

Point de vue de l'Etat sur le développement durable du territoire

Territoire de Beaulieu sur Dordogne



septembre 2010



Préfet de la Corrèze

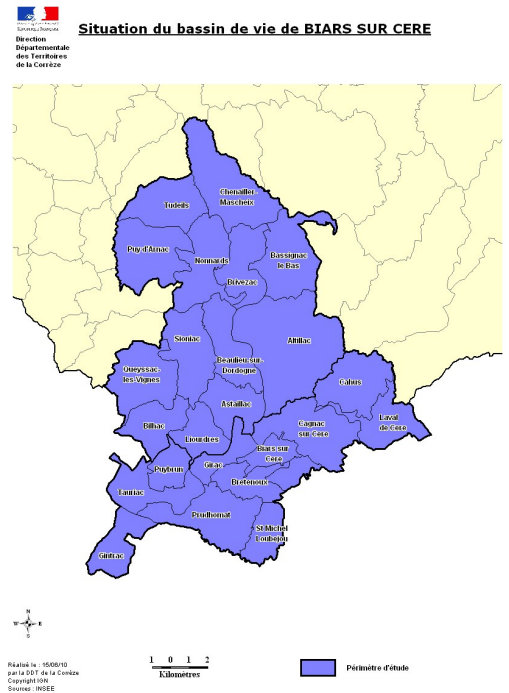
TABLE DES MATIÈRES

1. Préambule	2
2. Situation, localisation	3
3. Prévention des risques	3
4. Logement, habitat, construction, politique sociale	5
Logement social : priorité à Beaulieu et Aitillac.....	5
Confort du parc : une nécessaire amélioration des logements.....	5
La construction neuve : encadrer la construction neuve et éviter le mitage.....	5
5. Protection des eaux, espaces naturels et forestiers	7
Des paysages contrastés, de qualité et des milieux naturels remarquables.....	7
6. Production agricole et forestière	9
L'agriculture : soutenir les productions spécifiques locales.....	9
La forêt : présente et peu menacée.....	9
7. Aménagement du territoire, transport, urbanisme	10
L'emploi : maintenir les emplois locaux.....	10
Les transports : des déplacements vers les services incontournables et potentiellement problématiques.....	10
Aménagement du territoire : une plaine convoitée dont le développement est à encadrer.....	10

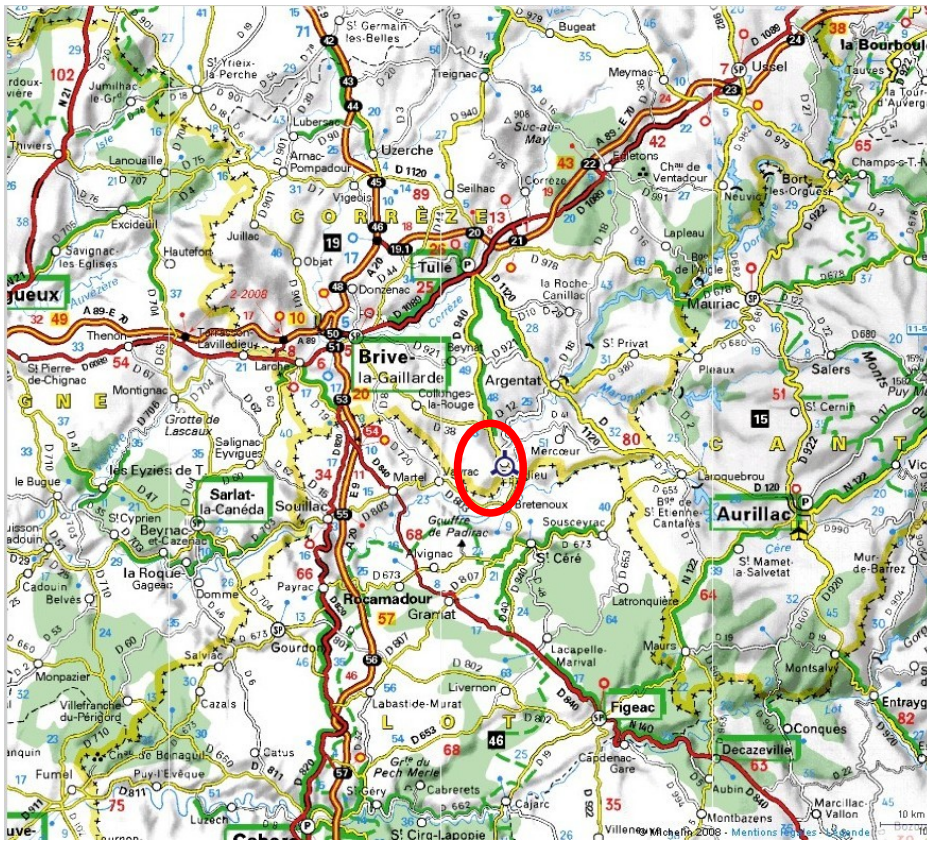
1. PRÉAMBULE

Le but de ce document est d'aider les services de la DDT à se positionner lors d'avis ou de conseils sur des projets ou des opérations. Il vise à mieux identifier les enjeux que les services doivent défendre dans leur action quotidienne.

