou acier rouillé sont préconisés.

2.3 Toitures

- Elles seront à deux ou quatre pans, le faitage étant parallèle au grand côté. La pente ne pourra pas être inférieure à 80%. Les couvertures seront réalisées en tuiles plates de terre cuite ou en ardoise.
- Pour les abris de jardins ainsi que dans le cas de projets d'architecture contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu urbain et paysager, la forme, le nombre de pans et la pente de toiture pourront être différents. D'autres matériaux de couverture adaptés à la forme du toit pourront alors être autorisés. Les teintes vives et brillantes sont proscrites.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

2.4 Clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures sur voie publique et en limite séparative seront constituées :
  - soit d'un mur en pierres de pays éventuellement doublé d'une haie d'essences locales,
  - soit d'un mur bahut en pierres de pays ou enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale qui pourra être surmonté d'une grille en ferronnerie, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales,
  - soit d'une clôture grillagée (à mailles souples) doublée d'une haie d'essences locales.
- Les dispositifs occultant tels que les canisses, les bâches, les palissades (bois, PVC, aluminium, …) seront interdits. Les haies de conifères (thuyas, cyprès de Leland par exemple) seront également interdites.

Article 1AUhé 12 : Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, changements de destination et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

	Nombre d'emplacements
En habitat individuel	1 place par tranche de 100 m² (mètres carrés) de SHON avec a minima 1 place par logement
En habitat groupé	1 place par tranche de 70 m² (mètres carrés) de SHON avec a minima 1 place par logement
Commerces	1 place par tranche de 40 m² (mètres carrés) de surface de vente
Artisanat	1 place pour 50 m² (mètres carrés) de SHOB

Lors de la construction de logements financés par un prêt aidé par l'Etat (article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place par logement.

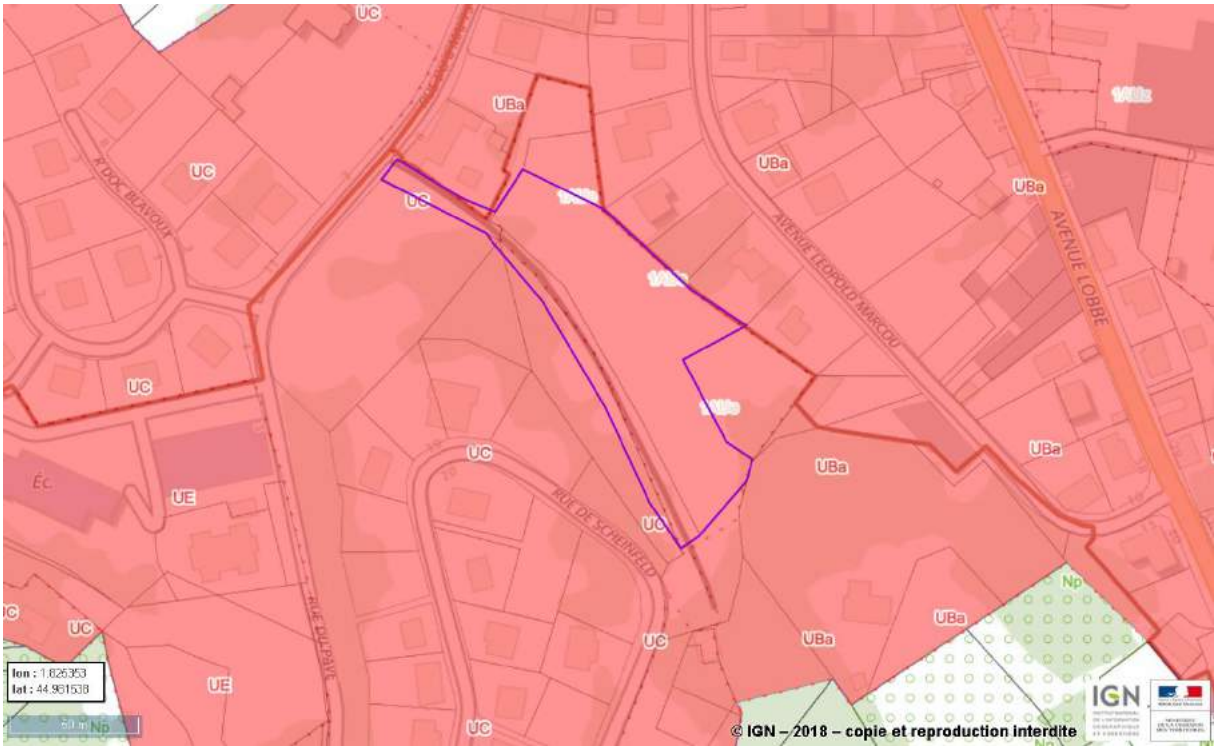
Article 1AUhé 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.
3. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les aménagements des espaces libres devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

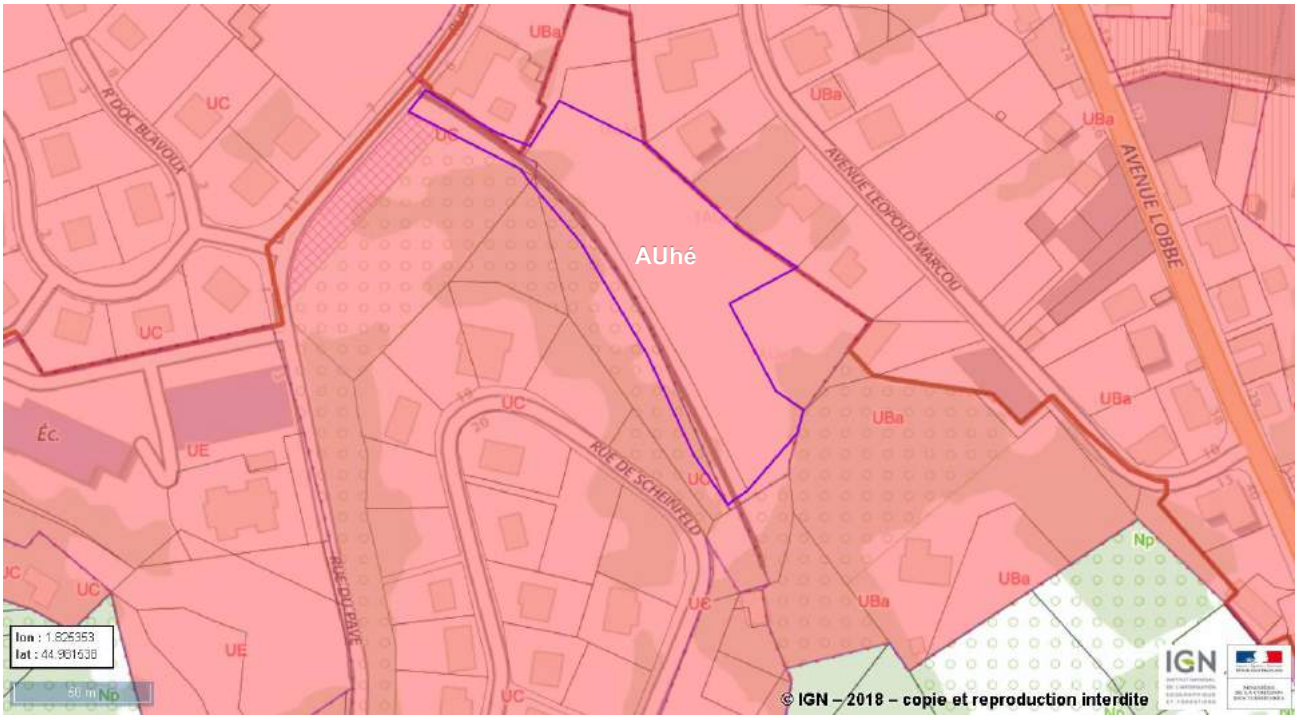
4.2. Le zonage

Extrait de la carte de zonage du PLU de Beaulieu –sur-Dordogne (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/): Situation avant-projet



Parcelles du projet

Extrait de la carte de zonage du PLU de Beaulieu –sur-Dordogne (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/): Situation près-projet



Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

Conclusion

La mise en compatibilité du PLU, passant par la création d'une nouvelle zone définie AUhé est fondamentale et urgente pour la faisabilité et la continuité du projet.

Une fois la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de BEAULIEU-SUR-DORDOGNE approuvée en conseil communautaire, le projet d'aménagement fera l'objet d'un permis d'aménager.

