

**AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU  
PATRIMOINE  
DE BEAULIEU SUR DORDOGNE**

**- DEMANDE DE DISPENSE D'EVALUATION –  
- RAPPORT DE SYNTHESE DE L'AVAP**

La Commune de Beaulieu sur Dordogne, 1 284 habitants au dernier recensement, est caractérisée par la qualité de son environnement urbain (illustré notamment par l'Abbatiale St Pierre du 12<sup>ème</sup> siècle) et paysager (illustré notamment par la vallée de la Dordogne classée en juillet 2013, réserve de la Biosphère de l'UNESCO).

Cette commune très touristique a entrepris de se doter d'un PLU et d'une ZPPAUP en 2006 ; les travaux ont véritablement commencé localement en 2008.

Le besoin d'un PLU devenait indispensable afin de préciser les objectifs à moyen terme de la cité et en particulier sa politique d'urbanisme. La nécessaire rénovation de son patrimoine urbain, comme l'augmentation souhaitable et indispensable de sa population exigeaient une clarification de la politique d'urbanisme. Le développement de la rénovation et de la construction se devait d'être compatible avec l'indispensable protection du patrimoine urbain, environnemental et paysager qui caractérise la commune et sa qualité de vie. Cette exigence aura été l'enjeu central du PLU et de l'AVAP.

Dans ce contexte le lancement d'une ZPPAUP - devenue AVAP- sur l'ensemble du territoire de la commune, urbain comme paysager, est apparu pertinent et tout à fait complémentaire du PLU compte tenu des enjeux de protection du patrimoine constitutif de l'identité locale.

## 1 - LE RAPPORT DU PLU RELATIF A L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La prise en compte des enjeux environnementaux est déjà intervenue dès l'élaboration du PLU.

En effet, la commune de Beaulieu sur Dordogne, de par ses caractéristiques environnementales qui la situe dans une zone Natura 2000 a présenté une évaluation environnementale dans son PLU. Celui-ci a ainsi pris en compte la nouvelle procédure de l'article R 121-14-II-1-1° du code de l'urbanisme.

Outre le rappel des textes juridiques qui encadrent la prise en compte de l'environnement dans les PLU, le rapport d'évaluation environnementale ci-annexé :

1° - expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° - analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° - Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;

6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée».

## 2 - DESCRIPTION DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'AVAP

### Motivations générales de la mise en œuvre de l'AVAP

La mise en place d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) à Beaulieu sur Dordogne en 2011 prolonge les objectifs initialement recherchés lors de l'élaboration de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en 2008 et 2009.

Cette démarche partenariale entre la commune soucieuse de mettre en valeur son patrimoine et l'Etat, représenté par l'Architecte des Bâtiments de France permet d'assurer une meilleure gestion du patrimoine architectural et également paysager, tout en tenant compte du développement durable et des économies d'énergie, elle complète utilement le PLU en assurant de façon plus précise :

- une protection plus adaptée des monuments protégés ;
- une sauvegarde et une mise en valeur du patrimoine non protégé

L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) fait l'inventaire de ce patrimoine précis et complet, sur la base d'une analyse historique, d'une expertise de l'état de conservation, d'une évaluation de la capacité d'évolution avec des techniques contemporaines et d'un état des lieux des mesures de protection existantes en la matière.

Au-delà de l'inventaire, l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) a également la vocation de sensibiliser les populations et les administrations concernées. Le développement communal, et la richesse de l'architecture et des paysages de Beaulieu-sur-Dordogne, doivent ouvrir des discussions sur les pratiques d'urbanisation et de construction actuelles et futures.

Si l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) a la forte volonté d'assurer la pérennité de la richesse patrimoniale et paysagère, elle se doit par ailleurs de rester cohérente dans ses dispositions réglementaires afin d'autoriser l'évolution des lieux dans un contexte actuel qui donne une place de plus en plus importante et nécessaire aux préoccupations environnementales et à la rationalisation énergétique. L'objectif n'est pas de « sanctuariser » un périmètre mais bien au contraire de permettre une protection du patrimoine compatible avec les nouveaux enjeux sociaux et écologique.

Avant d'être un outil de réglementation et de gestion, l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est une démarche d'études, d'explications et de propositions. Le périmètre de l'AVAP, dans lequel les dispositions réglementaires s'appliquent, résulte d'un travail d'expertise et de concertation approfondi, dans le dessein de proposer un zonage pertinent et une réglementation adaptée.

La révision de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) en vue de la création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) vise à pérenniser, dans le respect du développement durable, une servitude de protection et de valorisation du patrimoine bâti, du paysage et des ambiances urbaines de qualité, sans compromettre leurs évolutions.

L'AVAP de Beaulieu représente ainsi un cadre précis et règlementé dans lequel les projets d'aménagements urbains peuvent se réaliser, conciliant le respect du patrimoine existant et la recherche de « durabilité » (qualité environnementale et énergétique notamment).

#### Le choix d'une AVAP sur tout le territoire communal

Selon l'article L 642-2 du Code du Patrimoine, le dossier relatif à la création de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) comporte les pièces suivantes :

- le rappel des protections existantes
- le diagnostic paysager et patrimonial

**Le rappel de la diversité des protections existantes** : monuments historiques, sites inscrits, sites archéologiques illustre l'intérêt d'englober la totalité de la commune dans le périmètre de l'AVAP. En effet ces protections multiples qui s'appliquent déjà sur la diversité du territoire de la commune se sont révélées hétérogènes du point de vue juridique, et de plus, ne couvrent pas la totalité du territoire. Une évolution du périmètre de protection et de valorisation ainsi que la mise en cohérence des règles applicables étaient donc nécessaires et ont été réalisées.

**Le diagnostic paysager et patrimonial** a permis de mettre en relief à la fois :

- la qualité architecturale et historique de la ville et de ses faubourgs
- l'importance de l'inscription du bourg dans son site : berges de la Dordogne et écrin végétal des versants,
- la singularité du site géomorphologique soulignée par les structures et entités paysagères (boisements, ripisylves, bocage et prairies ouvertes),
- l'intérêt architectural des hameaux et des écarts.

Toute intervention dans l'acte de construire et d'aménager a forcément un impact qui devra être gérée de façon à prendre la mesure de cet impact.

Il a donc été confirmé que l'ensemble du territoire communal présente une grande qualité paysagère et patrimoniale qu'il convient de préserver et de valoriser dans sa globalité comme dans sa diversité.

La mise en place d'une AVAP sur l'ensemble du territoire permettra donc de répondre à ces objectifs de préservation et de mise en valeur.

Pour cela, le territoire a été divisé en deux zones :

La zone 1 : elle concerne les secteurs bâtis et se décline en quatre sous-zones :

- 1A- le bourg et ses faubourgs
- 1B- les hameaux de Sioniac et du Battut
- 1C- les extensions fin XIX<sup>e</sup> début XX<sup>e</sup> du bourg
- 1D- les secteurs d'urbanisation récente

La zone 2 : elle concerne l'ensemble des zones rurales de Beaulieu

## LA DEFINITION ET LES OBJECTIFS DES DEUX ZONES DE L'AVAP

### La ZONE 1 dite Urbaine est sous divisée en 4 sous territoires

La zone 1A englobe la ville ancienne de Beaulieu ainsi que ses faubourgs : faubourgs de la Chapelle, faubourg de La Grave et faubourg de Mirabel. Cet ensemble a été identifié pour sa valeur patrimoniale du point de vue Urbain, Architectural (et archéologique) et Paysager. L'enjeu concernant cette zone est donc en premier lieu de préserver et de mettre en valeur le patrimoine existant tout en autorisant une certaine évolution.

L'AVAP définit 6 objectifs :

- le maintien de la trame et de la structure urbaine
- le maintien la qualité d'ensemble du paysage urbain, architectural et paysager
- le maintien du patrimoine architectural
- la sauvegarde et la mise en valeur des vestiges archéologiques
- inciter la qualité et l'insertion des constructions nouvelles
- le maintien et la mise en valeur des éléments paysagers

La Zone 1B dite des hameaux du Battut et de Sioniac désigne les hameaux du Battut et de Sioniac établis sur le versant Sud-Est de la vallée de la Dordogne et qui participent à la qualité paysagère d'ensemble du site de Beaulieu. Ces hameaux ont été identifiés à la fois pour leur valeur paysagère d'ensemble (effet de silhouette bâtie) qui participe à la dimension paysagère du site de Beaulieu, ainsi que pour la qualité des constructions qui les composent. Il importe donc, si l'on veut en maintenir et même en améliorer la valeur patrimoniale, de définir pour ces hameaux des objectifs de protection.

L'AVAP fixe 3 objectifs à la gestion de cette zone :

- le maintien de la silhouette
- le maintien du patrimoine architectural
- le maintien du caractère naturel et paysager

La Zone 1C concerne les secteurs d'extension du bourg. Elle désigne les quartiers d'extension du bourg à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup> siècle le long notamment des axes nouveaux comme l'avenue Lobbé. Ces quartiers ont été identifiés pour leur valeur patrimoniale du point de vue urbain, architectural et paysager.

Pour cela, trois objectifs généraux ont été définis :

- les objectifs généraux urbains
- les objectifs généraux architecturaux
- les objectifs généraux de développement durable, de densité
- les objectifs généraux paysagers

La Zone 1D englobe les secteurs d'urbanisation récente. Elle désigne les secteurs d'urbanisation récente : il s'agit de quartiers déjà constitués n'ayant pas vocation à recevoir de constructions nouvelles excepté de manière ponctuelle. L'AVAP définit les objectifs généraux affectés à cette zone.

## **La ZONE 2 dite Rurale**

Elle désigne les secteurs naturels de la commune qui participent à l'écrin du bourg. Ces secteurs naturels présentent une structure paysagère forte qu'il convient de maintenir autant que possible.

A noter également la présence d'un bâti rural de caractère dont certains éléments, particulièrement remarquable sont à préserver.

L'AVAP définit pour cette zone, des objectifs généraux paysagers et insiste sur la nécessité du maintien de la cohérence des structures paysagères. Une cohérence géographique (terrain de forte pente) et « héliographique » (terrain orienté au nord). Un rôle majeur de mise en évidence des espaces en creux que sont les entités paysagères du cirque urbanisé identitaire de Beaulieu, de la vallée de la Dordogne, des versants sud dégagés des vallons de la Mémoire, de Planças, de Genièvre et de Tartarel.

Pour illustrer et concrétiser ces prescriptions le rapport présente les cartes paysagères qui identifient les « écrins », « vallons » et « tapis ouverts » qui structurent le paysage de la commune de Beaulieu sur Dordogne avec sa trame particulière entre Vallée et coteaux.

***Puis l'AVAP définit les objectifs généraux et ceux qui seront à prendre en compte pour l'insertion de constructions nouvelles dans cette zone.***

## **La Prise en compte du développement durable**

Concernant les constructions existantes, le rapport précise, en distinguant celles construites avant le milieu du XXème siècles de celles construites postérieurement, dans la « zone urbaine » et dans la « zone rurale » les prescriptions permettant d'améliorer le comportement thermique du bâti.

Il en fait de même, en ce qui concerne les constructions futures qui devront s'inscrire dans les problématiques de développement durable et notamment sur le plan énergétique.

Pour le bâti ancien, le bâti nouveau, le bâti agricole, les revêtements externes, les matériaux utilisés dans les constructions, les systèmes thermiques sont caractérisés afin de définir les objectifs à atteindre et les prescriptions à préciser dans le règlement. En particulier la conservation des fenêtres anciennes ou leur remplacement, mais aussi la pose de panneaux solaires et de panneaux photovoltaïques ou éoliennes sont strictement encadrés selon les caractéristiques des lieux concernés.

Il est noté dans l'AVAP qu'une chaufferie bois (plaquettes forestières) alimentera les principaux bâtiments communaux publics, ainsi que les logements collectifs et de nombreux logements de particuliers desservis par un réseau de chaleur.