Ce document est organisé selon les politiques d'aménagement et de développement durable des territoires que doit défendre la DDT (cf décret du 3 décembre 2009 relatif à la création des directions départementales interministérielles). Les enjeux qu'il identifie sont issus d'un travail préparatoire de diagnostic territorial que vous trouverez en annexe



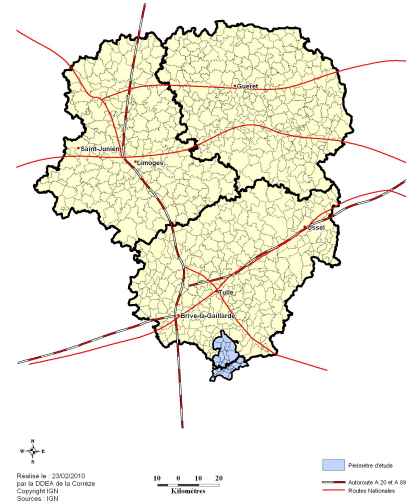
2. SITUATION, LOCALISATION



Source : Michelin

Le territoire est éloigné des grands axes de communication Corrèziens, les communes de Liourdres et Bilhac sont plus tournées vers les communes Lotoises de Bretenoux et Vayrac (Lot) grâce à la desserte de la RD 703.

Beaulieu sur Dordogne chef lieu de canton est le principal pôle urbain du territoire (1300 habitants) qui comptait au total en 2007 4556 habitants.



3. PRÉVENTION DES RISQUES

Tableau récapitulatif des risques par commune

	Risque inondation : PPR Dordogne programmé ou étude ZI Sourdore	Risque rupture de barrage	Mouvement de terrains	Cavités souterraines non minières et ouvrages civils	Risques industriels ICPE
Atilliac	Camping municipal au bord de la Dordogne. Projet de création d'un village de vacances	Bourg au bord de la Dordogne: 844 habitants	Chutes de blocs dans le bourg.	1 ouvrage civil sur la RD41 à Siran	GERSON'S
Astaillac	Habitations : le bourg, le Mirat, la Plaine, Thezel	Bourg au bord de la Dordogne: 219 habitants	1 éboulement sur RD 41 « la Cassagne » 2 érosions de berges le long de la rivière à Thézel et sur la RD41 à la Cassagne		

	Risque inondation :PPR Dordogne programmé ou étude ZI Sourdoire	Risque rupture de barrage	Mouvement de terrains	Cavités souterraines non minières et ouvrages civils	Risques industriels ICPE
Bassignac le bas	Habitations : La Flamanchie haute et basse		1 éboulement à la flamanchie basse		
Beaulieu sur Dordogne	2 campings en bord de Dordogne avec mobil homes	Bourg au bord de la Dordogne:1288 habitants, maisons de retraite, ZA en zone inondable	2 érosions de berges à Nogent et au Moulin de la treille. 1 glissement de terrain sur la RD940 au moulin Abadiol 2 coulées de boue sur la RD940 à l'entrée nord du bourg et en face la piscine 1 effondrement sur la RD940entrée nord du bourg 2 éboulements : RD940 au moulin Abadiol et RD940 entrée nord du bourg		SEROMA STE
Bilhac				2 cavités naturelles au Mas Vidal près de la RD 12 et aux champs sur la RD153	Claude Bonneval :Élevage de porc
Brivezac	Campings au bourg et à Valeyran au bord de la Dordogne, habitations : le Peyriget	Bourg au bord de le Dordogne:188 habitants			
Chenailler Mascheix	Habitations:Chamallière, le Chambariol				
Liourdres	Habitations : le bourg de Liourdres	Bourg au bord de la Dordogne: 208 hab			GAEC des 2 coteaux :élevage de porc et de bovins
Nonards			1 glissement de terrain sur la RD38 aux combes jael 1 effondrement à l'estrade	2 cavités naturelles : la Font du Drac, le Moulin Neuf	
Puy d'Arnac	Le long de la Sourdoire : Habitations les Condamines, le Moulin de la Salle		2 glissements de terrain sur la RD153 au Cros et sur la RD106 à Escaravage	1 cavité naturelle à coté du cimetière.	
Queyssac les vignes					
Sioniac					
Tudeils	Étude ZI en cours la Sourdoire		2 érosion de berges le long du ruisseau de Laval et au Bouregue		

4. LOGEMENT, HABITAT, CONSTRUCTION, POLITIQUE SOCIALE.

LOGEMENT SOCIAL : PRIORITÉ À BEAULIEU ET ALTILLAC

Beaulieu sur Dordogne et Altillac.

- ▶ Axer la production de logements locatifs sociaux intermédiaires sur Beaulieu sur Dordogne et sur Altillac : c'est là que se trouvent tous les services.
- ▶ Privilégier les logements de petite taille adaptés aux personnes âgées.
- ▶ Réfléchir à la faisabilité des réhabilitations en logements sociaux de l'ancienne gendarmerie et de la maison de retraite « la miséricorde ».
- ▶ Envisager des opérations façades et curetages sur le bourg de Beaulieu pour initier un phénomène d'entraînement.

Sur les autres communes :

La population est âgée et possède de faibles ressources. Les enjeux portent plus sur le maintien à domicile des personnes âgées. Il faut prioriser les actions de l'ANAH sur les propriétaires occupants plutôt que sur les propriétaires bailleurs. Par ailleurs, réhabiliter les logements dans les bourgs secondaires aiderait peut être ceux-ci à se revitaliser. Or, sur le territoire, certaines communes ont un taux élevé de logements vacants. Il paraît donc opportun d'agir sur les communes dont le taux de logements vacants est supérieur à la moyenne départementale qui est de 9%.