Projet élaboré par l'équipe municipale, afin de répondre aux objectifs du PADD du PLU de Beaulieu-sur-Dordogne.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

ANNEXES

Annexe 1 : Délibération n°2016/078
Annexe 2 : Plans de situation
Annexe 3 : Photos
Annexe 4 : CERFA n°14734*03
Annexe 5 : Décision de la MRAE
Annexe 6 : L'OAP
Annexe 7 : Plan de composition
Annexe 8 : PV de l'Examen Conjoint

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD CORREZIEN

Département de la Corrèze

Arrondissement de Brive

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Communautaire

Séance du Lundi 5 décembre 2016

Nombre de délégués
En exercice : 25
Présents : 23
Votants : 24
Pour : 24
Contre : 0
Abstention : 0

Le Lundi 5 décembre 2016 à 9 heures à la salle des fêtes de Nonards le Conseil Communautaire s'est réuni à Beaulieu-sur-Dordogne, sur convocation de Monsieur Bernard Reynal Président,
Date de convocation : 22 novembre 2016
Secrétaire : Mme Claudine VALETTE

Présents : M. Bernard REYNAL, M. Jacques LAUSSAC, M. Dominique CAYRE, Mme Ghislaine DUBOST, M. Jean-Pierre LARIBE, Mme Simone GINES, M. Georges SEGUY, M. Gérard LAVASTROU, M. Daniel PERRINET, M. Gabriel LAFFAIRE (suppléant de Mme Valentine GRAFFOUILLERE), Mme Lucie BARRADE, Mme Claudine VALETTE, Mme Suzanne MEUNIER, M. Laurent BOISSARIE, M. Dominique PERRIER, Mme Renée-Claire MENOIRE, Mme Geneviève SOURSAC, M. Jean-Louis ROCHE, M. Laurent PUYJALON, M. Jean TRONCHE, Mme Marie-Thérèse SCHULLER, Mme Françoise BERNOT, Mme Roselyne POUJADE

Excusés : M. Sébastien SALLES

Pouvoirs : M. Jean-Paul DUMAS (a donné pouvoir à Mme Simone GINES)

OBJET : Déclaration de projet mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Beaulieu-sur-Dordogne

Pour : 24 - Contre : 0- Abstention : 0

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain et la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 « urbanisme et habitat »

Vu l'ordonnance 2011-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de notification et de révision des documents d'urbanisme

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-54 à L 153-59

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Beaulieu-Sur- Dordogne approuvé le 15 novembre 2011.

Accusé de réception en préfecture
019-241927383-20161205-Del2016078-DE
Date de télétransmission : 06/12/2016
Date de réception préfecture : 06/12/2016

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

Vu la délibération du conseil municipal de Beaulieu-Sur-Dordogne du 30 juin 2014 qui transfert à la communauté de communes, la compétence : « élaboration, gestion et évolution d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal P.L.U.I » à compter du 1° septembre 2014.

Afin de permettre à la commune de Beaulieu-Sur-Dordogne de construire un « lotissement durable » à La Michoune Basse, il y a lieu d'engager une procédure de déclaration de projet.

Justification de la procédure de déclaration de projet :

En 2013, la commune de Beaulieu-Sur-Dordogne, propriétaire d'un terrain dont l'emprise est principalement constituée par la parcelle AE 708, et par les parcelles AE 732, AE 733, AE 736 et AE 738 acquises depuis par la commune, a engagé une étude de faisabilité pour la création d'un lotissement durable. Le projet a vocation à concourir à la densification du centre-bourg en développant un nouveau quartier.

Aujourd'hui, la commune souhaite réaliser en coopération avec un bailleur social la construction de 8 logements à vocation intergénérationnelle de types F2/F3/F4 dédiés à la location et de 7 maisons individuelles pour l'accession à la propriété.

Ces terrains, et tout particulièrement la parcelle dédiée à la construction des différents types de logements, relèvent d'un classement, selon le PLU en cours, en zone 1AUe.

Le règlement actuel du PLU définit la zone 1AUe comme une zone d'urbanisation future insuffisamment équipée, dont l'ouverture est conditionnée à la réalisation des équipements de voirie et de réseaux et est destinée à accueillir des équipements d'intérêt général, mais il ne permet pas de constructions nouvelles à usage d'habitation.

Toutefois le projet est parfaitement en adéquation avec les objectifs fixés par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). En effet, pour faire face au vieillissement de la population le PADD définissait des conditions favorables au développement démographique. Il prévoyait de valoriser les extensions urbaines sur les plans à la fois quantitatif et qualitatif en créant et/ou réhabilitant 120 à 140 logements supplémentaires d'ici 2020. Le secteur concerné dit « La Michoune Basse », à proximité de La Michoune, a d'ailleurs bien été identifié comme nouvelle zone résidentielle à privilégier par le PADD

Il est donc nécessaire de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme afin de permettre à la commune de Beaulieu-Sur-Dordogne, de pouvoir mener à bien ce projet.

Accusé de réception en préfecture
019-241927383-20161205-Del2016078-DE
Date de télétransmission : 06/12/2016
Date de réception préfecture : 06/12/2016

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

Monsieur le Président propose que soit fait application de la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d' Urbanisme prévue aux articles L153-54 à L 153-59 du code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire :

Ouï l'exposé de Monsieur le Président

- **DECIDE** d'engager la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour permettre l'aménagement d'un lotissement durable dans le secteur de la Michoune Basse.

- **DONNE TOUS POUVOIRS** à Monsieur le Président pour assurer l'exécution de la présente délibération.

Le Président,

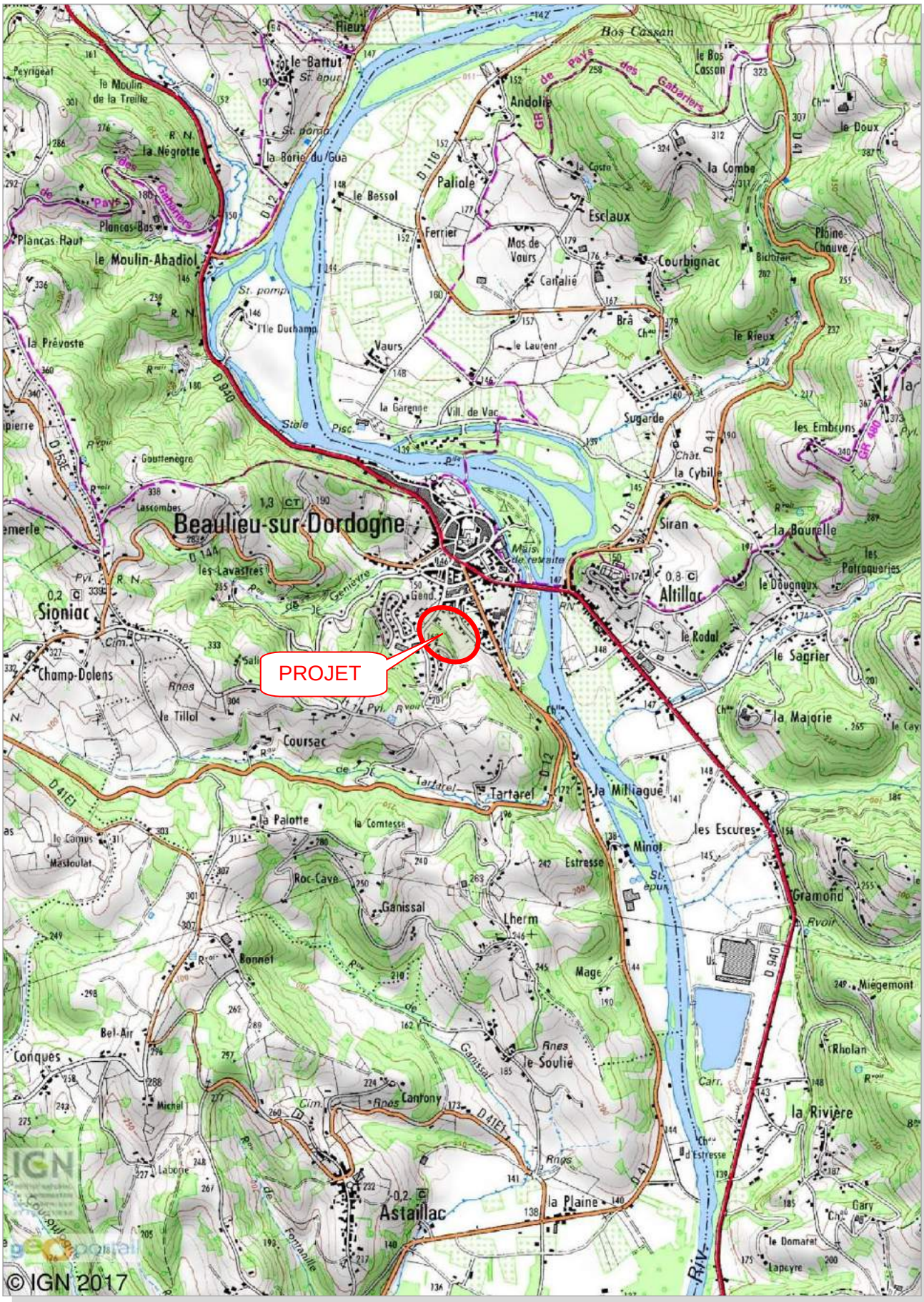
Bernard REYNAL

Accusé de réception en préfecture
019-241927383-20161205-Del2016078-DE
Date de télétransmission : 06/12/2016
Date de réception préfecture : 06/12/2016