## Le Diagnostic Patrimonial : « Là où la rivière rencontre l'histoire »

La dimension du site, sa valeur pittoresque, et les protections existantes

### La protection des sites et monuments

Les 17 édifices protégés au titre des monuments historiques sont présentés, cartographiés et caractérisés ainsi que les sites inscrits de la vallée de la Dordogne et les sites archéologiques

### L'évaluation environnementale

L'AVAP développe ensuite l'évaluation environnementale en complément de celle effectuée dans le PLU. Elle rappelle les éléments qui caractérisent le lien essentiel entre cadre de vie et écologie à Beaulieu sur Dordogne, éléments qui sont une des spécificités du territoire, ses forces et ses faiblesses. L'AVAP en déduit les objectifs pour la protection de cette spécificité :

#### - Pour le système « Cadre de vie » :

Maintenir les paysages ouverts sensibles.

Assurer une couverture urbaine entre centre ancien et quartiers des années 1970-1990.

Améliorer l'intégration paysagère de la zone d'activité.

Limitier le mitage et l'étalement urbain tout en développant un habitat plus « qualitatif ».

#### - Pour le système environnemental

Préserver les espaces en lien avec la Dordogne afin d'éviter toute atteinte au milieu

Préserver le vocabulaire végétal comme habitat

### L'inscription urbaine dans l'environnement

L'AVAP caractérise ensuite l'inscription urbaine des habitations et constructions dans cet environnement afin de les caractériser et d'établir les éléments à prendre en compte dans le règlement.

« Beaulieu est ainsi niché dans le paysage de la basse vallée de la Dordogne. Cette inscription caractéristique des sites abbatiales porte le développement urbain de la ville en demi cirque étiré du nord au sud et aux limites est et ouest contraintes par cette topographie, jusqu'au milieu du XXème siècle.

La ville ainsi établie courtoisement entre fleuve et coteaux s'est émancipée pour se développer à flanc de coteaux, sur les versants adoucis en surplomb de la ville construite. L'écharpe non bâtie entre les deux morceaux de ville souligne cette discontinuité entre ville basse ancienne et ville haute en devenir.

### Les cônes de vision éloignés et rapprochés

Eléments essentiels du respect des paysages les cônes de vision éloignés sont identifiés et devront être protégés.

Les cônes de vision lointains englobant le site géographique et la ville de Beaulieu sont peu nombreux.

On y retrouve les lignes fortes des coteaux boisés, le ruban de ripisylve, et les vergers et prairies de la Vallée. La ville construite, nichée dans le prolongement de la vallée s'y insère discrètement. L'ascension des coteaux par les nouvelles constructions récentes se détache sensiblement plus nettement.

Quant aux cônes de vision rapprochés il est souligné que « la ligne de crête, véritable rideau de scène et écrin précieux de la ville basse, est aujourd'hui l'enjeu majeur ».

### **Cônes de vision, écran urbain, trames, espaces arborés**

Le couvert arboré accompagne le site géomorphologique avec :

- des boisements denses sur les versants Est, accompagnant les glissements du relief et marquant le dégagement de la vallée et des lignes de crêtes ouvertes sur les versants Ouest,
- des boisements s'effilochant en bosquets du Nord vers le Sud sur les coteaux Ouest dégagant des pentes en prairie maillées de haies bocagères encore bien lisible,
- des vergers de noyers caractéristiques du fond de la vallée et rejoignant les cordons de la ripisylve.

Puis l'écran de la ville, les corridors d'entrée, les écharpes des vallons et combes, la trame singulière entre vallon et coteaux sont caractérisés afin de les protéger dans le cadre du règlement.

## **4 - LE REGLEMENT DE L'AVAP**

**Chaque secteur a ses enjeux propres de protection et fait l'objet de prescriptions spécifiques.**

Pour chaque secteur, une classification du patrimoine qui tient compte des enjeux particuliers de protection par typologie. Afin de prendre en compte les intérêts particuliers de l'architecture et du paysage de Beaulieu-sur-Dordogne, les bâtiments ayant fait l'objet de l'inventaire et les espaces extérieurs significatifs ont été classés en catégories distinctes permettant ainsi d'établir des prescriptions adaptées pour chaque catégorie. On retrouve ainsi des ensembles de bâtiments et séquences différentes signalés sur le plan d'inventaire.

Le règlement élaboré est très complet et détaillé. Il a été adapté aux nouveaux textes législatifs. Il a été proposé et validé par le comité de pilotage puis approuvé par le Conseil Municipal en date du 5 mars 2013.

Le plan détaillé de ce règlement est joint en annexe.

## Conclusion

Le Règlement de l'AVAP en complément du règlement du PLU est l'aboutissement de la réflexion engagée par la municipalité de Beaulieu sur Dordogne depuis le printemps 2008.

Cette réflexion a été très utilement accompagnée et stimulée par l'équipe des spécialistes avisées du Bureau d'études : Gaëlle DUCHENE, architecte du patrimoine DPLG – Marion SARTRE, architecte du patrimoine DPLG - Juliette FAVARON, paysagiste ENSAJ – Anne-Marie ROBERT-CRETE, coloriste du bâti – Valérie ROUSSET, archéologue du bâti.

Ce travail a été conduit en étroite collaboration avec les services de l'État, DTT, DREAL, DRAC, avec l'appui et les avis du CAUE. L'Architecte des Bâtiments de France de la Corrèze, Monsieur Philippe PONCET, a apporté son concours vigilant et exigeant avec un souci de pédagogie apprécié par les élus. L'information et la consultation des citoyens et notamment, au sein du comité de pilotage AVAP, de l'Association du Patrimoine et de l'Association des Commerçants et Artisans ont permis de débattre utilement des enjeux de la protection du patrimoine et des enjeux du développement responsable du territoire. Ces débats ont permis de fixer des règles locales d'urbanisme dans un cadre cohérent, qui seront connues de tous et qu'il conviendra de respecter dans l'intérêt commun des habitants actuels et futurs de la commune de Beaulieu-Sur-Dordogne.

La spécificité de la Commune a conduit tout naturellement à une grande vigilance dans la prise en compte de l'environnement et cette AVAP comme le PLU s'inscrivent clairement dans la logique impérative d'un développement durable assumé et revendiqué.

La richesse et la diversité du patrimoine urbain classé et inscrit comme celle du patrimoine naturel qui fait également l'objet de classement et de protection spécifique, nécessitent que l'ensemble du territoire soit couvert par l'AVAP. Ainsi, non seulement les espaces et constructions particulièrement sensibles seront pris en compte dans les choix d'urbanisme mais toutes les décisions d'urbanisme s'inscriront dans une cohérence globale. Ainsi, nous l'espérons, les décisions seront mieux comprises et mieux partagées que les décisions antérieures relevant du RNU, Règlement National d'Urbanisme. L'AVAP comme le PLU seront ainsi les outils d'une gestion durable de la qualité de la vie à Beaulieu-Sur-Dordogne.

AVAP de BEAULIEU sur/DORDOGNE  
Rapport de présentation



Février 2013

Gaëlle DUCHENE, Architecte du Patrimoine DPLG  
Marion SARTRE, Architecte du Patrimoine DPLG  
Valérie ROUSSET, archéologue du bâti  
Juliette FAVARON, paysagiste ENSAJ  
A-Marie ROBERT-CRETE, coloriste en architecture

# SOMMAIRE

## **PREAMBULE** **3**

A- LE CADRE LEGISLATIF	3
B- LES DOCUMENTS CONSTITUTIFS DE L'AVAP	3

## **LE CADRE ADMINISTRATIF** **4**

## **LA DIMENSION DE SITE, LA VALEUR PITTORESQUE** **4**

## **LES PROTECTIONS EXISTANTES** **5**

A : LES PROTECTIONS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES :	5
B : LES PROTECTIONS AU TITRE DES SITES INSCRITS :	7
C : LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	8
D- CONCLUSIONS	10

## **LA ZONE IA** **11**

A- LA DEFINITION DE LA ZONE IA :	11
B- LES OBJECTIFS GENERAUX POUR LA ZONE IA DE L'AVAP DE BEAULIEU :	11
OBJECTIF N°1 : LE MAINTIEN DE LA TRAME ET DE LA STRUCTURE URBAINE	12
OBJECTIF N°2 : LE MAINTIEN LA QUALITE D'ENSEMBLE DU PAYSAGE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER :	13
OBJECTIF N°3 : LE MAINTIEN DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL	13
OBJECTIF N°4 : LA SAUVEGARDE ET LA MISE EN VALEUR DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES	14
OBJECTIF N°5 : INCITER LA QUALITE ET L'INSERTION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES	15
OBJECTIF N°6 : LE MAINTIEN ET LA MISE EN VALEUR DES ELEMENTS PAYSAGERS	15

## **LA ZONE IB : LES HAMEAUX DU BATTUT ET DE SIONIAC** **17**

A- LA DEFINITION DE LA ZONE IB :	17
B- LES OBJECTIFS GENERAUX POUR LA ZONE IB DE L'AVAP DE BEAULIEU :	17
OBJECTIF N°1 : LE MAINTIEN DE LA SILHOUETTE D'ENSEMBLE	17
OBJECTIF N°2 : LE MAINTIEN DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL	18
OBJECTIF N°3 : LE MAINTIEN DU CARACTERE NATUREL ET PAYSAGER :	19

## **ZONE IC : LES SECTEURS D'EXTENSION DU BOURG** **20**

A- LA DEFINITION DE LA ZONE IC :	20
B- LES OBJECTIFS GENERAUX POUR LA ZONE IC DE L'AVAP DE BEAULIEU :	20

## **ZONE ID: LES SECTEURS D'URBANISATION RECENTE** **21**

A- LA DEFINITION DE LA ZONE ID :	21
B- LES OBJECTIFS GENERAUX POUR LA ZONE ID DE L'AVAP DE BEAULIEU :	21

## **ZONE II : LES ZONES RURALES DE BEAULIEU** **23**

A- LA DEFINITION DE LA ZONE II :	23
B- LES OBJECTIFS GENERAUX POUR LA ZONE II DE L'AVAP DE BEAULIEU :	23

## **LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE** **29**

## **LES CONSTRUCTIONS ANTERIEURES AU MILIEU DU XX° S** **29**

A- LE RENFORCEMENT DU REVETEMENT EXTERNE DU BATI :	29
B- LE RENFORCEMENT DES PERFORMANCES THERMIQUES DES OUVERTURES :	29
C- L'INTEGRATION DE : DES DISPOSITIFS DE CHAUFFAGE ET DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE COMPTABLES AVEC LE DEVELOPPEMENT DURABLE.	31

## **LES CONSTRUCTIONS POSTERIEURES AU MILIEU DU XX° SIECLE** **32**

A- LE BATI EXISTANT	32
B- LE BATI NEUF	32
C- LE BATI AGRICOLE	32

## **LA COMPATIBILITE AVEC LE PADD** **34**

## **PREAMBULE**

---

### **A- le cadre législatif**

Conformément à la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle II, l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu a été mise en place par arrêté du Maire de Beaulieu le : ../../.. conformément au décret d'application en date du ../../..

### **L'aire de mise en valeur :**

- Suspend le temps de son existence, les périmètres de protection en place (abords d'édifices protégés au titre des Monuments Historiques et site inscrit du) à l'exception du périmètre de protection généré par les édifices protégés au titre des Monuments Historiques situés en dehors de la zone.
- s'étend sur l'ensemble du territoire communal.

### **Régime des autorisations :**

Tous les travaux en AVAP, sauf ceux concernant les monuments historiques classés sont soumis à une autorisation préalable en vertu des dispositions de l'article L.642-6 du Code du Patrimoine. Les régimes de travaux sont :

- soit l'autorisation d'urbanisme en application du code de l'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir),
- soit l'autorisation spéciale en application du code de l'urbanisme.

Tout dossier de demande d'autorisation de travaux contiendra impérativement une notice présentant la description des matériaux qu'il est envisagé d'utiliser ainsi que les modalités d'exécution de ces travaux telle que prévue aux articles R 431-14 (PC) et R 431-36 (DP) du code de l'urbanisme ainsi qu'à l'article L.642-6 du Code du Patrimoine.

Si un projet d'aménagement soumis à permis comporte des travaux de construction qui ne sont pas soumis à permis de construire (dépôt d'un PA valant PC) mais à déclaration préalable, le dossier du permis d'aménager précise les matériaux mis en œuvre et les modalités d'exécution prévues pour les travaux de construction.

Tous les travaux de démolition en AVAP sont soumis à permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

L'avis de l'architecte des bâtiments de France est obligatoire quel que soit le régime d'autorisation de travaux. Celui-ci dispose d'un mois à compter de sa saisine par l'autorité compétente pour formuler un avis.