- ▶ Privilégier la réhabilitation des logements vacants plutôt que de créer du neuf, notamment sur les communes dont le taux de vacance est important (entre 10 et 14%) telles que Liourdres, Bassignac le bas, Astillac et Nonards.
- ▶ Prioriser les actions de l'ANAH sur les propriétaires occupants

CONFORT DU PARC : UNE NÉCESSAIRE AMÉLIORATION DES LOGEMENTS

Sur l'ensemble des communes, le parc est ancien (59% date d'avant 1949), la population est âgée et avec des ressources modestes. De plus, 26% des résidences principales sont chauffées au tout électrique, ce qui peut entraîner des charges importantes en cas de mauvaise isolation.

- ▶ La rénovation énergétique pourrait être un critère de choix pour l'attribution des aides de l'anh.

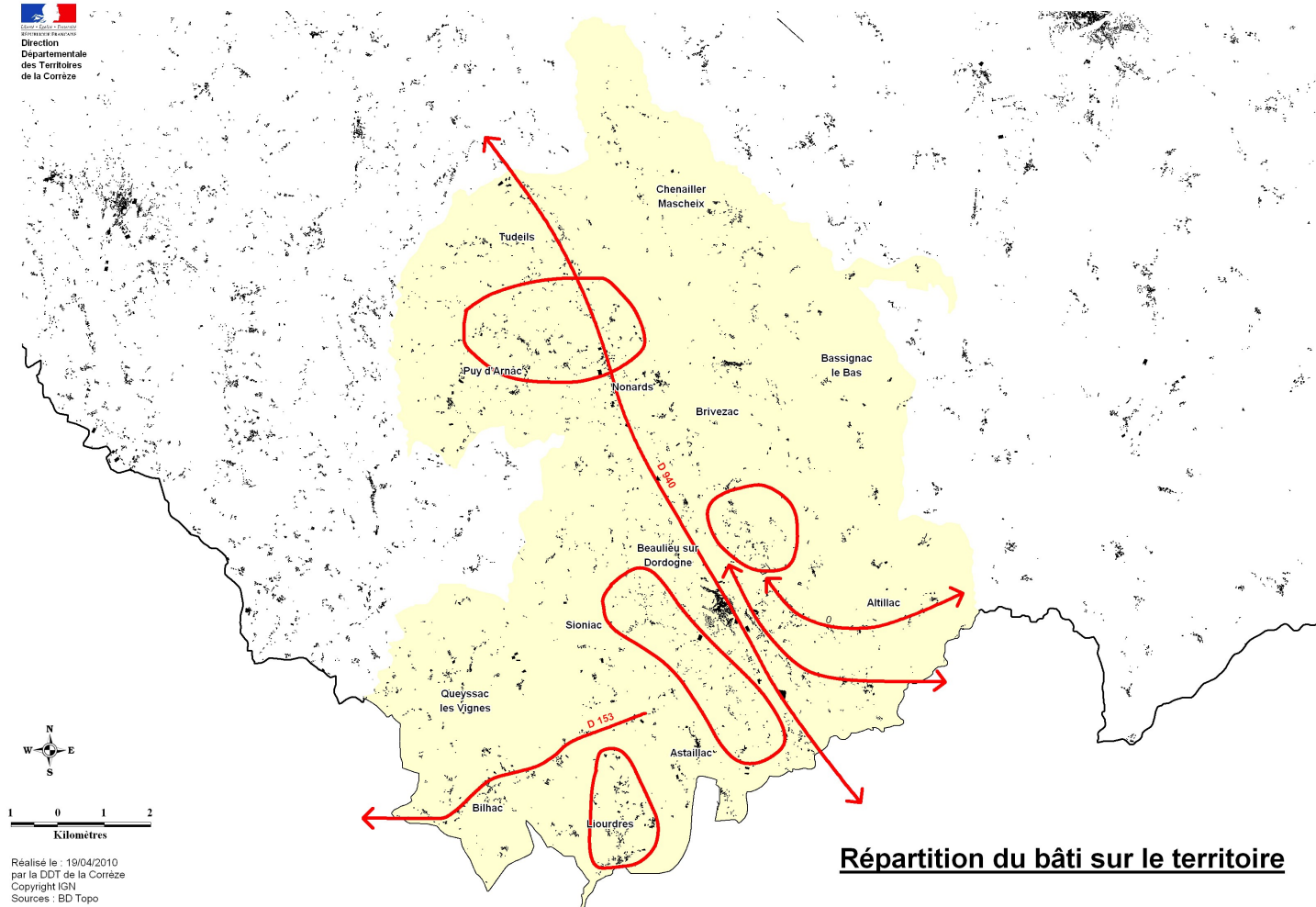
LA CONSTRUCTION NEUVE : ENCADRER LA CONSTRUCTION NEUVE ET ÉVITER LE MITAGE

De nouveaux arrivants viennent s'installer sur le territoire : il faut se préparer à les accueillir. La construction neuve a augmenté sur le territoire de +178% entre 2001 et 2008, ce qui représente 320 logements supplémentaires. Il s'agit uniquement de construction individuelle ce qui entraîne de la consommation d'espace et du mitage le long des axes routiers.