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

PLAN DE SITUATION

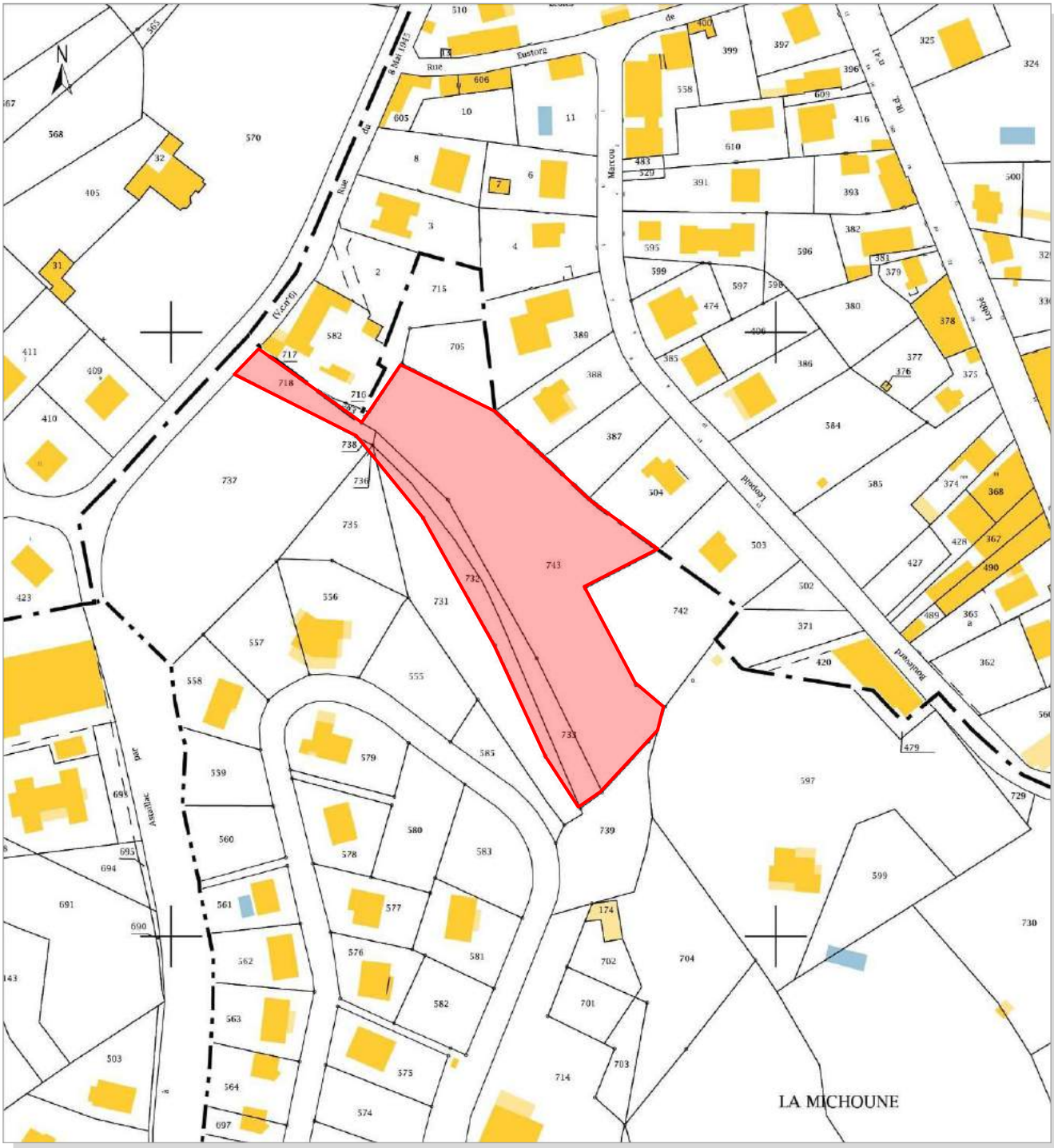
ECHELLE 1/25000 BEAULIEU SUR DORDOGNE



Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

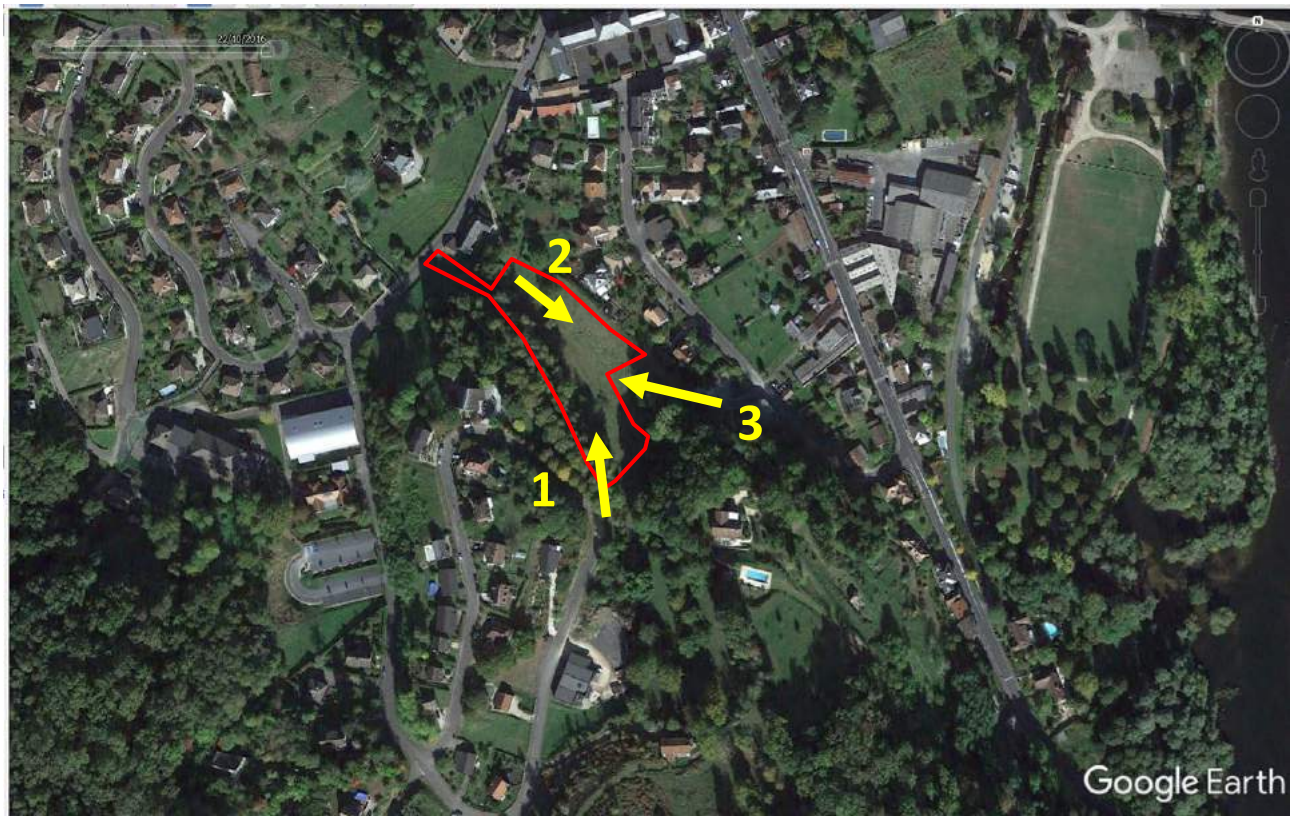
EXTRAIT CADASTRAL

ECHELLE 1/2000 SECTION AE



Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

ABORDS DU PROJET GOOGLE EARTH OCTOBRE 2017



1. VUE SUR LE TERRAIN DEPUIS LE HAUT DE LA PARCELLE

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

2.VUE SUR LE TERRAIN

3. VUE SUR LE TERRAIN

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

cerfa

N° 14734*03

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Beaulieu-sur-Dordogne (19 120) dans le cadre d'une déclaration de projet pour la réalisation de l'Eco-Quartier La Michoune, à vocation d'habitat.