Pour les travaux ne relevant pas du Code de l'urbanisme : aménagement d'espaces publics, coupes ou abattages d'arbre, l'autorisation devra être établie dans le cadre de l'autorisation spéciale en application du Code du patrimoine (L 642-6).

### **B- les documents constitutifs de l'AVAP**

**1/ Un rapport de présentation des objectifs de l'AVAP** auquel est annexé un diagnostic architectural patrimonial et environnemental ainsi qu'un repérage patrimonial par immeubles.

**2/ Un règlement comportant des prescriptions**

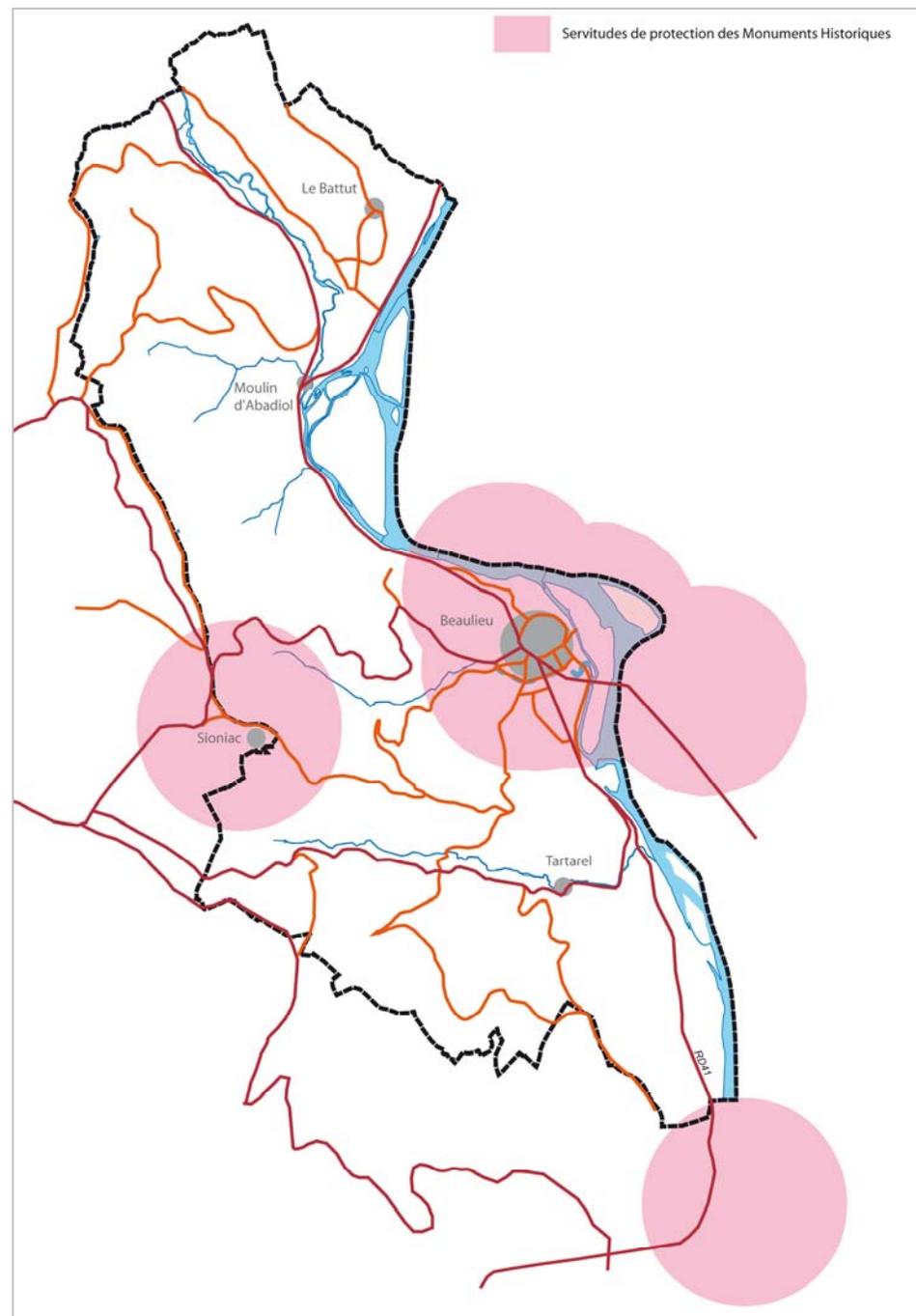
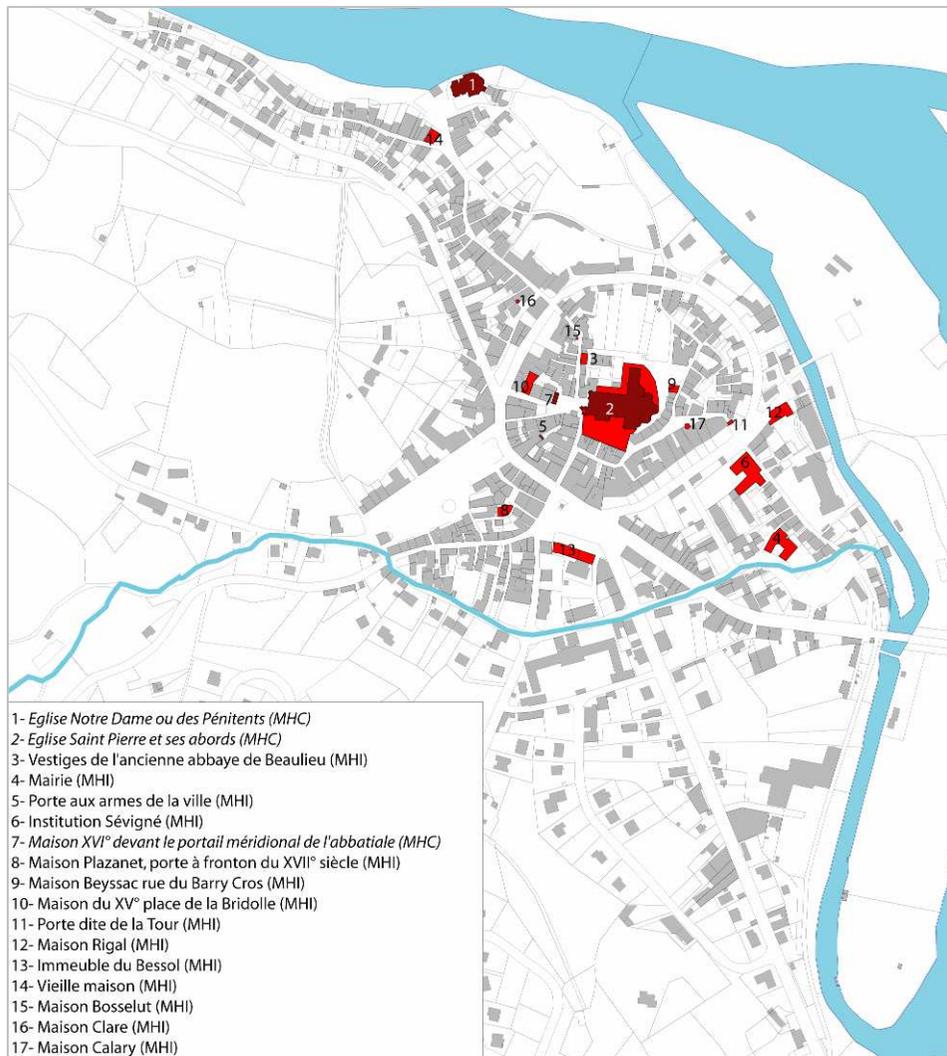
**3 / Un plan de zonage**



## LES PROTECTIONS EXISTANTES

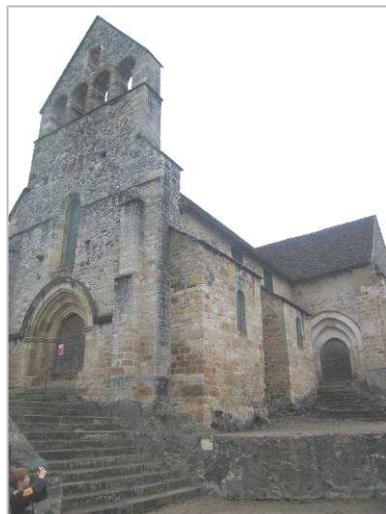
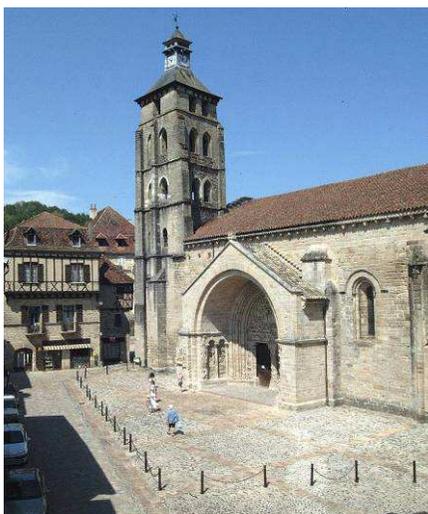
### A : les protections au titre des Monuments historiques :

Le bourg, qui compte de nombreux édifices protégés au titre des Monuments Historiques, est concerné en totalité par les périmètres d'abords.



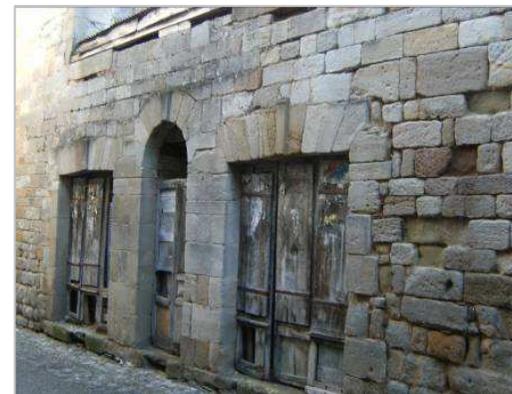
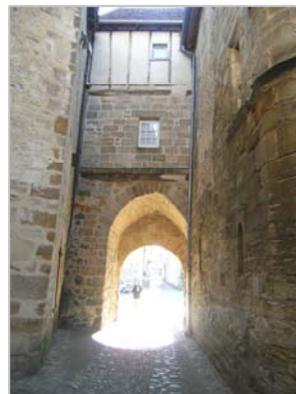
La commune de Beaulieu compte 3 édifices classés au titre des Monuments Historiques :

1. *l'abbatiale Saint-Pierre*
2. *l'église Notre-Dame ou des Pénitents*
3. *la maison située devant le portail méridional de l'église Saint-Pierre : façade décorée de sculptures et cheminées*



14 édifices sont inscrits à sur la Liste supplémentaire des Monuments Historiques

1. *Maison Calary, tour et croisée Renaissance, rue Sainte-Catherine,*
2. *Porte aux armes de la ville, ancienne maison des Consuls,*
3. *Porte dite de la Tour Sainte-Catherine,*
4. *Maison du XV<sup>e</sup> siècle (MHI), place de la Bridolle,*
5. *anciens bâtiments conventuels des Mauristes*