Sur les communes avec beaucoup de construction neuve et pas de documents d'urbanisme :

- ▶ Sur les communes où la construction neuve est élevée et où parallèlement on observe une augmentation de la population entre 1999 et 2007 (Nonards +20,4%, Sioniac +16,5%, Bilhac +14,2%), il faut encadrer la construction neuve en encourageant la planification sur les communes de **Nonards**, **Bilhac** et **Sioniac**.

Encourager d'autres formes de constructions (limiter les surfaces des parcelles, inciter à la construction de logements individuels en bande, ou groupées....)



Répartition du bâti sur le territoire

Communes ayant un document d'urbanisme mais avec beaucoup de mitage.

► Le mitage est très présent sur l'**axe Beaulieu/Tulle**, il se développe aussi sur les communes de **Beaulieu**, **Altillac** et **Liourdres**. Il faut encadrer plus efficacement le mitage et être attentif notamment à la commune de Liourdres où la population a augmenté de +15% entre 1999 et 2007.

Communes où la construction neuve n'est pas prioritaire :

Astaillac : la population diminue et le taux de logement vacant se situe entre 10 et 14% en 2006.

Bassignac le bas : la population diminue et le taux de vacance est de plus de 14% en 2006.

► Sur ces communes il est souhaitable de limiter la construction neuve et d'encourager la réhabilitation des logements vacants.

5. PROTECTION DES EAUX, ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DES PAYSAGES CONTRASTÉS, DE QUALITÉ ET DES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES

Les enjeux pour la sauvegarde des paysages sont définis suivant les trois types de paysages du territoire et définis par l'atlas des paysages en Limousin élaboré par l'ex DIREN.

Le territoire est remarquable par la qualité de son environnement naturel. Près de la moitié de sa surface est classée en site inscrit le long de la vallée de la Dordogne. Plusieurs zones sont classées en ZNIEFF, Natura 2000, ou bénéficient d'arrêtés de biotope.

Les enjeux principaux dans les paysages de la Vallée de la Dordogne : **Brivezac, Bassignac le bas, Beaulieu sur Dordogne :**

- x Les silhouettes des bourgs sont à conserver.
- x Maitriser et veiller à l'intégration des implantations touristiques (camping, canoë kayak...) ainsi que des dépendances agricoles.
- x Maintenir les fonds de vallées ouverts grâce aux parcelles cultivées.
- x Maintenir l'état boisé des pentes, limiter les activités bruyantes qui dérangent les oiseaux.
- x Adapter les capacités de collecte et d'assainissement des eaux usées à Beaulieu et diminuer l'agressivité de l'eau potable distribuée par le syndicat.

Les enjeux principaux dans les plateaux de Xaintrie : **Chenailler Mascheix et Afillac :**

- x Conserver l'ouverture actuelle des plateaux en protégeant les espaces agricoles, préserver le patrimoine bâti
- x En bord de rivière : maintenir les fonds de vallée ouverts grâce aux parcelles cultivées, création de cheminements et amélioration des sentiers de bords de rivières
- x Limiter l'enrésinement des forêts.
- x Adapter les capacités de collecte et d'assainissement des eaux usées sur Afillac.
- x Conserver la silhouette du bourg d'Afillac.

Les enjeux principaux sur les communes de l'est du territoire: **Queyssac les vignes, Bilhac, Sioniac, Puy d'Arnac, Nonards, Tudeils :**

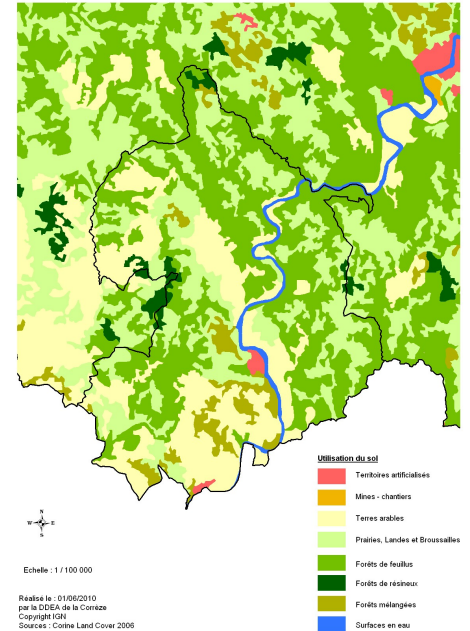
- x Veiller à l'intégration des dépendances agricoles
- x Préserver l'identité locale notamment le patrimoine bâti en privilégiant l'usage des matériaux de construction locaux.
- x Conserver les silhouettes des bourgs de **Bilhac, Queyssac, Tudeils et Puy d'Arnac.**

Les enjeux sur la vallée et la rivière Dordogne : **Liourdres, Astailac, Beaulieu sur Dordogne, Afillac, Brivezac, Bassignac le bas, Chenaillers Mascheix.**

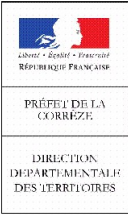
- x Maintenir les fonds de vallée ouverts grâce aux parcelles cultivées.
- x Limiter les implantations touristiques et veiller à l'intégration des dépendances agricoles.
- x Maîtriser l'implantation des sites touristiques en bordure de rives (camping, location de canoë kayak,...)
- x Protéger les conditions de reproduction et de nourrissage du saumon atlantique en limitant les travaux hydrauliques, l'extraction de granulats et les rejets d'effluents nouveaux dans la rivière. Être attentif aux éclusés des concessions hydrauliques.