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom : Prénom :

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale : Commune de BEAULIEU-SUR-DORDOGNE

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale : Monsieur le Maire, Monsieur Dominique CAYRE

RCS / SIRET : 2 1 1 9 0 1 9 0 5 0 0 0 1 1 Forme juridique :

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie *(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)*

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

La commune de Beaulieu-sur-Dordogne a engagé une procédure de demande de permis d'aménager pour la réalisation de l'eco-quartier La Michoune, à vocation d'habitat. Cette demande entraine une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Beaulieu-sur-Dordogne approuvé le 24/11/2015. Le terrain concerné par le projet (parcelle pour la construction des maisons individuelles et de l'habitat collectif) est aujourd'hui classé en 1AUe, il s'agit maintenant de l'urbaniser à destination principalement d'habitat et donc de la transformer en AUhé. L'éco-lotissement porte sur une surface de 6647 m² environ, il est composé de 8 lots à construire. Une demande de permis d'aménager sera déposée.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

4.2 Objectifs du projet

La réalisation de l'éco-lotissement La Michoune a pour but d'accroître l'offre de logeme[illegible] propriété, et dans une démarche durable :
- l'aménagement s'appuie sur la topographie et l'ensoleillement du terrain, pour donner des conditions optimales à chaque lot à bâtir,
- le choix des matériaux se fera dans le respect des constructions locales, le bois, la pierre et le béton seront privilégiés,
- dans un souci de pérennité, l'emploi de matériaux pauvre sera proscrit.

Pour assurer l'adoption de cette attitude raisonnée vis à vis du terrain naturel, un règlement propre à l'éco-lotissement sera établi, dans le cadre du permis d'aménager. Dans ce document, seront définis des règles d'implantation et de densité, des obligations quant aux clôtures et toitures, des limitations de surfaces imperméabilisées.

Pour mener à bien ce projet d'éco-lotissement tout en assurant une cohérence entre l'aménagement et les souhaits et volontés de la commune de Beaulieu-sur-Dordogne, une équipe composée d'un cabinet d'architecture et d'un bureau d'études VRD a été montée.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Travaux prévus pour une durée de six à huit mois :
- La première phase (terrassement de zones traitées, assainissement en entier, réseaux en entier, voirie couche de fondation de la voirie lourde et légère) = 4,5 mois.
- La phase de finition (couche de finition de la voirie lourde et légère, les stationnements et voie en mélange terre/pierre, les façons de noues, les espaces verts) = 2,5 mois.

Terrassements de la voirie et des tranchées pour réseaux, mise en place des réseaux pour assurer la viabilité des lots, aménagement des espaces verts et des finitions de voirie.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Usage d'habitation.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?
La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'aut
Permis d'aménager.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Parcelle pour la construction	4875 m²
Parcelles pour la voirie	1772 m²
Longueur de chaussée	190 ml
Surface des lots	3430 m²
Nombre de lots	8

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

La Michoune Basse accessible par la Rue du 8 mai 1945 à Beaulieu-sur-Dordogne (19120)

Parcelles cadastrales :
AE 743
AE 732
AE 733
AE 736
AE 738
AE 718

Coordonnées géographiques[1] Long. 0 1° 5 0' 3 1" E Lat. 4 4° 5 8' 3 1" N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), b) 9°a),b),c),d), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ : Long. __ ° __ ' __ " .. Lat. __ ° __ ' __ " _
Point d'arrivée : Long. __ ° __ ' __ " .. Lat. __ ° __ ' __ " _
Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui ☐ Non ☒

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Oui ☐ Non ☐

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

1 Pour l'outre-mer, voir notice explicative

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.
Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	à 280m aux points les plus proches (périmètres) ZNIEFF2 Vallée de la Dordogne
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	à 420m aux points les plus proches (périmètres) Rivière de la Dordogne
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☒	☐	à 370m aux points les plus proches (périmètres) Périmètre de protection de monument historique : Institution Sévigné/Porte dite de La Tour/Eglise Saint-Etienne à Altillac/Mairie/ Immeuble du Bessol/Maison Rigal/ SPR (ex AVAP approuvée en 2014), secteur 1C "Secteurs d'extension du bourg"
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	PPRN inondation approuvé le 30/10/2013
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	**Oui**	**Non**	**Lequel et à quelle distance ?**
D'un site Natura 2000 ?	☒	☐	à 280m aux points les plus proches (périmètres) Vallée de la Dordogne sur l'ensemble des cours et affluents (site n°FR7401103).
D'un site classé ?	☒	☐	à 360m aux points les plus proches (périmètres) Vallée de la Dordogne de Beaulieu à la limite du Lot

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la san[illegible] au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?
Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? *Appréciez sommairement l'impact potentiel*
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Le terrassement des voiries nécessitera probablement l'évacuation des matériaux impropres à leur réutilisation.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Structure de chaussée réalisée avec de la grave de carrière concassée, finition dalle béton alvéolée, en béton balayé et sable stabilisé
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	Faibles perturbations car elle est inscrite dans des parcelles bâties au Nord-Ouest, au Nord, à l'Est, au Sud/Est. Quand à la limite Ouest il s'agit d'une frange végétale entre la parcelle aménagée et les parcelles bâties. Le terrain concerné, est un pré, avec quelques arbres fruitiers.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	Le terrain est éloigné du site Natura 2000 (280 m aux points les plus proches), ils sont séparés par une frange végétale, un terrain de sport, des bâtiments commerciaux (matériaux de construction), des routes et des habitations existants.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☒	☐	Pré non paturé, et non fauchée pour la nourriture.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☒ ☒	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	Trafic riverain de desserte des habitations.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐ ☐	☒ ☒	Pas de source de bruit hormis celle d'un quartier habité modérément.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒ ☐	☐ ☒	Emission lumineuse provenant de l'éclairage de la voie.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Eaux pluviales issues de la voirie et des toitures, récoltées par les noues (rétention) et rejetées dans le réseau eaux pluviales communal.
	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Effluents domestiques liés à l'habitation (eaux usées ménagères) rejetés dans le réseau d'eaux usées communal.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☐	☒	

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Le terrain s'inscrit dans une zone bât[illegible] à usage d'habitation. Le projet a fait l'objet d'études appro[illegible] paysagistes et bureau d'études VRD, pour aboutir à un lotissement intégré et durable.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	Aménagement d'un quartier d'habitation.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui ☐ **Non** ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ **Non** ☒ Si oui, décrivez lesquels :

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précisions, vous pouvez joindre une annexe traitant de ces éléments) :

La surface constructible en comparaison à celle de la surface des lots permettra l'aménagement d'espaces libres et paysagés privés entre les constructions. Des espaces de respiration, promenade, détente, agrémentés de végétal sont crées au sein de l'opération. Une attention particulière est portée à une gestion alternative des eaux pluviales, sous forme de noues et tranchées drainantes, qui temporisent les rejets lors des épisodes pluvieux. Ces techniques alternatives sont confortées par des revêtements perméables sous certains espaces publics, telles les dalles alvéolées qui permettent l'infiltration des eaux de pluie. Ces points s'ajoutent à ceux précisés au paragraphe 4.2 Objectif du projet.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Au regard de la composition du projet et des techniques alternatives énumérées dans le paragraphe précédent, nous estimons que ce projet d'aménagement ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publié** ;	☒
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	☒
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	☒
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories *5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d),10°,11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement* un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	☒
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux *5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°,11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement* : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	☒
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☐

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Dossier de déclaration : Mise en compatibilité du PLU de Beaulieu-sur-Dordogne

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus [X]

Fait à Beaulieu-sur-Dordogne le, 20/03/2018

Signature

Dominique CAYRE -
Maire de Beaulieu s/ Dordogne -

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère chargé de l'environnement

Annexe n°1 à la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire

À JOINDRE AU FORMULAIRE CERFA N° 14734

NOTA : CETTE ANNEXE DOIT FAIRE L'OBJET D'UN DOCUMENT NUMÉRISÉ PARTICULIER LORSQUE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EST ADRESSÉE À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Personne physique

Adresse

Numéro		Extension		Nom de la voie	
Code Postal		Localité		Pays	
Tél			Fax		
Courriel	@				