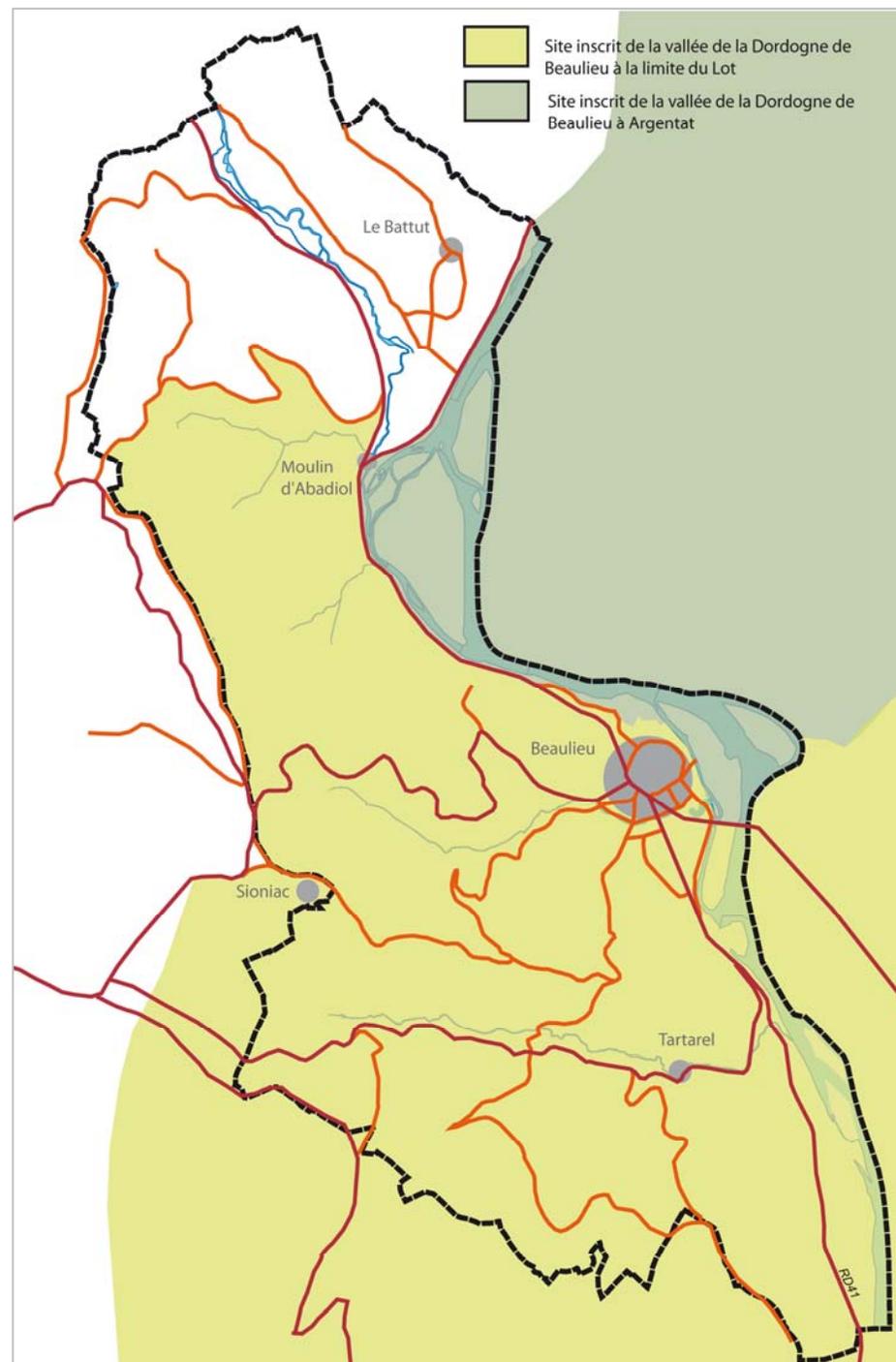


## B : les protections au titre des Sites Inscrits :

Deux sites inscrits couvrent la quasi-totalité du territoire communal de Beaulieu-sur-Dordogne :

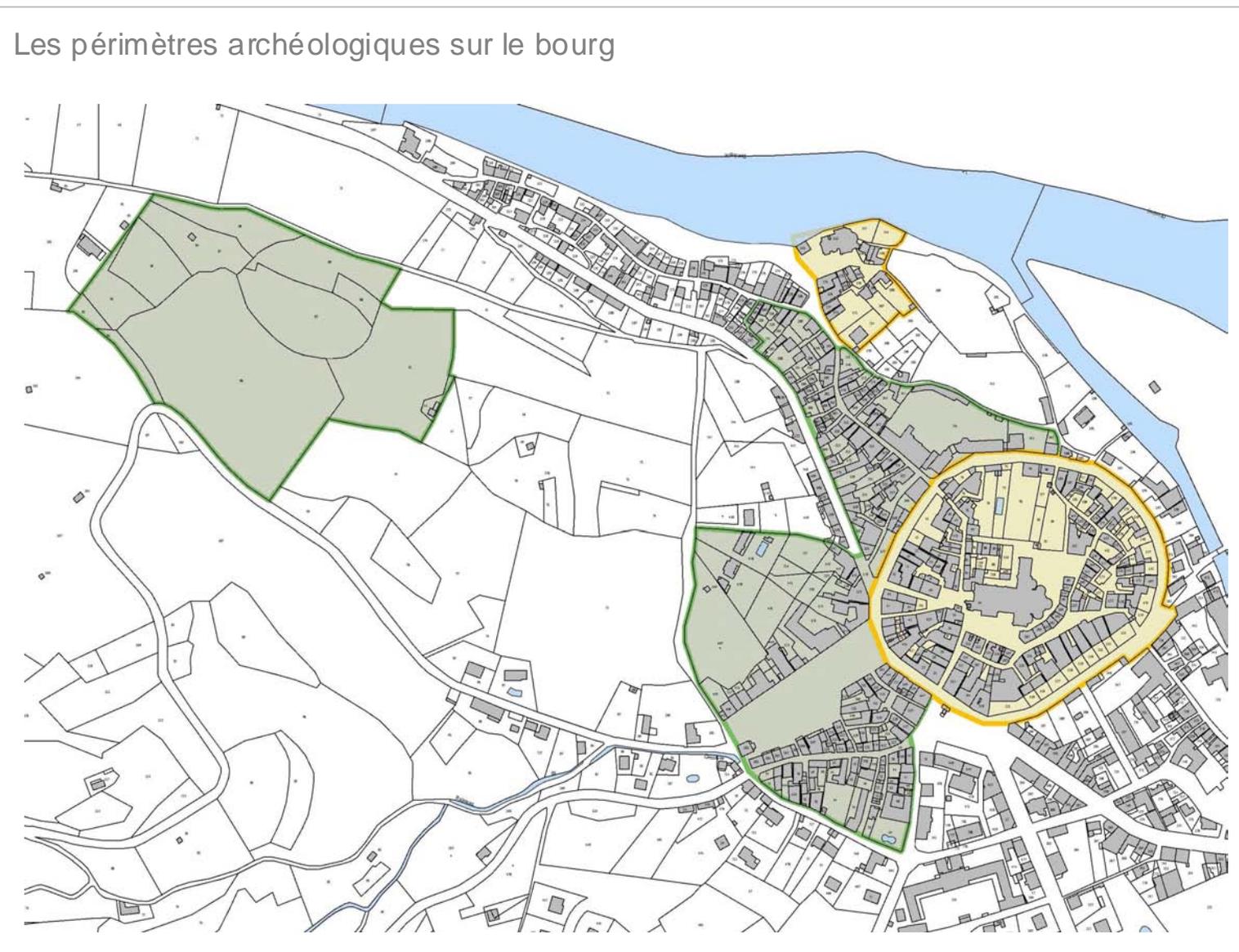
- Le site inscrit de la vallée de la Dordogne d'Argentat à Beaulieu-sur-Dordogne. Ce site créé en 1977 couvre une superficie de 9 300 hectares.
- Le site inscrit de la vallée de la Dordogne de Beaulieu à la limite du Lot. Ce site créé en 1981 couvre une superficie de 3 100 hectares.

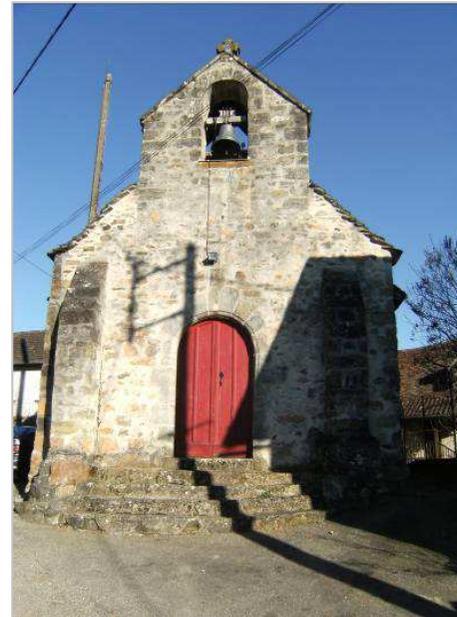
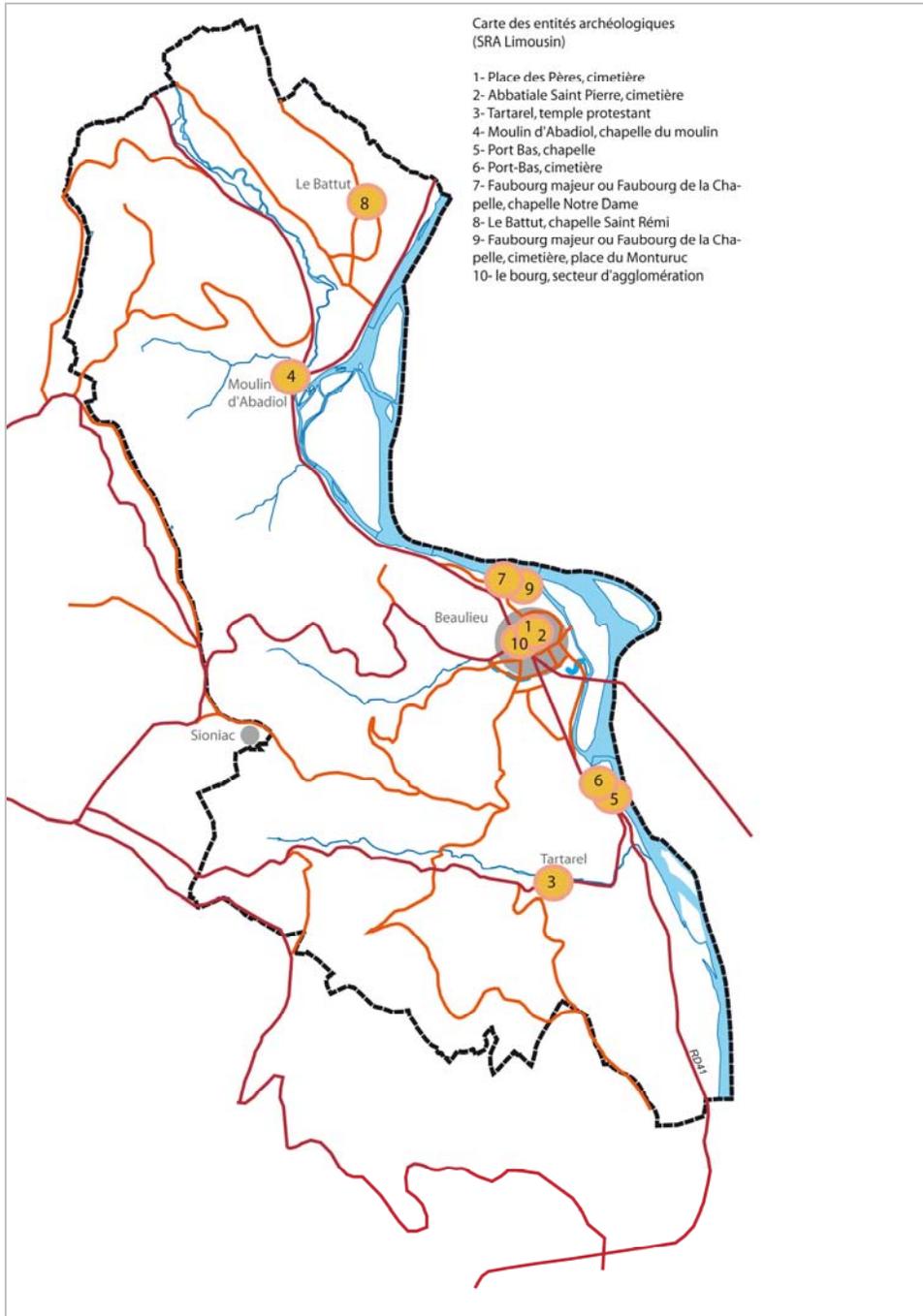
Deux sites inscrits préexistants, le centre ancien de Beaulieu-sur-Dordogne et les rives de la Dordogne à Beaulieu-sur-Dordogne, créés respectivement en 1943 et en 1944, ont été englobés dans les deux sites plus récents.



## C : le patrimoine archéologique

Plusieurs périmètres archéologiques s'étendent sur le territoire communal.





*La chapelle du Port-Bas  
La chapelle Saint-Rémi du Battut*

## D- Conclusions

Les protections qui couvrent le territoire de Beaulieu se révèlent hétérogènes du point de vue juridique, et de plus, ne couvrent pas la totalité du territoire.