Les enjeux particuliers sur les znieff « serpentine de Bettu » des communes de **Chenailler Mascheix** et **Brivezac** ainsi que sur les coteaux de **Nonards et Puy d'Arnac.**

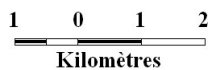
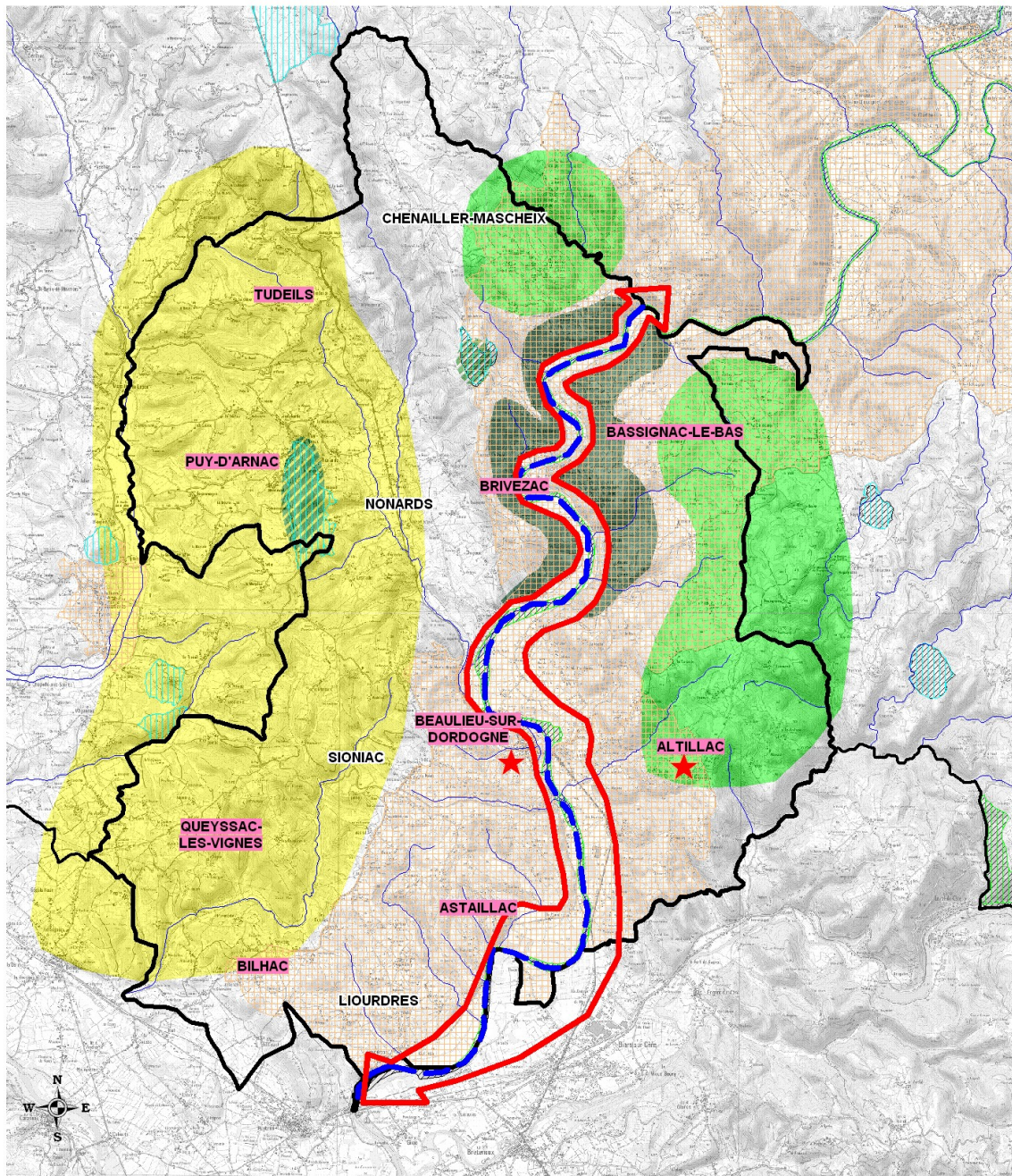
- x Maintenir l'ouverture des milieux et ajuster la pression des pâturages.
- x Surveiller l'introduction et le prélèvement de végétaux non cultivés, les activités forestières, le dépôt de déchets, l'usage du feu, le camping, la circulation des véhicules motorisés.








Source : Corine Land Cover 2006



Enjeux de protection de la nature et du paysage



-  ZNIEFF 1
-  ZNIEFF 2
-  Zones Natura 2000 SIC
-  Sites inscrits
-  Cours d'eau

Réalisé le : 28/09/2010
 par la DDT de la Corrèze
 Copyright IGN
 Sources : Bd Carthage / DIREN



- Maintenir le fond de vallée ouverte grâce aux parcelles cultivées
- Limiter les implantations touristiques et veiller à l'intégration des dépendances agricoles.



- Maintenir l'état boisé des pentes et limiter les activités bruyantes qui dérangent les oiseaux.



- Serpentines de Bettu et côteaux de Nonards : maintenir l'ouverture des milieux et ajuster la pression des pâturages.