Personne morale

Adresse du siège social

Numéro		Extension		Nom de la voie	place Albert
Code postal	1 9 1 2 0	Localité	BEAULIEU SUR DORDOGNE	Pays	FRANCE
Tél	555911131		Fax		
Courriel	mairie.beaulieu @ wanadoo.fr				

Personne habilitée à fournir des renseignements sur la présente demande

Nom	DELCHIER	Prénom	Fabienne
Qualité	Secrétariat Général		
Tél	555910098	Fax	
Courriel	mairie.beaulieu @ wanadoo.fr		

En cas de co-maîtrise d'ouvrage, listez au verso l'ensemble des maîtres d'ouvrage.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

Co-maîtrise d'ouvraae

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas portant, en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Beaulieu-sur-Dordogne (Corrèze)

n°MRAe 2018DKNA196

dossier KPP-2018-n°6363

Le Président de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 et suivants et R. 104-8 et suivants ;

Vu le décret du n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu les arrêtés du 12 mai 2016 et du 17 avril 2018 portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 27 avril 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale portant délégation de compétence aux membres permanents pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas transmise par la communauté de communes Midi Corrézien**,** reçue le 23 mars 2018, par laquelle celle-ci demande à la Mission régionale d'autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Beaulieu-sur-Dordogne ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 30 avril 2018 ;

Considérant que la communauté de communes du Sud Corrézien (intégrée depuis le 1er janvier 2017 à la communauté de communes Midi Corrézien) a engagé par délibération du 5 décembre 2016 une procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Beaulieu-sur-Dordogne (1 184 habitants en 2014 sur un territoire de 8,65 km²), approuvé le 15 novembre 2011 ; que cette procédure a été reprise par la communauté de communes Midi Corrézien ;

Considérant que la mise en compatibilité aura pour effet de reclasser une zone à urbaniser future 1AUe en une zone à urbaniser AUhé, afin de permettre l'aménagement d'un éco-lotissement « La Michoune » d'une surface de 6 647 m² ;

Considérant que la zone 1AUe est d'ores et déjà une zone d'urbanisation programmée dont la vocation est

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

l'accueil d'équipements d'intérêt général mais qu'elle ne permet pas les constructions à usage d'habitation ;

Considérant qu'il s'agira en particulier de construire 8 logements à vocation intergénérationnelle de types F2/F3/F4 dédiés à la location et de 7 maisons individuelles pour l'accession à la propriété ;

Considérant que le dossier prend en compte la présence sur le territoire communal d'une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type 2 *Vallée de la Dordogne*, du site Natura 2000 *Vallée de la Dordogne sur l'ensemble des cours et affluents*, d'un site classé *Vallée de la Dordogne de Beaulieu à la limite du Lot* ainsi que d'une zone couverte par un arrêté de protection de biotope *Rivière de la Dordogne*;

Considérant qu'en outre, le dossier fourni démontre l'absence d'enjeux environnementaux particuliers du secteur retenu ;

Considérant qu'il ne ressort ni des éléments fournis par le pétitionnaire, ni de l'état des connaissances actuelles, que le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Commune de Beaulieu-sur-Dordogne soit susceptible d'avoir des incidences significatives sur la santé humaine et l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1er :

En application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Commune de Beaulieu-sur-Dordogne (19) **n'est pas soumis à évaluation environnementale**.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme ne dispense pas des autres procédures auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la formation Autorité environnementale du CGEDD http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr .

Fait à Bordeaux, le 16 mai 2018

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
Le membre permanent délégataire

Gilles PERRON

Voies et délais de recours

1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :

Le recours administratif préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux.
Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à **Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.

2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :

Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.

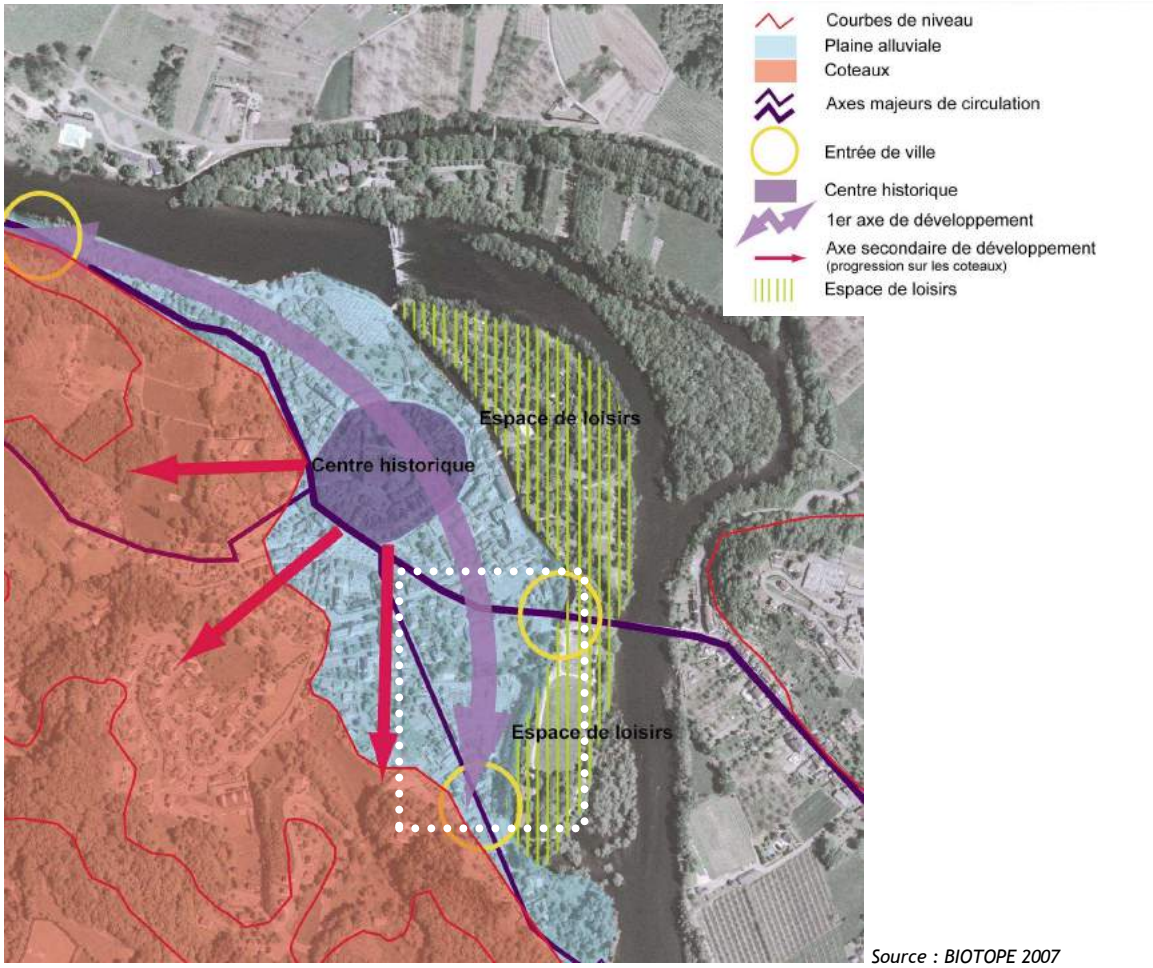
Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

SECTEUR « SUD DU BOURG »

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** y prévoit une opération de renouvellement urbain. Ce secteur, classé en zone 1AUz, est situé à proximité immédiate du centre-ville. Il est actuellement principalement occupé par des activités commerciales (vente et stockage de matériaux de construction). Sa future vocation est principalement résidentielle.

[0]. Rappel graphique des enjeux du diagnostic



Source : BIOTOPE 2007

Ce secteur se situe dans la continuité du premier **axe de développement** identifié dans le diagnostic, à la **charnière** entre le centre historique, la vallée touristique de la Dordogne et les extensions pavillonnaires du Sud.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

[1]. Principes forts d'aménagement

☐ *Le principe de continuité urbaine*

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le centre-ville (pôle d'équipements et de commerces) et la Dordogne (espace récréatif).
- Créer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées entre celles relativement forte du centre ville et celles relativement faibles des extensions pavillonnaires.
- Le bâti sera implanté de préférence à l'alignement des voies.

☐ *Le principe de mixité sociale et urbaine*

- Créer une offre diversifiée en logements : petit collectif, maisons mitoyennes, maisons individuelles sur petites parcelles. Le secteur, d'une superficie de 1,4 ha, accueillera entre 30 et 50 logements, à la fois en accession et en location.
- Quelques services et équipements de proximité pourront y être intégrés afin d'assurer une mixité des fonctions urbaines.