Le diagnostic paysager et patrimonial a permis de mettre en relief à la fois :

- la qualité architecturale et historique de la ville et de ses faubourgs
- l'importance de l'inscription du bourg dans son site : berges de la Dordogne et écrin des versants
- l'intérêt architectural des hameaux et des écarts.

**Il apparaît donc que l'ensemble du territoire communal présente une grande qualité paysagère et patrimoniale** qu'il convient de préserver et de valoriser.

De ce fait et en cohérence avec les objectifs du PADD, les constructions nouvelles seront permises à conditions de prendre en compte la qualité architecturale et paysagère du site notamment en termes de préservation des vues.

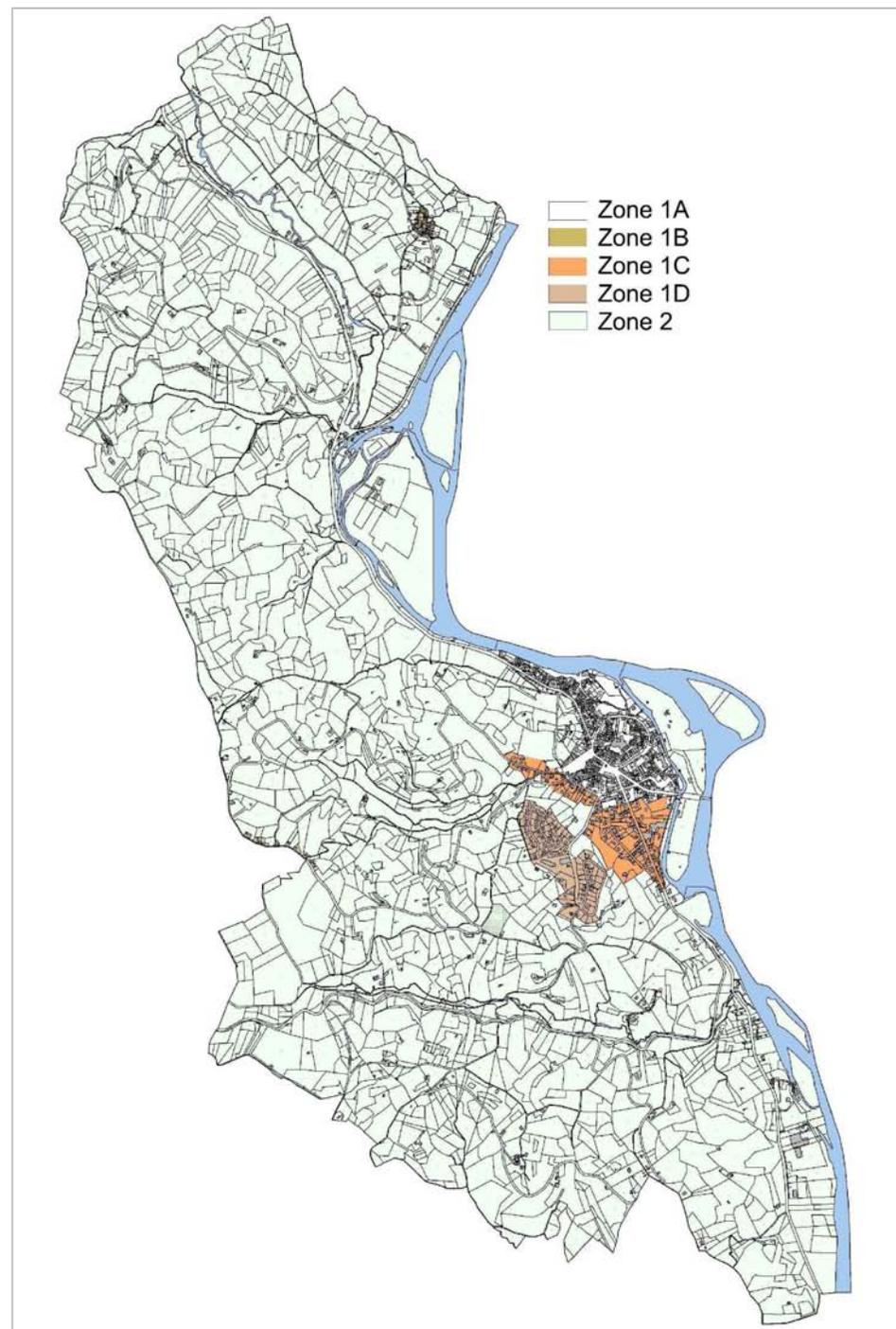
La mise en place d'une AVAP sur l'ensemble du territoire permettra de répondre à ces objectifs de préservation et de mise en valeur.

Pour cela, le territoire a été divisé en deux zones :

La zone 1 : elle concerne les secteurs bâtis et se décline en quatre sous-zones :

- 1A- le bourg et ses faubourgs
- 1B- les hameaux de Sioniac et du Battut
- 1C- les extensions fin XIX<sup>e</sup> début XX<sup>e</sup> du bourg
- 1D- les secteurs d'urbanisation récente

La zone 2 : elle concerne l'ensemble des zones rurales de Beaulieu



## LA ZONE 1A

---

### A- La définition de la zone 1A :

La zone 1 englobe la ville ancienne de Beaulieu ainsi que ses faubourgs : faubourgs de La Chapelle, faubourg de La Grave et faubourg de Mirabel. Cet ensemble a été identifié pour sa valeur patrimoniale du point de vue Urbain, Architectural (et archéologique) et Paysager.

### B- Les objectifs généraux pour la Zone 1A de l'AVAP de Beaulieu :

La zone 1A désigne une entité urbaine déjà constituée qui n'a pas vocation à recevoir de constructions nouvelles ou alors de manière extrêmement ponctuelle (constructions nouvelles limitées à quelques dents creuses, éventuelles reconstructions, extension du bâti existant, réalisation d'annexes).

L'enjeu concernant cette zone est donc en premier lieu de **préserver** et **de mettre en valeur le patrimoine existant** tout en autorisant une certaine évolution.

Pour cela, six objectifs généraux ont été définis :

## Objectif n°1 : le maintien de la trame et de la structure urbaine

L'identité particulière de la ville de Beaulieu et de ses faubourgs réside dans sa trame urbaine particulière issue de la constitution progressive de la ville : premier noyau de l'ancienne abbaye, matérialisé par l'enclos abbatial, autour duquel est venu se développer de façon concentrique la ville contenue par son rempart, puis les phases d'extension hors la ville et la constitution des faubourgs et enfin la mise en place des boulevards.

Il importe donc de préserver et de mettre en valeur les éléments de lecture et de perception illustrant, dans le paysage bâti, la constitution de la ville et notamment :

- Le front bâti évoquant les limites de l'ancien enclos abbatial compris les murs de clôture des jardins de l'abbaye.
- Le front bâti constitué par les façades implantées sur le tour de ville qui évoquent l'ancien rempart et son fossé.
- Le réseau viaire médiéval de la ville et des faubourgs, y compris les espaces sanitaires entre parcelles : les andrones.
- Les espaces en creux, non bâtis donnant à lire la volumétrie de la ville avec :
  - les espaces rivulaires en bord de Dordogne et du canal du Bourrié comme limite urbaine,
  - les espaces jardinés enserrés dans le parcellaire étroit et en lanière, entre volume bâti et verticalité des murs de clôture et qui procurent en fonction des étages de la ville des ouvertures visuelles majeures
  - les places et placettes, espaces d'accroche des différents quartiers historiques, de mise en valeur et de représentation d'îlots bâtis remarquables ; de lecture et de continuité du site urbain avec son site géographique (vallée de Dordogne, vallon de Genièvre et fenêtres visuelles vers les coteaux boisés)
- Le parcellaire médiéval caractérisé par des parcelles longues et étroites, perpendiculaires à la rue ainsi que par des maisons blocs occupant la totalité de la parcelle et illustré par le rythme des façades ainsi que le parcellaire plus lâche entre tour de ville et berges de Dordogne correspondant à d'anciennes parcelles maraichères et jardinées autour de l'actuel cimetière

- les fronts bâtis établis le long des grands axes routiers du XIXe siècle et illustrés à la fois par l'alignement des constructions mitoyennes mais aussi par la volumétrie (ou calibrage) des édifices associée à des parcelles larges et parallèles à la rue.



*Maisons rue Saint Roch évoquant le principe du parcellaire médiéval illustré par des façades sur rue étroites, comportant souvent qu'une seule travée de baies, et entrecoupées par des « andrones ».*

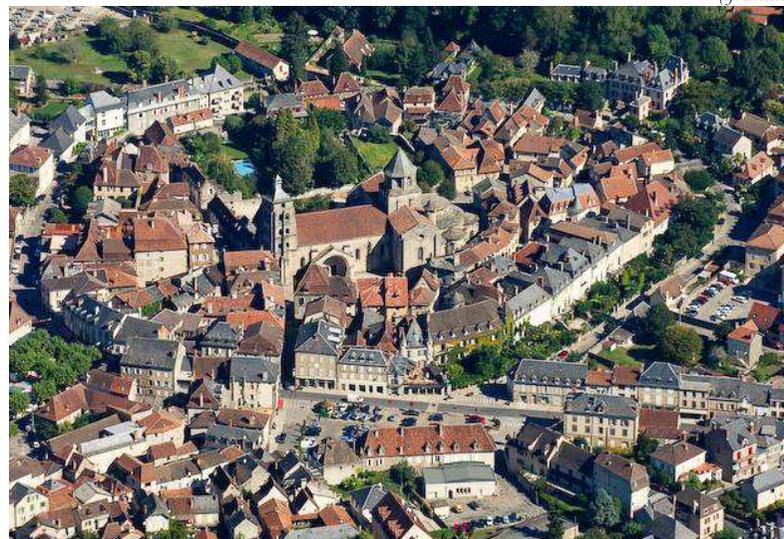


*Maisons rue du Général de Gaulle illustrant le principe du parcellaire du XIXe siècle constitué de larges parcelles illustrées par des façades comportant plusieurs travées de baies (en général 3 à 5 travées).*



*Les « andrones » sont de petits espaces ménagés entre les maisons et destinés à recevoir les eaux de pluie ainsi que les égouts. Ils constituent des témoignages importants de l'organisation urbaine de la ville médiévale.*

*Ils sont toutefois souvent fermés, voir privatisés et utilisés comme dépotoirs. Leur maintien et leur mise en valeur constitue donc un objectif fort de la AVAP. Pour cela, il est préconisé leur fermeture au moyen d'une grille en serrurerie laissant passer le regard, un traitement des sols en castine par exemple (cf. article E5)*



*Cette photo aérienne souligne la constitution urbaine du bourg : le cœur, occupé par l'ancien enclos abbatial, le tour de ville qui correspond à l'emprise des anciens remparts contre lesquels sont venues s'adosser les constructions, les faubourgs venus s'étendre hors la ville et enfin, les boulevards rectilignes percés au cours du XIXe siècle le long desquels sont venus s'aligner les constructions.*

## **Objectif n°2 : le maintien la qualité d'ensemble du paysage urbain, architectural et paysager :**

L'étude typologique du bâti a fait ressortir, pour chacune des époques de construction, des formes architecturales différentes.

On relève toutefois, tout au long de ces différentes périodes de construction, des continuités qui confèrent aujourd'hui au bourg de Beaulieu sa qualité d'ensemble.

La préservation de la qualité d'ensemble du bourg de Beaulieu repose donc sur le maintien mais aussi la reconduction de ces continuités :

- Continuité des coloris qui participent à l'harmonie visuelle d'ensemble : couleur des façades (mise en œuvre et traitement), des couvertures mais aussi des menuiseries....
- Continuité dans l'implantation mais aussi le calibrage (hauteur) du bâti qui structure l'espace public.
- Préservation des pleins et des vides : jardins, berges de Dordogne et espaces publics ouverts constituant les vecteurs majeurs d'appréciation visuelle d'une singularité globale et différenciée de chaque quartier identitaire
- Préserver les arbres remarquables des jardins et des places

## **Objectif n°3 : le maintien du patrimoine architectural**

Au-delà de la qualité d'ensemble du paysage bâti, chaque construction se distingue par des dispositions architecturales particulières qui évoquent à la fois sa période d'édification, mais aussi son évolution dans le temps. C'est la somme de l'ensemble de ces constructions qui constitue aujourd'hui le patrimoine architectural du bourg.