- Protéger les conditions de reproduction et de nourrissage du saumon atlantique en limitant les travaux hydrauliques, l'extraction de granulats et les rejets d'effluents nouveaux dans la rivière.

- BILHAC** Conserver les silhouettes des bourgs.

- Conserver l'ouverture des plateaux en protégeant les espaces agricoles.
- Limiter l'enrésinement des forêts.

- Préserver l'identité locale (bâti)
- Privilégier l'usage des matériaux de construction locaux.



- Adapter les capacités de collecte et d'assainissement des eaux usées.
- Diminuer l'agressivité de l'eau potable distribuée par le syndicat.

6. PRODUCTION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

L'AGRICULTURE : SOUTENIR LES PRODUCTIONS SPÉCIFIQUES LOCALES

Les conditions agronomiques, topographiques et climatiques du territoire déterminent la nature de productions agricoles spécifiques telles que la noix, le vin, les petits fruits. Le territoire est à prédominance herbagère tourné principalement vers l'élevage bovin, il est pourtant l'un des plus diversifié du département mais ces cultures, notamment la fraise, se trouvent en difficulté face à la concurrence Espagnole.

La tendance observée est la même que sur le département: le nombre d'exploitations diminue, les chefs d'exploitation sont plutôt âgés.

En comparaison avec le département il existe sur le territoire un grand nombre d'exploitants en circuits courts. Les marchés de pays existent mais n'ont lieu qu'en été, il serait souhaitable de conserver ces marchés aussi en hiver pour les habitants permanents et ainsi favoriser les circuits courts et la production agricole de proximité.

► Les enjeux principaux pour l'agriculture sont donc :

- x Veiller au renouvellement des générations d'exploitants et relancer la dynamique d'installation des jeunes agriculteurs (aucune installation en 2009 sur le territoire) en agissant sur le coût du foncier élevé, le protéger grâce à la SAFER (concurrence avec acheteurs non résidents)
- x Favoriser le bio car les terrains sont fertiles et favorables à la culture vivrière.
- x Soutenir les cultures qui font l'image du territoire (fraise, vigne, noix)
- x Relancer la production de légumes de plein champs et de maraîchage en réservant des terrains dédiés mettre en place des Zones d'Agriculture Protégées (ZAP) dans les documents d'urbanisme) notamment sur les communes situées dans la plaine de la Dordogne.
- x Soutenir et amplifier les circuits courts



LA FORÊT : PRÉSENTE ET PEU MENACÉE

La forêt est présente sur les communes de l'est du territoire et est principalement constituée de feuillus. Les propriétés, principalement à statut privé sont de petite taille. Ces forêts sont peu exploitées mais pas non plus menacées (peu de défrichements constatés).

► Les enjeux portent plutôt sur le paysage : ne pas fermer les paysages notamment le long de la Dordogne et en particulier le long des routes de rives. Pour les communes de l'ouest du territoire, les friches semblent progresser ce qui serait dommage pour les paysages caractéristiques du lieu.

7. AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, TRANSPORT, URBANISME

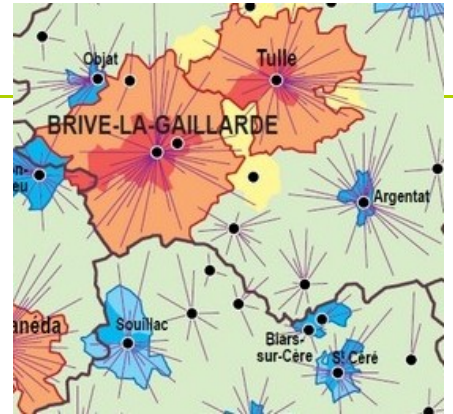
L'EMPLOI : MAINTENIR LES EMPLOIS LOCAUX

Le territoire tire principalement ses revenus de l'économie résidentielle (revenus des retraites et dépenses touristiques notamment). Il faut donc veiller à maintenir l'attractivité de ce territoire en valorisant son image et en veillant à maintenir les services nécessaires. Toutefois, on note une activité productive non négligeable sur la zone ainsi qu'une relative indépendance du territoire (82 emplois pour 100 actifs résidents). Ce dynamisme de l'emploi local doit être entretenu car il est indispensable à l'équilibre de ce territoire.

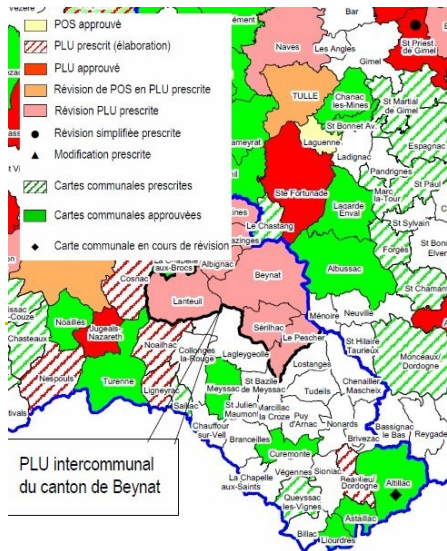
LES TRANSPORTS : DES DÉPLACEMENTS VERS LES SERVICES INCONTOURNABLES ET POTENTIELLEMENT PROBLÉMATIQUES

Tous les services de proximité sont situés sur Beaulieu, et il ne serait pas raisonnable de chercher à les essaimer sur les communes alentour. Ces caractéristiques du territoire font que tout se fait en voiture : les déplacements domicile/travail, les loisirs, les courses... Ce modèle pourrait devenir un obstacle pour la population vieillissante qui ne peut plus conduire ou sur les ménages à faibles ressources. Cet enjeu devra faire l'objet d'une réflexion lors de l'élaboration du SCOT sud Corrèze.