☐ *Le principe d'accessibilité et de lisibilité des réseaux de desserte*

- Aménager et sécuriser les accès directs par la RD 12 (accès routiers).
- Créer une desserte résidentielle : 5,5 m à 6 m de chaussée, ainsi qu'un accompagnement par un cheminement piétons / cycles (qui peut être distinct).
- Créer une desserte interne (venelles) réservée aux piétons et automobiles des riverains.
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville et les berges de la Dordogne. Compte-tenu de la micro-topographie du site (talus surplombant les berges aménagées de la Dordogne), des rampes d'accès devront être envisagées.
- Créer des espaces publics carrossables pour faciliter le stationnement des résidents.

☐ *Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal*

- Préserver les arbres existants.
- Créer des espaces publics végétalisés « tampons » entre les espaces urbanisés et les berges de la Dordogne.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privatifs) et d'agrémenter les liaisons douces.
- Traiter en jardins les fonds de parcelles des terrains surplombant les berges de la Dordogne (reprise du motif paysager des « jardins-terrasse » à l'interface entre le centre-historique et la Dordogne).

☐ *Le principe d'intégration paysagère par la mise en scène de vues et perspectives*

- Ménager un jeu de fenêtres visuelles en créant des axes (cheminements bordés de haies) perpendiculaire à la Dordogne.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

☐ *Le principe de création d'un « éco-quartier »*

Une partie de ce site de projet est destinée à recevoir des constructions à haute performance environnementale, à l'image de création d' « éco-quartiers ».

Ainsi, il sera souhaitable, lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, de s'assurer que les projets d'initiative privée répondent à un cahier des charges strict et qualitatif en la matière, inspiré des projets de quartiers durables :

Quelques exemples de contenu d'un cahier de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales selon une approche développement durable :

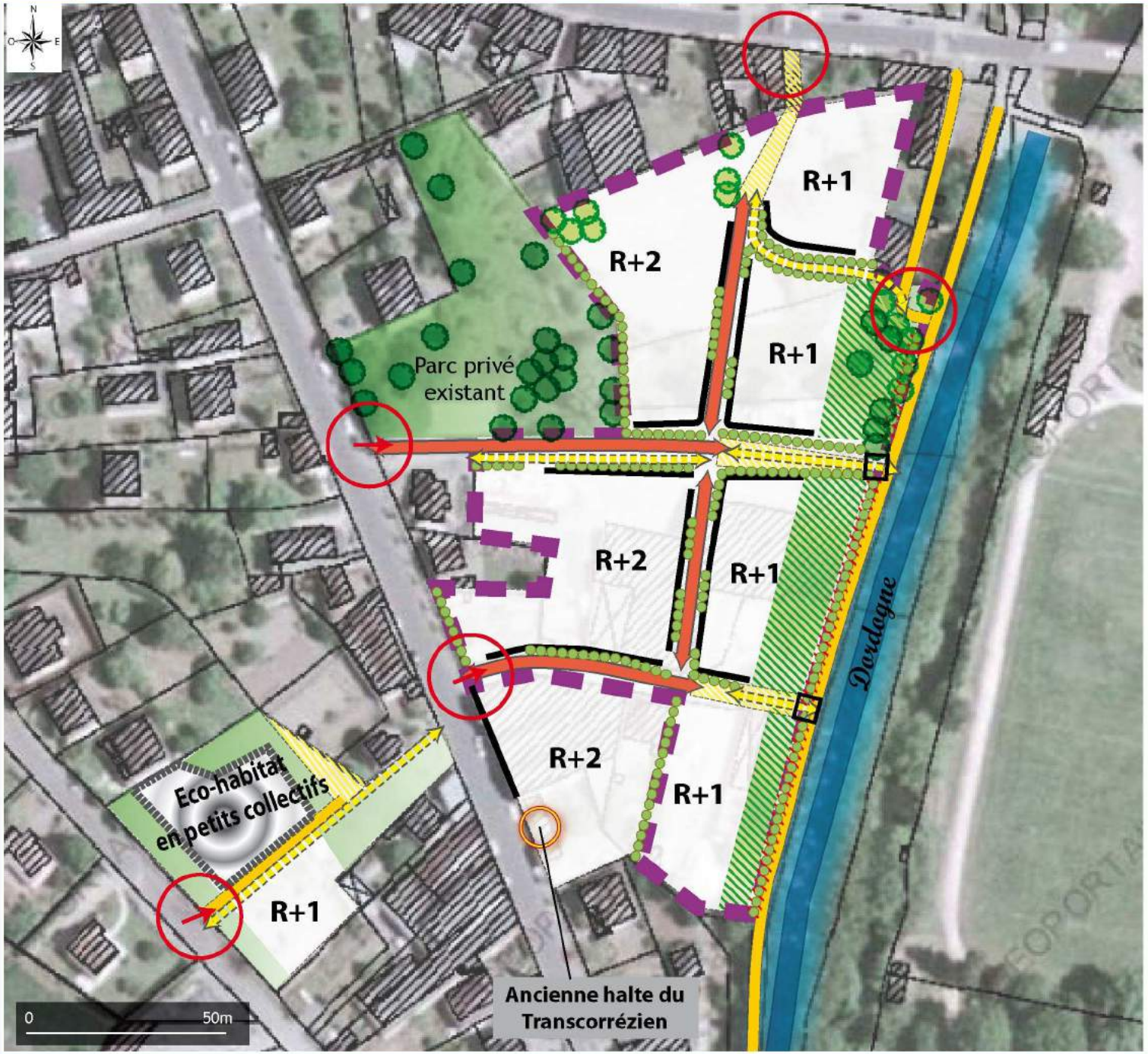
Des éléments fondamentaux	Objectifs et dispositions à l'échelle de chaque parcelle
La présence d'espaces de nature	• Planter des haies séparatives d'essences adaptées au climat et au sol, diversifiées, nécessitant peu d'eau et d'entretien, afin de permettre la création d'habitats pour la faune et la flore, assurer les continuités écologiques tout en préservant l'intimité des habitants. • Planter des arbres à feuilles caduques protégeant les bâtiments du soleil en été et optimisant l'éclairage en hiver.
L'encouragement à des modes de déplacements alternatifs à la voiture	• Limiter les stationnements sur les parcelles privées (les parkings regroupés sur les espaces publics sont à privilégier). • Si des stationnements sont prévus : les prévoir le plus près possible de la voirie afin de limiter les surfaces imperméabilisées.
Une gestion optimale des eaux pluviales	• Imperméabiliser au minimum : privilégier des bâtiments compacts ; éviter le stationnement des voitures sur la parcelle. Le cas échéant, végétaliser ces espaces. • Respecter le cheminement naturel de l'eau ; conduire l'eau à l'aide de systèmes à ciel ouvert (noues plantées). • Récupérer les eaux de pluie pour alimenter les sanitaires et arroser les espaces verts.
Une orientation bioclimatique pour les bâtiments	• Orienter les bâtiments au regard des caractéristiques climatiques et topographiques, de manière à bénéficier des apports de chaleur en hiver et de s'en protéger l'été. • Implanter les bâtiments au plus près de la voirie en vue de limiter l'imperméabilisation de surfaces supplémentaires (accès au bâtiment), favoriser l'intimité et l'évolutivité des constructions (possibilité d'agrandissement, surélévation…). • Viser des performances énergétiques supérieures à la réglementation thermique en vigueur : RT – 20%.
Le choix des matériaux	• Justifier le choix des matériaux utilisés avec des Analyses du Cycle d Vie (ACV), des labels (NF Environnement, bois certifiés…) et/ou des produits locaux, recyclés / recyclables.

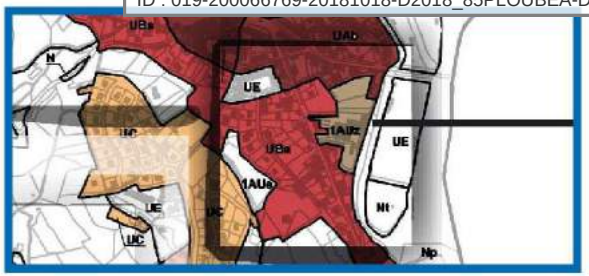
Des objectifs chiffrés permettent de faciliter le suivi et l'évaluation des projets sur chaque parcelle.