Il importe donc à la fois :

- De conserver et de mettre en valeur les dispositions d'origines de qualité de chaque construction, en termes :
  - d'implantation et volumétrie,
  - de forme de toiture et de matériaux de couverture,
  - de composition et de traitement de la façade (forme, dimension et organisation des percements, enduits et décors...),
  - de détails de second œuvre (menuiseries, ferronnerie...).
- De maintenir une qualité de mise en œuvre basée sur la reconduction des modes de faire traditionnels locaux de qualité (cf. rapport de présentation) et ce pour chaque époque de construction ;
- De contribuer au maximum à requalifier les constructions existantes afin d'en améliorer la présentation et l'intégration.

## Objectif n°4 : la sauvegarde et la mise en valeur des vestiges archéologiques

La mise en valeur du centre bourg de Beaulieu et de ses faubourgs, repose en grande partie sur la sauvegarde et la mise en valeur des vestiges archéologiques, ce qui implique :

- La conservation et la mise en lecture autant que possible de l'**ancien rempart** sur lequel les maisons du tour de ville sont venues s'établir :

### *Conservation :*

- de manière générale, aucun percement nouveau ne pourra être réalisé dans le rempart,
- Il est souhaitable que tous les travaux concernant le bâti établi sur le rempart fassent l'objet d'un suivi archéologique destiné à vérifier la présence ou non d'éléments en place,
- toute construction nouvelle contre le rempart est interdite,

### *Mise en valeur*

- certaines constructions adossées au rempart (catégorie E) ont vocation à terme à disparaître pour en permettre le dégagement. Dans cette perspective, ces constructions devront continuer à vivre en l'état sans qu'aucuns travaux visant à en augmenter l'emprise ou la valeur ne soient autorisés.



*Le rempart, conservé en continuité de la porte de la Chapelle est masqué par un bâtiment adossé.  
Mur en maçonnerie, vestige probable de l'ancien rempart*

- La conservation et la mise en valeur des **vestiges de l'abbaye** : anciennes dépendances sur la rue de la République, vestiges de l'aile nord du cloître, puits de l'ancien cloître :

### *Conservation :*

- tous les travaux concernant le bâti situé sur l'emprise des anciens bâtiments conventuels devront faire l'objet d'un suivi archéologique destiné à vérifier la présence ou non d'éléments en place.

### *Mise en valeur :*

- certaines constructions parasites (catégorie E) ont vocation à terme à disparaître pour en permettre le dégagement. Dans cette perspective, ces constructions devront continuer à vivre en l'état sans qu'aucuns travaux visant à en augmenter l'emprise ou la valeur ne soient autorisés.
- établissement d'un projet de mise en valeur et en lecture des vestiges de l'ancienne abbaye ainsi dégagés.



*Ensembles de garages implantés à l'emplacement des anciens bâtiments conventuels et du cloître.*

- La préservation des immeubles ou parties d'immeubles anciens : conservation et mise en valeur, voire restitution, des vestiges visibles ou/et découverts à l'occasion de travaux de réhabilitation ou de restauration.

## Objectif n°5 : inciter la qualité et l'insertion des constructions nouvelles

Si la stricte conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti constitue le socle sur lequel est bâtie l'AVAP, il demeure toutefois important de permettre à la ville de « vivre », c'est-à-dire d'évoluer. En effet, l'AVAP n'a pas forcément pour objectif de « figer » les choses.

Il s'agit toutefois de déterminer un cadre destiné à assurer la meilleure intégration possible des constructions nouvelles, reconstructions, extensions...

Ainsi les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition de **s'inscrire en continuité et en cohérence avec le paysage bâti dans lequel elles s'insèrent et cela en terme d'implantation, de volumétrie, de calpinage de la façade....**

Pour cela, elles pourront, soit :

- S'inspirer des formes architecturales anciennes,
- Proposer une architecture actuelle de qualité : les constructions neuves pourront en effet témoigner de leur époque de construction. L'idée en effet, n'est pas de figer le bourg de Beaulieu dans un pastiche pittoresque, mais de promouvoir des constructions de qualité bien insérées dans la ville.
- Etre traitées sous la forme d'un corps secondaire lorsque situées notamment en arrière de parcelle.

Dans tous les cas, une mise en œuvre soignée et finie sera exigée.

Il est à noter qu'aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée dans une parcelle non bâties et protégée en tant que telle (catégorie F).

## Objectif n°6 : le maintien et la mise en valeur des éléments paysagers

Les éléments paysagers font partie intégrante de la ville dont ils participent à la qualité d'ensemble.

La **préservation et la mise en valeur** de ces éléments paysagers constituent donc l'un des enjeux forts de l'AVAP et concernent :

- les anciens jardins de l'abbaye et leurs murs de clôture,
- les jardins du tour de ville et leurs dispositifs de clôture (murs, grilles, portails...), comme ceinture « verte » marquant le glacis des anciens remparts et desservant la qualité remarquable du tour bâti par la touche singulière « exotique » d'une certaine végétation évoquant également la Riviera Limousine,

- les jardins de poches étagées du quartier de la Chapelle comme autant de terrasses échappées des versants boisés des coteaux,
- les parcelles jardinées des Aubarèdes comme transition entre cœur de ville et berges de Dordogne
- la façade urbaine sur la Dordogne pour laquelle il est important de maintenir voir de reconquérir une qualité d'ensemble dont l'image de référence est notamment la galerie en charpente : les galeries en charpente existantes devront être soigneusement restaurées et conservées, tout projet de création de balcons ou de galerie devra s'inspirer de la mise en œuvre des galeries en charpente traditionnelles de qualité ce qui n'exclut pas un vocabulaire architectural contemporain. Cette façade urbaine s'accroche et est mise en valeur par les berges engazonnées dégagées sur le fleuve côté faubourgs de la Chapelle et des Aubarèdes. Ce traitement identitaire souligne la continuité des volumes bâtis et des hauts murs de clôture. Côté canal du Bourrié, l'aplomb des jardins en terrasses et la végétation rivulaire de l'île constituant un étroit couloir visuel est à valoriser par contraste aux espaces de respiration des berges de Dordogne
- les dispositifs attestant de navigation sur la Dordogne et des activités économiques associées à la rivière comme les cales par exemples.
- le canal du Bourrié grâce :
  - à l'entretien et à la préservation du caractère naturel des berges (tous les travaux de types enrochements ainsi que la mise en place de canalisations diverses sont interdits) en veillant à la non prolifération d'espèces végétales invasives au détriment d'espèces endogènes,
  - à la préservation et la mise en valeur des murs de clôtures qui le bordent, ainsi que des ouvrages associés.
  - à la réouverture et à la mise en valeur, si possible, du canal de dérivation du moulin aujourd'hui comblé.
- la mise en valeur de l'ancien ruisseau de Génivière grâce à la réouverture et à la mise en valeur, si possible du ruisseau aujourd'hui comblé, dans le cadre notamment de projet d'aménagement d'espaces publics.
- le maintien du caractère non bâti de certaines parcelles (catégories F).
- la préservation d'arbres remarquables (espaces publics et privés) et le choix d'essences appropriés à chaque espace en fonction de la volumétrie bâtie, du gabarit de l'espace public et des cônes de visibilité à maintenir. Les essences préconisées empruntant à la palette végétale locale.



*Les jardins et les murs de clôture qui les protègent ainsi que les portails qui leurs sont associés participent pleinement à la qualité d'ensemble ainsi qu'à la dimension pittoresque du bourg de Beaulieu.*



*Passage de l'ancien ruisseau de Genière*

*Canal de fuite du moulin Bourrier*



*Le canal Bourrier : qualité des murs de clôture et de l'effet de couloir végétal*

*Qualité des berges de la Dordogne : miroir d'eau, tapis engazonné et mur de clôture*

## LA ZONE 1B : LES HAMEAUX DU BATTUT ET DE SIONIAC

### A- La définition de la zone 1B :

La zone 1B désigne les hameaux du Battut et de Sioniac établis sur le versant Sud-Est de la vallée de la Dordogne et qui participent à la qualité paysagère d'ensemble du site de Beaulieu.

### B- Les objectifs généraux pour la Zone 1B de l'AVAP de Beaulieu :

Ces hameaux ont été identifiés à la fois pour leur valeur paysagère d'ensemble (effet de silhouette bâtie) qui participe à la dimension paysagère du site de Beaulieu, ainsi que pour la qualité des constructions qui les composent.

Il importe donc, si l'on veut en maintenir et même en améliorer la valeur patrimoniale, de définir pour ces hameaux des objectifs de protections :

#### Objectif n°1 : le maintien de la silhouette d'ensemble

Les hameaux de Sioniac et du Battut prennent position sur des reliefs et interviennent dans le paysage sous la forme de « silhouettes » bâties enchâssées dans leur glacis de prairie, voir de verger de noyers

Ils possèdent de ce fait une véritable valeur paysagère qu'il convient de préserver grâce au maintien notamment de leur organisation initiale ce qui implique :

- D'en limiter strictement l'extension afin de conserver la forme initiale et regroupée.
- Préserver les glacis dans lesquels ils s'enchâssent,
- Préserver les fenêtres visuelles, notamment sur Sioniac, portant vers les combes en prairies et les versants boisés et sur Le Battut ouvertes sur la Dordogne et la silhouette de Beaulieu



*Le hameau de Sioniac, implanté en ligne de crête d'une combe dominant le bourg de Beaulieu se découpe sur la ligne d'horizon sous la forme d'une silhouette bâtie dont il convient de préserver la forme initiale. Cela qui implique d'en limiter toute extension ou dilution urbaine.*

*Le hameau du Battut : sa position haute et ses glacis ouvert sur la Dordogne et sur la silhouette de Beaulieu niché en pied des versants boisés*



## Objectif n°2 : le maintien du patrimoine architectural

Afin de préserver la qualité architecturale intrinsèque de ces hameaux, il importe à la fois :

- De conserver et de mettre en valeur les dispositions d'origines de qualité de chaque construction, en termes :
  - d'implantation et volumétrie,
  - de forme de toiture et de matériaux de couverture,
  - de composition et de traitement de la façade (forme, dimension et organisation des percements, enduits et décors...),
  - de détails de second œuvre (menuiseries, ferronnerie...).
- De maintenir une qualité de mise en œuvre basée sur la reconduction des modes de faire traditionnels locaux de qualité ;
- De contribuer au maximum à requalifier les constructions existantes afin d'en améliorer la présentation et l'intégration.



*Dans le hameau de Sioniac, la tuile plate est dominante. Il n'y a pas d'édifices couverts en ardoises (en dehors de l'église). A noter le coyau qui amorti l'égout de la toiture.*



*Au Battut, la tuile plate côtoie les couvertures en ardoises, matériau qui démocratise au cours du XIX<sup>e</sup> siècle.*



*Un certain nombre d'édifices intégrant des éléments anciens ont été identifiés au Battut. La conservation et la mise en valeur de ces vestiges fait partie intégrante de l'objectif de maintien du patrimoine architectural.*



*Le hameau du Battut présente un caractère pittoresque lié notamment à la qualité du bâti.*



*Le hameau de Sioniac est un petit hameau rural qui conserve un bâti de qualité.*

### Objectif n°3 : le maintien du caractère naturel et paysager :

A Sioniac, le caractère paysager s'exprime à la fois au travers :

- Des fenêtres libérées par les distensions du bâti et qui sont autant de points de vue remarquables sur le site de Beaulieu et de la vallée de la Dordogne.
- Du caractère naturel des haies bocagères qui constituent les clôtures, accompagnent l'espace public et cernent les combes en prairies
- Du traitement « rural » de qualité de l'espace public : chaussée unitaire et rives engazonnées puis éventuellement plantées en pied de bâtiment
- De la présence d'arbres remarquables accompagnant et signalant un volume bâti et/ou cadrant une fenêtre visuelle sur le paysage



*Le maintien du caractère non bâti et autant que possible ouvert des respirations ouvrant sur le paysage de la vallée de la Dordogne et du site de Beaulieu constitue un enjeu fort pour la préservation du caractère paysager du hameau de Sioniac.*



*Il est important de maintenir et de reconduire la mise en œuvre de haies bocagères pour la mise en œuvre des clôtures en bordure de l'espace public à Sioniac.*



Au Battut, le caractère naturel et paysager s'exprime à la fois au travers :

- Du caractère jardiné du hameau : rives engazonnées de la voie de desserte, jardins enclos de murets, vergers de noyers....
- Du réseau de ruelles,
- Des points de vue offerts depuis les balcons ouverts sur la Dordogne, le bourg de Beaulieu mais aussi la vallée de la Mémoire.