Les services de la gamme supérieure sont moyennement accessibles, mais il est aussi probable que le barreau reliant Biars à l'A20 améliorera la situation. Toutefois, comme toutes les nouvelles infrastructures, son ouverture provoquera un surplus de déplacements et donc plus d'émissions de CO2.



Source : DATAR 2003



Source : DDT/SPL/UUD mars 2010

Les habitants qui y cherchent des terrains plats pour construire leur maison.

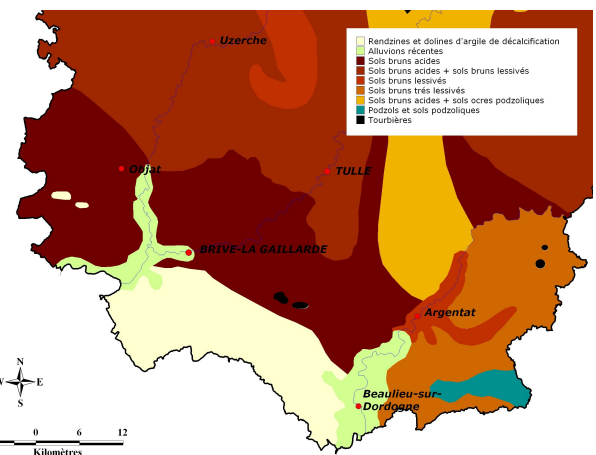
La gestion de ces espaces de plaine est donc à encadrer finement dans les documents d'urbanisme, d'autant plus qu'une telle qualité de sol est rare en Corrèze. Il est indispensable de protéger ces espaces d'une extension trop importante des espaces urbanisés.

Le tableau et la carte pages suivantes sont des récapitulatifs des principaux enjeux auxquels les document d'urbanisme devront répondre.

Deux PLU solutions existent : soit organiser du transport à la demande pour permettre à ceux qui ont des difficultés de déplacement d'accéder plus facilement aux équipements et aux services ; soit organiser des tournées pour que les commerces de première nécessité se rapprochent des usagers.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE : UNE PLAINE CONVOITÉE DONT LE DÉVELOPPEMENT EST À ENCADRER

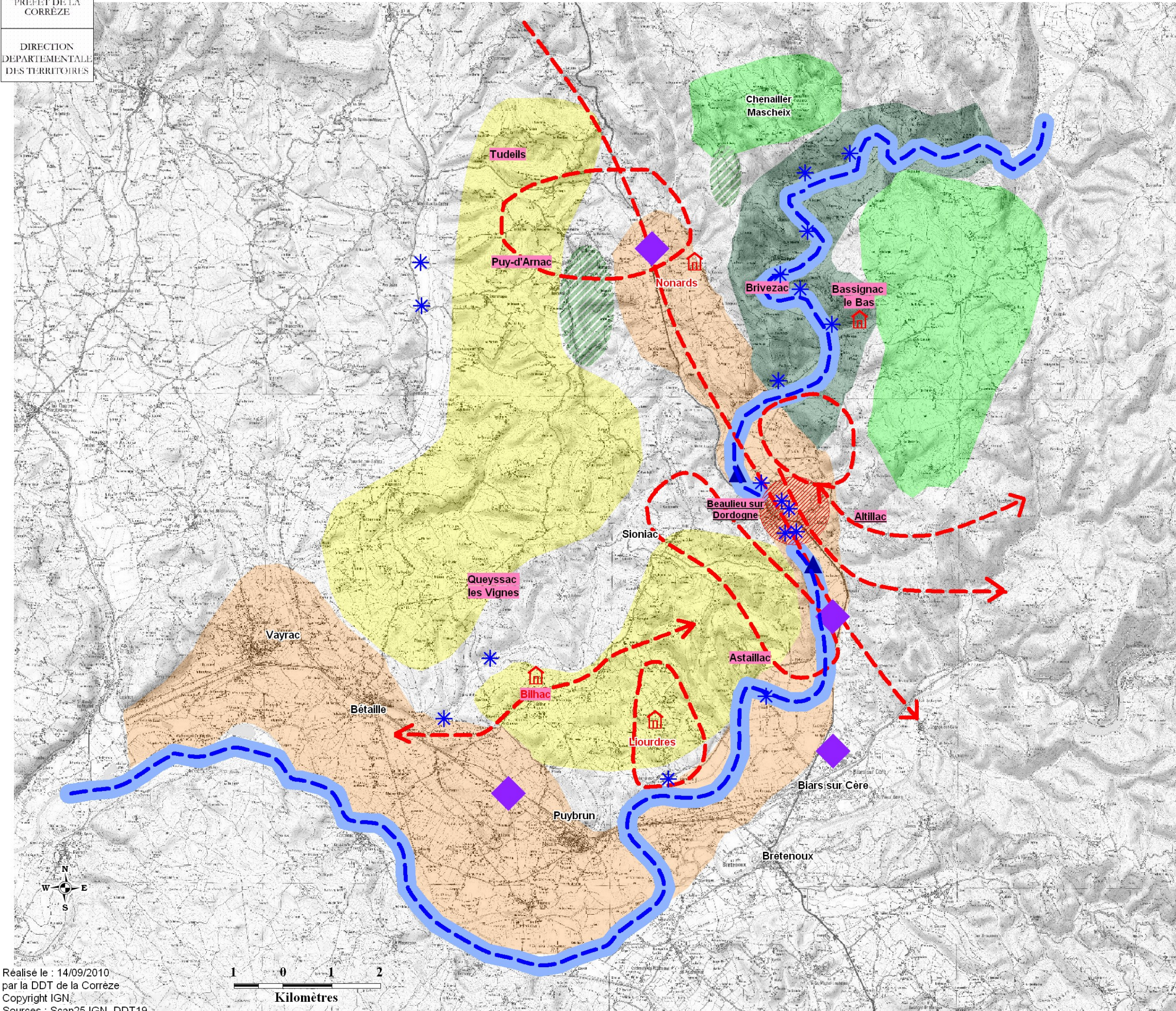
Les espaces situés dans la plaine de la Mémoire et de la Dordogne sont convoités par l'agriculture qui y trouve des conditions favorables aux cultures maraîchères, par les aménageurs qui y voient des terrains propices à l'installation de zones d'activités, et par les