Source : ARPE Midi-Pyrénées

Orientation d'Aménagement

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE





Principes viaires et urbains

- Ouverture par voie de ZAC
- Principe d'accès à aménager
- Desserte interne viaire
- Rue piétonne et réservée aux véhicules des riverains
- Liaison exclusivement piétonne et cyclable
- Rampe d'accès piétons et cycles à la Dordogne (talus à gérer)
- Espace public
- Zone préférentielle d'implantation du bâti (habitat, équipements, services, ...)
- Principe d'éco-construction, éco-quartier

Principes paysagers et environnementaux

- Implantation à l'alignement
- Espace public ou privé végétalisé
- Fonds de parcelle traités en jardin-terrasse avec vues sur la Dordogne
- Boisement existant à conserver
  Boisement à étoffer dans le cadre du projet
- Haie arbustive mixte (clôture)
- Talus végétalisé, avec fenêtres visuelles sur la Dordogne
- Motif paysager à préserver

CITADIA Fond IGN géoportail 2009 - fond cadastral 2007/ CITADIA

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

ECO-QUARTIER LA MICHOUNE

Création d'un lotissement durable
Beaulieu-sur-Dordogne 19120

/ NATURE DU DOSSIER

/ INDICE-VERSION

PLAN DE COMPOSITION

A

/ PHASAGE DES TRAVAUX - REPARTITION DES LOTS

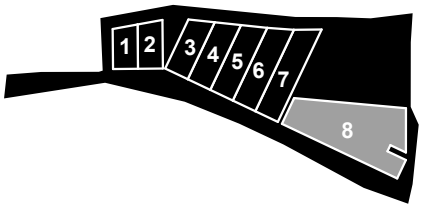
Lots privatifs

Lots communs

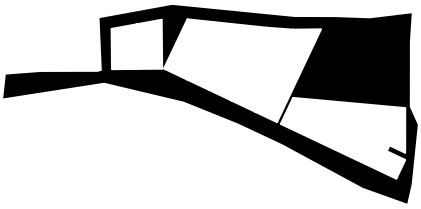
/ ECHELLE

1/200e

PHASE 2



PHASE 1



PHASE 2

/ NOMENCLATURE / LEGENDES

- Limites parcellaires
- Zone constructible principale (ZCP)
- Emprise garage sur ZCP
- Zone constructible secondaire (ZC2 et ZC3)
- Mélange terre-pierre / Gazon renforcé
- Noues paysagères
- Espaces verts plantés
- Stabilisé - Chemins
- Béton désactivé
- Périmètre d'intervention
- Béton balayé
- A00 - muret de clôture béton
- B00 - Ouvrage béton escaliers
- C00 - Ouvrage béton ludique
- D00 - Pas japonais béton
- E00 - Local poubelle
- F00 - Ouvrage béton passage noue
- Arbre existant
- Accès aux parcelles
- Distribution des garages
- EP - Fils d'eau noue

/ MAITRISE D'OUVRAGE

COMMUNE DE BEAULIEU SUR DORDOGNE
Mairie de Beaulieu-Sur-Dordogne
69120, Beaulieu-sur-Dordogne
Tél. : 05.55.91.11.31

/ GROUPEMENT DE MAITRISE D'OEUVRE

BORIS BOUCHET ARCHITECTES
Mandataire du groupement
72, Avenue Marx Dormoy
63000 Clermont-Ferrand
Tel : 04 73 29 06 25
Mail : christophe-desvignes@milieux.fr

GEOVAL
BET VRD
38 Rue de Sarliève
C.S 10012 63808 Cournon
tel : 04 73 37 91 01
Mail: bpicq@geoval.info

/ FICHIER SOURCE

/ CODE PROJET

BEA

/ CHEF DE PROJET

Gilles Malzac, architecte / gilles-malzac@milieux.fr

/ DATE

30/01/2018

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

715
4
2
389
705
388
387
504
503
371
742
741
740
582
583
716
719
711
158
556
555
585
528
CHEMIN EXISTANT
Rue du 8 mai 1945
Rue de Scheinfeld

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

PROCES-VERBAL DE L'EXAMEN CONJOINT POUR LA DECLARATION DE PROJET AVEC MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE BEAULIEU-SUR-DORDOGNE

Le 12 juin 2018 à 9H30 à la Mairie de Beaulieu-sur-Dordogne

Etaient présents :
Mme Véronique BOURGUIGNON , Direction Départementale des Territoires de la Corrèze – Mme Fabienne DELCHIER, secrétaire générale de la Mairie de Beaulieu-sur-Dordogne – Mme Véronique BELGACEM, adjoint administratif à la Maire de Beaulieu-sur-Dordogne – M. Dominique CAYRE, Maire de Beaulieu-sur-Dordogne – M. Alain SIMONET, Président de la Communauté de communes Midi Corrézien – Mme Ghislaine DUBOST, adjointe à la Mairie de Beaulieu-sur-Dordogne – Mme Sandrine THIBAULT, Service instructeur au Conseil départemental de la Corrèze – Mme Justine LAVIALLE, chargée de mission à la Communauté de communes Midi Corrézien

Etaient absents : M. le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Corrèze – Mme la Présidente de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Corrèze - Monsieur le Président du Syndicat d'Etudes du Bassin de Brive – Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture de la Corrèze – M. le Président du Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine

ORDRE DU JOUR

Conformément à l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, « une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :
1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2° **Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.**
Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Le projet de mise en compatibilité du PLU avec déclaration de projet a été soumis à la Mission régionale d'autorité environnementale qui, après examen au cas par cas n'a pas soumis le projet à évaluation environnementale.

La présente réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées s'inscrit pleinement dans le cadre de la procédure décrite à l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme.

DEROULE DE LA REUNION

M. Dominique CAYRE, Maire de Beaulieu-sur-Dordogne, a pris la parole pour remercier les personnes présentes.

Mme Justine LAVIALLE, chargée de mission urbanisme à la Communauté de communes Midi Corrézien, a fait une succincte présentation du projet d'éco-lotissement puisque les personnes publiques associées ont eu connaissance du dossier en amont de la réunion.

Une fois la présentation terminée, Justine Lavialle laisse la parole aux personnes publiques présentes à savoir le Conseil départemental de la Corrèze et la Direction Départementale des Territoires. Aucun

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

avis émis par courrier n'a été envoyé à la Communauté de communes ou à la Mairie avant l'examen conjoint du 12 juin 2018.

- **Avis de Sandrine THIBAULT** (Service instructeur, Conseil départemental 19) : le règlement du PLU créé dans le cadre de la mise en compatibilité ne soulève pas de problèmes particuliers.
La taille des lots est en adéquation avec les questions actuelles de consommation d'espace.
Les abris de jardin sont matérialisés sur l'esquisse du dossier, seront-il installés dès le départ ?

  Réponse de Mme Fabienne DELCHIER qui précise que non les abris de jardin ne seront pas implantés dès la construction des maisons ; aucune précision sur ces installations dans le Règlement du PLU mais à voir dans le Règlement de lotissement (DP à déposer pour les abris de jardin).

Mme THIBAULT précise qu'il faut être vigilant quant à ces installations qui peuvent être source de nuisances visuelles si elles ne sont pas implantées dès le début.
Mme THIBAULT s'interroge également sur la nécessité ou non d'avoir un Règlement de lotissement qui peut rendre difficile la compréhension des documents à consulter par les pétitionnaires (Règlement du PLU, Règlement du SPR (ex-AVAP)).

  Eléments de précisions apportés par Mme Véronique BOURGUIGNON (DDT19) : le Règlement de lotissement peut renvoyer au Règlement du PLU s'il n'y a pas de précisions supplémentaires à apporter.

Mme THIBAULT soulève néanmoins que l'article 11 du règlement 1 AUhé laisse une grande amplitude pour les constructions neuves qui peuvent ne pas être en adéquation avec les principes de l'éco-lotissement. Le règlement de lotissement pourrait dans ce cas apporter des précisions quant à cette article 11 et notamment lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles.
Le service instructeur souhaite prendre connaissance du Règlement de lotissement avant que celui-ci soit annexé lors du dépôt du permis d'aménager.

- **Avis de Véronique BOURGUIGNON** (DDT 19) : qui précise que la DDT a suivi le dossier depuis le départ.
Plusieurs requêtes avaient été faites par les services de l'état ; notamment en ce qui concernait l'association de l'ABF lors de la rédaction du règlement AUhé.

  Elément de précision apporté par Justine LAVIALLE : plusieurs échanges ont eu lieu entre M. MANDON, M. MERCIER, la mairie et la communauté de communes. Les éléments de rectification demandés par l'ABF ont été pris en compte dans le règlement actuel proposé.