*Le vallon de la Mémoire depuis Le Battut*



*Le caractère naturel et pittoresque du hameau est renforcé par les haies bocagères qui accompagnent l'espace public.*

## **ZONE 1C : LES SECTEURS D'EXTENSION DU BOURG**

---

### **A- La définition de la zone 1C :**

La zone 1C désigne les quartiers d'extension du bourg à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup> siècle le long notamment des axes nouveaux : avenue Lobbé.

### **B- Les objectifs généraux pour la Zone 1C de l'AVAP de Beaulieu :**

Ces quartiers ont été identifiés pour leur valeur patrimoniale du point de vue urbain, architectural et paysager.

Pour cela, trois objectifs généraux ont été définis :

#### **Les objectifs généraux urbains :**

Bien que constitués par des constructions assez disparates

- Maintien voir reconquête des alignements urbains : mise en recul du bâti, maintien d'une frange non constructible (associée à la qualité des clôtures) sur l'avenue Lobbé

#### **Les objectifs généraux architecturaux :**

Afin de préserver la qualité architecturale intrinsèque de ces quartiers, il importe :

- De préserver le bâti présentant une valeur patrimoniale intrinsèque et identifié en tant que tel dans le repérage patrimonial
- Maintenir la qualité d'ensemble du bâti dans les constructions neuves : volumétrie (R+1 voir R+2 pour l'habitat groupé), toiture à forte pente (70% et plus), matériaux de couverture : tuile plate ou ardoise, coloris des façades.

#### **Les objectifs généraux paysagers :**

Cet objectif repose principalement sur la limitation des extensions bâties en accroche de ces hameaux afin de :

- Maintenir et reconduire la qualité des clôtures : murs bahut maçonnés, grilles en serrurerie, haies telles que définies au § F2 de la zone 1A.
- Préserver les jardins associés aux villas de caractère et leurs arbres remarquables identifiés,

- Préserver les jardins associés aux villas de caractère et leurs arbres remarquables identifiés,
- Maintenir les vues traversantes au travers de la préservation des parcelles jardinées entre versants boisés et avenue de Lobbé
- Mettre en place des liaisons transversales permettant l'accès aux berges dans le cadre du futur projet urbain en intégrant la mise en valeur des berges et la continuité du cheminement.

#### **Les objectifs généraux de développement durable, de densité :**

Ce quartier a été identifié comme le secteur d'enjeu principal de la commune permettant un développement à la fois en continuité et à proximité du bourg, mais aussi parfaitement intégré du point de vue paysager. De ce fait, il importe de favoriser au sein de ce secteur un urbanisme de projet optimisant l'espace et prenant en compte les enjeux liés au développement durable en termes d'orientation et de compacité du bâti mais aussi de liaisons douces.



*Maintien de la qualité des clôtures*



## **ZONE 1D : LES SECTEURS D'URBANISATION RECENTE**

---

### **A- La définition de la zone 1D :**

La zone 1D désigne les secteurs d'urbanisation récente : il s'agit de quartiers déjà constitués n'ayant pas vocation à recevoir de constructions nouvelles excepté de manière ponctuelle.

Les enjeux concernant ces quartiers sont des enjeux d'intégration et d'insertion paysagère.



### **B- Les objectifs généraux pour la Zone 1D de l'AVAP de Beaulieu :**

Cette insertion paysagère repose sur :

- l'homogénéité des coloris de couverture et de façade
- les accompagnements paysagers participant à l'insertion du bâti.
- La préservation, voire la replantation des écharpes arborées sur les espaces de fortes pentes non constructibles et la reconstitution de l'écrin boisé sur les hauts de la Michoune dans une continuité du massif existant
- La préservation des glacis en prairie de respirations entre les lotissements et le bourg, en particulier celui constitué par le domaine privé en limite bas du lotissement et celui à flanc de coteau de la Michoune
- La mise en valeur du point de vue sur le bourg
- L'harmonisation des traitements des limite privées/publiques avec préconisations d'une palette colorée homogène lors de restauration des grillages, portails et portillons et incitation lors de replantation à suivre les recommandations telles que définies au § F2 de la zone 1A.
- L'incitation forte à planter des arbres de hautes tiges permettant à grande échelle de créer un paysage d'accroche avec les coteaux boisés





## **ZONE 2 : LES ZONES RURALES DE BEAULIEU**

---

### **A- La définition de la zone 2 :**

La zone 2 désigne les secteurs ruraux de la commune qui participent à l'écrin du bourg. Ces secteurs naturels présentent une structure paysagère forte qu'il convient de maintenir autant que possible.

A noter également la présence d'un bâti rural de caractère dont certains éléments, particulièrement remarquable sont à préserver (cf. repérage bâti).

### **B- Les objectifs généraux pour la Zone 2 de l'AVAP de Beaulieu :**

#### **Les objectifs généraux paysagers :**

- **Maintenir le caractère naturel** (des constructions nouvelles peuvent toutefois y être acceptées sous réserve de faire l'objet d'un projet d'ensemble et de ne pas porter préjudice à la qualité d'ensemble du paysage).
- **Préserver la structure paysagère** : notamment au niveau du port bas et du port haut. En particulier sur la zone artisanale sud, des plantations d'accompagnement des clôtures sont préconisées.
- **Le maintien, la restauration et la mise en valeur des dispositifs liés à la navigation** et aux activités économiques associées à la rivière dont les moulins et les ouvrages associés (canaux d'alimentation, de fuite..) et particulièrement la remise en eau du canal de dérivation aujourd'hui fermé et asséché du moulin de la treille.

## MAINTENIR LA COHERENCE DES STRUCTURES PAYSAGERES

### 1 L'ECRIN BOISE

Une cohérence géographique (terrain de forte pente) et « héliographique » (terrain orienté au nord)

Un rôle majeur de mise en évidence des espaces en creux que sont les entités paysagères du cirque urbanisé identitaire de Beaulieu, de la vallée de Dordogne, des versants sud dégagés des vallons de la Mémoire, de Planças, de Genièvre et de Tartarel.



## 2 LA TRAME SINGULIERE ENTRE VALLEES ET COTEAUX

- La **ripisylve** des berges de Dordogne, celle des vallons: une continuité à préserver,
- La **structure bocagère** (haie et arbres de hauts jets) continue en limite parcellaire et ses bosquets isolés à flanc de versants: éléments à préserver et à conforter (replantation et conservation des éléments reliquats très nombreux),
- Les **vergers de noyers** essentiellement en berge de Dordogne et sur le versant de la Ménoire



### 3 LES TAPIS OUVERTS

- **Les versants en prairie** exposés majoritairement au sud et à l'ouest: à préserver comme vide structurant de lecture des vallons, et dont le dégagement est à maîtriser contre le reboisement spontané ponctuel,
- Les rives de Dordogne** en entrée sud et l'île Duchamp,
- Les glacis de mise en valeur de la ville**, en particulier celui de la Tour Colomb, dont la préservation, avec l'écrin des boisements, est garante de la silhouette et de l'identité du bourg.

*Prairies ouvertes*

*des versants et vallons de Planças, de Genièvre et des Tartarels*

*Glacis en prairie du vallon de la Mémoire et du Battut*

*Glacis en prairie de la Tour Colomb : écrin majeur de la ville adossé au boisement*

-  *Versants et vallons en prairie*
-  *Glacis en prairie de la ville*
-  *Rives de Dordogne*

### Les objectifs généraux architecturaux :

- Conserver et de mettre en valeur les dispositions d'origines de qualité du bâti rural ancien et en particulier du bâti remarquable identifié dans le plan de repérage.
- Conserver et de mettre en valeur les dispositions d'origines de qualité du bâti rural ancien et en particulier du bâti remarquable identifié dans le plan de repérage.



*Un bâti rural de qualité à préserver*



Les granettes, les cabanes de vignes peuvent être réhabilitées sans toutefois accepter d'extension. Les travaux d'aménagement des abords devront demeurer très limités et ne pas compromettre la qualité de l'ensemble. Les travaux de viabilisation tels que création de voirie et/ou amenée de réseaux sont interdits.



## L'insertion des constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles devront s'inscrire :

- soit en continuité des caractères d'identité du bâti local traditionnel de qualité,
- soit dans un traitement paysager favorisant leur intégration

Quelques soit le traitement envisagé, un souci d'intégration du bâti devra être observé.



*Les constructions nouvelles pourront soit*



*Le bâti doit être traité sous la forme de « mas » ou de petits hameaux afin d'éviter l'effet de « semis » produit par les constructions isolées, très prégnantes dans le paysage. La question des couleurs est également importante en termes d'intégration paysagère.*

*Un exemple d'intégration maximale du bâti dans son environnement*

## LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

La réduction de la consommation énergétique dans le bâti ancien doit prendre en compte les caractéristiques propres à chacune des constructions, en termes d'implantation, d'environnement mais aussi de conception et d'identité patrimoniale, et ce afin de contribuer à une réhabilitation durable du parc bâti ancien.

On peut d'emblée distinguer deux grandes catégories de constructions :

- Les constructions antérieures au début du XX<sup>e</sup> siècle
- Les constructions postérieures

## LES CONSTRUCTIONS ANTERIEURES AU MILIEU DU XX<sup>e</sup> S

Le bâti ancien a souvent été qualifié "d'énergivore". Cet a priori repose notamment sur l'utilisation de logiciels de modélisation spécifiques associés au bâti neuf et uniquement axés sur la performance thermique. Les récentes études et en particulier le programme "BATAN" ont montré que le bâti ancien présente un comportement thermique plutôt satisfaisant, basé sur un équilibre subtil entre inertie, ventilation, conception bioclimatique...

**L'objectif est donc de valoriser le comportement thermique du bâti en développant des principes d'amélioration thermiques adaptés au bâti.**

Il s'agit notamment de :

- renforcer le revêtement externe du bâti
- renforcer les performances thermiques des ouvertures
- de favoriser l'intégration des dispositifs de chauffage et de production d'eau chaude compatibles avec le développement durable.

### **A- Le renforcement du revêtement externe du bâti :**

Il s'agit notamment de renforcer le revêtement externe du bâti par la mise en œuvre de matériaux respirant tels que les enduits naturels à la chaux. Les dispositifs d'isolation par l'extérieur qui nuisent à la bonne respiration des maçonneries se révèlent inadaptés. Ils sont d'autre part incompatibles avec les enjeux de préservation de la qualité patrimoniale qui caractérise le bâti ancien.

### **B- Le renforcement des performances thermiques des ouvertures :**

Le renforcement des performances thermiques des ouvertures doit s'inscrire dans une réelle prise en compte des caractéristiques propres à chaque édifice. Pour cela la première question à se poser est celle de la valeur patrimoniale des menuiseries en place. En effet la conservation des menuiseries anciennes constitue un enjeu très fort de la préservation patrimoniale. En cas de conservation, la menuiserie ancienne pourra être doublée par un vitrage placé en retrait. Dans les autres cas, des menuiseries à isolation renforcée peuvent être mises en œuvre tout en respectant les caractéristiques propres aux menuiseries anciennes du secteur en termes de dessin, de section...

#### **La conservation :**

L'état de conservation de la fenêtre ancienne dépend de sa qualité d'exécution, de son exposition aux intempéries et de son entretien régulier. Leur conservation est dictée par leur intérêt patrimonial et historique (connaissance des techniques et savoir faire anciens, cohérence historique avec l'immeuble, connaissance des matériaux composant les menuiseries anciennes). Les menuiseries d'origine sur un immeuble étant de plus en plus rares, leur conservation est d'autant plus importante.

Dans le cas d'une menuiserie ancienne dont la conservation et la restauration constituent une priorité, l'amélioration des performances thermiques voir phoniques pourra être obtenue grâce :

- la remise en mastic et la révision des assemblages,
- la mise en œuvre d'un simple vitrage renforcé,
- la mise en place de joints complémentaires entre le dormant et l'ouvrant,
- l'installation d'une double fenêtre coté intérieur.