Source : DDT19 : DGEAF carte pédologie, source CA et INRA, 2006.

	Alillac	Astaillac	Bassignac le bas	Bilhac	Chenailliers Mascheix	Brivezac	Beaulieu	Puy d'Arnac	Queyssac	Liourdres	Nonards	Tudeils	Sioniac
Document d'urbanisme (au 03/2010)	Carte commu_nale approuvée	Carte commu_nale approuvée					PLU en cours d'élabora-tion		Carte Commu_nale prescrite	Carte communale approuvée			
Elaboration d'un document d'urbanisme				Oui prioritaire				oui			Oui prioritaire		Oui prioritaire
Risques inondation à prendre en compte	PPRI Dordogne	PPRI Dordogne	PPRI Dordogne		PPRI Dordogne	PPRI Dordogne	PPRI Dordogne	Étude ZI Sourdoire		PPRI Dordogne		Étude ZI Sourdoire	
Mouvements de terrains								PPRMVT en cours			PPRMVT en cours	PPRMVT en cours	
Encadrer la construction neuve (mitage)				Oui			Oui			Oui	Oui		
Limiter construction neuve (Favoriser réhabilitation)		Oui	Oui										
Protéger les espaces naturels	Site inscrit, biotope rivière dordogne	Site inscrit, biotope rivière dordogne	Site inscrit, biotope rivière dordogne	Site inscrit	Site inscrit, biotope rivière dordogne biotope serpentine de betu znieff I	biotope rivière dordogne znieff I	Site inscrit, biotope rivière dordogne	Znieff I		Site inscrit	Znieff I		Site inscrit
Protection espaces agricoles		SAU en diminution			SAU en diminution		SAU en diminution				Protéger la plaine	SAU en diminution	SAU diminution
Protection des espaces favorables au maraîchage		oui		oui			oui			oui	oui		
Plan de mise en accessibilité de la voirie	non	non	non	non	non	non	non	En cours	non	non	non	non	non
Besoin en équipement ?	Plus aucun commerces de proximité ailleurs qu'à Beaulieu Pas de besoins particuliers en équipements de santé												

Enjeux principaux sur le territoire de Beaulieu sur Dordogne






Encadrer le développement autour de la Dordogne


Une plaine convoitée dont le développement est à encadrer :

- Protéger la vocation agricole des parcelles fertiles du fond de vallée.
- Limiter les implantations touristiques et veiller à l'intégration des dépendances agricoles.


- Prendre en compte le risque inondation.
- Protéger les conditions de reproduction et de nourrissage du saumon atlantique en limitant les travaux hydrauliques, l'extraction de granulats et les rejets d'effluents nouveaux dans la rivière.
- Garder le fond de vallée ouvert grâce aux parcelles cultivées.
- Diminuer l'agressivité de l'eau distribuée par le syndicat.


-  Prendre en compte le risque inondation pour protéger les populations.
-  Maitriser les implantations touristiques. Maintenir le fond de vallée ouvert et les forêts de pente. Eviter les activités bruyantes.
-  Adapter les capacités de collecte et d'assainissement des eaux usées.


Préserver le paysage et le patrimoine naturel et bâti

-  Conserver l'ouverture des plateaux en protégeant les espaces agricoles. Limiter l'enrésinement des forêts.

TUDEILS Conserver la silhouette des bourgs.


 Encourager la réhabilitation des logements vacants.


 Maintenir l'ouverture des milieux et ajuster la pression des pâturages.

 Encadrer la construction neuve et éviter le mitage.

BILHAC Encourager l'établissement de documents d'urbanisme.


Protéger les espaces agricoles

-  Protéger l'identité locale
- Soutenir les productions agricoles spécifiques locales et limiter le boisement.

 Zones d'activités : maintenir l'emploi local sans consommer l'espace agricole.

Offrir des services adaptés à la population locale

ALTILLAC Axer la production de logements locatifs sociaux sur Beaulieu et Altillac.

 Valoriser l'offre touristique

- Maintenir les services présents pour ne pas pénaliser les habitants permanents.