Mme BOURGUIGNON demande à ce que l'esquisse du projet présenté dans le dossier de mise en compatibilité soit agrandi et plus lisible lors de l'enquête publique (format A3). De plus, la grandeur des lots devra être précisée.
De plus, Mme BOURGUIGNON attire l'attention sur l'implantation des maisons qui devra reprendre l'esquisse (ou schéma de principe) présent dans le dossier.
Une OAP est à prévoir puisqu'il s'agit d'une zone AU (l'architecte doit être en mesure de la fournir).

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

12/06/2018

EXAMEN CONJOINT
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE BEAULIEU-SUR-DORDOGNE AVEC DECLARATION DE PROJET

Nom – Prénom	Fonction - Organisme	Signature
Bourgignon Véronique	DDT/ STER	
DECHIER Fabienne	Mairie / SG	
BELGACEM Véronique	Adj. Administrative Mairie de Beaulieu s/D.	
CAYRE Dominique	Maire Beaulieu	
SIMONET Alain	1er Conseiller	
DUBOST Ghislaine	Mairie adjointe	
THIBAULT SANDRINE	CD 19 URBANISTE	
LAVIALLE Justine	CCNC Chargée mission urbanisme	

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

CORRÈZE
LE DÉPARTEMENT

Tulle, le 21 JUIN 2018

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES

SERVICE HABITAT ET URBANISME
V/CORRESPONDANT :
Sandrine THIBAULT - sthibault@correze.fr
TÉL : 05 55 93 74 02
FAX : 05.55.93.74.28

Communauté de Communes Midi
Corrézien
Monsieur le Président
5, rue Emile Monbrial
19120 BEAULIEU SUR DORDOGNE

OBJET : Avis sur le rapport de mise en compatibilité du PLU de Beaulieu sur Dordogne

Monsieur le Président,

Par courrier du 22 mai 2018, vous avez convié le Conseil départemental de la Corrèze à une réunion d'examen conjoint dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU de Beaulieu sur Dordogne.

L'examen du rapport correspondant soulève des remarques que vous trouverez ci-dessous et formulées au titre des missions d'instruction et de conseil en urbanisme, que vous avez confiées à la cellule départementale d'urbanisme sur votre territoire.

- Page 4 : AVAP de Beaulieu arrêtée par délibération le 16/11/2013 et créée par délibération du 21/01/2014.

- Page 9 :
  - Fournir le projet d'aménagement à une plus grande échelle,
  - Mettre en avant le contenu du lotissement : 7 lots destinés à accueillir des maisons individuelles et 1 lot destiné à accueillir du logement collectif.

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

- Page 19 :
  - Préciser éventuellement la vocation principale de la zone AUhé à savoir l'habitat.
  - En matière d'orientation spécifique d'aménagement, vérifier si l'orientation d'aménagement Secteur Sud du Bourg (= annexe 3 du PLU du 15/11/2011) est en adéquation avec le projet.
  - Le paragraphe relatif à ZPPAUP et AMVAP est à actualiser car l'AVAP a été approuvée par délibération du 21/01/2014.

À noter également que depuis la Loi n° 2016-925 du juillet 2017 relative à la Liberté de Création, l'Architecture et du Patrimoine - Loi CAP (article 75), les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) se substituent aux anciens dispositifs de protection (secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)).
Ces derniers ont été automatiquement transformés par la loi en sites patrimoniaux remarquables depuis le 8 juillet 2016.

- Page 20:
  - **paragraphe 1 de l'article 1AUhé 2** : "Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que dans le cadre d'une opération d'ensemble" : risque de sous entendre que les constructions à titre individuel ne peuvent être autorisées.
  - **paragraphe 4 de l'article 1AUhé 2** : L'article L 123-14 du code de l'urbanisme est à remplacer par les articles L 151-14 ou/et L151-15.
    Pour rappel : recodification du code de l'urbanisme intervenue le 1er janvier 2016 (ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, conséquents à la loi ALUR).
  - **paragraphe 4 de l'article 1AUhé 2** : Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) sont remplacées par la surface de plancher depuis 2012 : ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, instaurant la surface de plancher et modifiant la méthode de calcul des surfaces constructibles ou aménageables.
  - **paragraphe 6 de l'article 1AUhé 2**: PPRI approuvé le 30 octobre 2013.

- Page 21:
  - **alinéa 4 de l'article 1AUhé 3**: Concernant les largeurs de voies, un schéma, ou plusieurs, seraient nécessaires pour une meilleure compréhension. En effet, la description donnée est complexe pour les pétitionnaires comme pour les instructeurs.
  - **alinéa 2 de l'article 1AUhé 4** : Concernant les eaux usées domestiques, et l'éventualité d'une absence de réseau collectif, en début de ce même rapport, il est indiqué que le réseau d'assainissement collectif est en capacité de recevoir l'intégralité de la zone concernée et toutes les constructions prévues (7 maisons individuelles et 1 collectif).

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

- **article 1AUhé 5** : Le schéma communal d'assainissement peut être un indicateur mais des surfaces minimums et maximums peuvent être indiquées au regard du schéma de composition.

- Page 22:
  - **alinéa 2 de l'article 1AUhé 6** : Les schémas sont à faire correspondre avec le texte (5 mètres maximum de retrait et bande de 5m).
  - **alinéa 3 de l'article 1AUhé 6** : Cette zone ne semble pas concernée par les routes départementales.
  - **alinéa 4 de l'article 1AUhé 6** : Pas de bâti existant sur la zone à ce jour, et pour le futur, il faudrait peut-être veiller à la conservation de l'unité architecturale donnée par application du règlement de lotissement.
    De plus, qu'il s'agisse de constructions neuves, d'extensions ou de travaux sur l'existant, le règlement de lotissement s'appliquera sur cette zone 1AUhé, dont l'emprise correspond à celle du lotissement projeté. La durée de validité de ce règlement court au moins jusqu'à ce qu'un nouveau règlement de PLU ou de PLUI, ou abrogation expresse. (points à vérifier)

- Page 23:
  - **alinéa 1 de l'article 1AUhé 9** : Concernant les eaux épurées, en début du même rapport, il est indiqué que le réseau d'assainissement collectif est en capacité de recevoir l'intégralité de la zone concernée et toutes les constructions prévues.
  - **alinéa 3 de l'article 1AUhé 9** : L'article du code L 111-3 du code de l'urbanisme est à remplacer par article L111-15 : recodification du code de l'urbanisme intervenue le 1er janvier 2016 (ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, conséquents à la loi ALUR).
    De plus, ne pas veiller à la reconstruction à l'identique pourrait nuire dans le futur au maintien d'une unité architecturale.

- Page 24:
  - **alinéa 1 de l'article 1AUhé 11** : Les dispositions générales pour toute construction nouvelle sont strictement identiques à la zone 1AUh. Elles restent cependant très large (vérifier la compatibilité avec le règlement de lotissement).
    De plus, le terme "récente" n'a pas d'utilité a priori.

- Page 25:
  - **alinéa 2 de l'article 1AUhé 11** : Pour les constructions existantes et leurs extensions, les dispositions sont extrêmement détaillées (à contrario des constructions neuves), alors que sur l'intégralité de la surface de la zone concernée aucune construction n'existe à ce jour. Il faut veiller à conserver l'unité architecturale de l'ensemble à long terme. (à comparer avec le règlement de lotissement, ils doivent être compatibles).

Envoyé en préfecture le 24/10/2018
Reçu en préfecture le 24/10/2018
Affiché le
ID : 019-200066769-20181018-D2018_85PLOUBEA-DE

- **alinéa 2.3 de l'article 1AUhé 11** : Les pentes de toiture doivent être supérieures à 80 % soit 39 ° d'inclinaison. Or l'inclinaison optimale des modules photovoltaïques ou panneaux solaires en France est comprise entre 30° et 34 °pour un rendement maximum. (à comparer avec le règlement de lotissement, ils doivent être compatibles).

De façon plus générale :

- L'attribution à ce secteur d'une zone existante du PLU déjà règlementée, combinée à un règlement de lotissement spécifique, aurait pu être envisagée, évitant ainsi un doublon de règlementation (règlement de la Zone AUhé et règlement propre au lotissement).
- Le règlement proposé pour la nouvelle zone AUhé est volontairement large afin de pouvoir légitimement être appliqué à d'autres éventuelles zones AUhé.
  Cependant, la création d'une autre zone AUhé supposerait une nouvelle procédure de mise en compatibilité du PLU. A ce jour aucune autre zone de ce type ne semble envisagée.
  Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration permettra de prendre en compte toutes éventuelles nouvelles zones de ce type.

Je tiens à vous affirmer que le Service Habitat et Urbanisme est à votre disposition pour vous accompagner et vous apporter les éléments qui vous seraient nécessaires.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Célia de Pablo
Chef de service