Le survitrage fixé en applique sur le châssis existant ainsi que la mise en œuvre d'une double fenêtre extérieure, qui modifie la qualité esthétique de la façade en supprimant la notion de feuillure, sont des dispositifs à proscrire.



Les menuiseries anciennes antérieures au XVIII<sup>e</sup> siècle doivent être, autant que possible, conservées en place.



Il importe de pouvoir conserver et de restaurer les menuiseries de portes anciennes qui pourront être doublées en retrait d'un sas étanche destiné à régler les questions liées à l'isolation thermique et à la sécurité.



Les contrevents participent à l'isolation thermique des baies ainsi qu'à la gestion des apports climatiques. Ils constituent à ce titre un dispositif à maintenir et reconduire. Plusieurs exemples de contrevents correspondant aux diverses typologies du bâti cohabitent à Beaulieu :

- 1 - contrevents persiennés
- 2- contrevents persienné et à panneaux
- 3 - contrevents à panneaux
- 4 - contrevents à lames larges assemblées sur traverses et écharpes opposées.

Le remplacement :

Lorsque la conservation des fenêtres existantes n'est plus possible techniquement et économiquement, se pose alors la question du choix de la fenêtre de remplacement. L'industrie et l'artisanat proposent aujourd'hui des fenêtres à vitrage isolant en bois, en aluminium, en acier ou en PVC.

Si au premier abord, le PVC paraît être un matériau économique, son coût écologique sur l'environnement est très important. En effet, sa fabrication produit de nombreux déchets, et sa combustion (notamment lors d'incendie) dégage des vapeurs toxiques. De plus, c'est un produit qui est encore très peu recyclé (4% de recyclage prévu pour 2010). Aujourd'hui, la communauté internationale a rédigé un rapport sur la toxicité de la combustion du PVC, et plusieurs pays comme l'Allemagne et la Suède ont d'ores et déjà interdit son utilisation.

De manière générale, seules les menuiseries en bois permettent d'obtenir des formes, sections, profils des moulures et jets d'eau d'aspect identique aux menuiseries anciennes.



Les menuiseries anciennes antérieures au XVIII<sup>e</sup> siècle doivent être, autant que possible, conservées en place.



Il importe de pouvoir conserver et de restaurer les menuiseries de portes anciennes qui pourront être doublées en retrait d'un sas étanche destiné à régler les questions liées à l'isolation thermique et à la sécurité.

### **C- L'intégration de : des dispositifs de chauffage et de production d'eau chaude comptables avec le développement durable.**

Afin de répondre aux objectifs de réduction de la consommation énergétique de l'habitat ainsi qu'au développement des énergies durables, il importe de permettre l'installations des équipements tels que les panneaux solaires liés à la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage.

Etant donné toutefois la grande qualité du bâti ainsi que la sensibilité paysagère de l'ensemble du site, il importe que ces équipements fassent l'objet d'une parfaite intégration.

A noter que sur le bourg le chauffage bois, énergie plaquette, sera privilégié via un réseau de chaleur.

### **Les panneaux solaires liés à la production d'eau chaude sanitaires et de chauffage**

Suite à l'amélioration des performances thermiques du bâti ancien et à la réduction des besoins en chauffage, la production d'eau chaude sanitaire va devenir l'un des principal poste de dépense énergétique. La mise en œuvre de panneaux solaires constitue en cela une solution performante et économe faisant appel à une source d'énergie renouvelable et non polluante. Il importe donc de pouvoir autoriser leur implantation tout en préservant le paysage bâti et ce en recherchant notamment une implantation des panneaux sur des corps secondaires et/ou annexes, voire des dépendances de jardin de type cabanon ou même des structures telles que pergola ou treilles...

### **Les dispositifs photovoltaïques :**

Du fait des enjeux environnementaux et paysagers, l'installation de dispositifs photovoltaïques est proscrite dans le bourg.

Elle pourra toutefois être autorisée dans les hameaux sous réserve d'intégration.

Ce type d'installation pourra également être accepté sur des bâtiments agricoles ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

### **Les éoliennes individuelles :**

La prise en compte des enjeux paysagers et notamment des fortes covisibilités liées au relief en écrin du site motive l'interdiction de ce type d'installation conformément aux préconisations du PADD réinvesties dans la présente AVAP visent à préserver et pérenniser les caractères identitaires du cadre agricole et naturel du territoire et de ses motifs identitaires.

## LES CONSTRUCTIONS POSTERIEURES AU MILIEU DU XX° SIECLE

### A- Le bâti existant

Les constructions édifiées dans la seconde moitié du XX° siècle à Beaulieu ne présentent pas un caractère patrimonial marqué.

Il importe de favoriser la réhabilitation de ce bâti souvent énergivore. Pour cela, il apparaît important d'autoriser sous conditions d'intégration dans le site :

- La mise en œuvre de dispositifs d'isolation par l'extérieur,
- La mise en œuvre de menuiseries isolantes,
- L'installation de dispositifs techniques compatibles avec le développement durable tels que les panneaux solaires.

### B- Le bâti neuf

Afin de répondre aux grands enjeux du développement durable, il importe que la production de logements neufs prenne en compte dès à présent les objectifs de réduction de la consommation énergétique. Ces objectifs s'appuient notamment sur la réglementation thermique 2012 qui sera applicable aux logements dès 2013 et qui intègre les principes d'une conception bioclimatique du bâti. Au regard à la fois aux enjeux liés au développement durable mais aussi à la préservation des qualités patrimoniales du site, il est donc essentiel de définir au sein de l'AVAP des règles de positionnement et de conception du bâti neuf qui :

- soient basées sur une réinterprétation des qualités du bâti local traditionnel, et ce d'autant plus que celui-ci répond parfaitement aux grands principes bioclimatiques;
- intègrent les évolutions techniques récentes favorisant les économies d'énergies

Ces règles reposent sur :

- le regroupement des constructions dans un principe d'économie de l'espace, mais aussi des réseaux, voir des transports.
- la compacité : plus le volume est compact, moins la surface d'échange avec l'extérieur est grande et donc moins les déperditions sont importantes. Les études à ce sujet montrent clairement qu'une maison à étage, même couverte d'un toit à faible pente, est plus compacte pour la même surface habitable qu'une maison de plein pied.

- la gestion des apports climatiques et de lumière naturelle : malgré l'amélioration des performances thermiques des baies, ces parois demeurent déperditives au regard des parois opaques. Elles permettent toutefois de bénéficier d'apports climatiques et d'un éclairage gratuit. Il importe donc d'équilibrer les surfaces vitrées et de les positionner judicieusement afin d'en valoriser les bénéfiques. Une attention particulière devra être portée aux risques de surchauffe. Pour cela des brise-soleil ainsi que des masques naturels pourront être utilisés.
- l'utilisation d'équipements techniques : blocs extérieurs, panneaux solaires ... Dans le cas du bâti neuf, il importe que ces éléments techniques soient pris en compte dès la conception du projet afin de recevoir un maximum d'intégration. L'intégration de ces dispositifs devra notamment s'inspirer des principes énoncés pour la réhabilitation du bâti ancien.

### C- Le bâti agricole

Il apparaît, au regard notamment des enjeux paysager que le bâti agricole, relativement développé sur la commune, peut servir de support à l'installation de capteurs photovoltaïques. Il importe toutefois que soit respectées des volumétries adaptées ainsi que des couvertures à deux eaux.



*Exemples de bâtiments agricoles, supports de panneaux photovoltaïques mal intégrés du fait de leurs dimensions excessives et de leur monopente.*



*Exemples de bâtiments agricoles, supports de panneaux photovoltaïques bien intégrés du fait de leurs dimensions conformes à celle du bâti agricole présent sur le territoire de Ligneyrac, à l'équilibre des versants. A noter l'intégration des panneaux du fait de l'harmonisation de leur couleur avec celle du support de couverture.*

Les dispositifs photovoltaïques :

**L'installation de dispositifs photovoltaïque notamment sous la forme de « champs photovoltaïques » est interdite sur les parcelles agricoles et naturelles à préserver dans le cadre du PLU,** conformément aux préconisations du PADD réinvesties dans la présente AVAP visent à préserver et pérenniser les caractères identitaires du cadre agricole et naturel du territoire et de ses motifs identitaires.

Les éoliennes individuelles :

La prise en compte des enjeux paysagers et notamment des fortes covisibilités liées au relief en écrin du site motive l'interdiction de ce type d'installation conformément aux préconisations du PADD réinvesties dans la présente AVAP visent à préserver et pérenniser les caractères identitaires du cadre agricole et naturel du territoire et de ses motifs identitaires.

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Beaulieu affirme les principes majeurs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains :

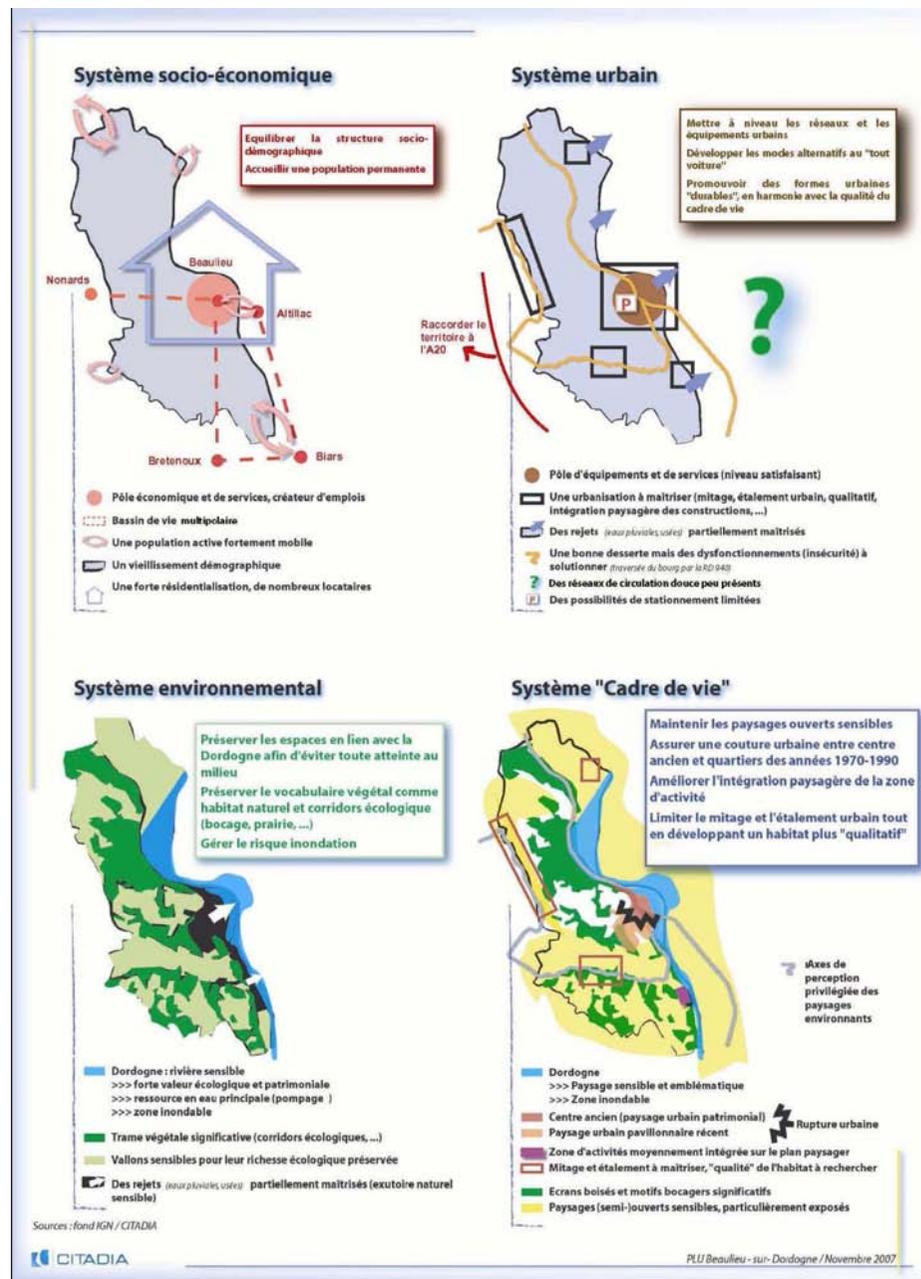
- **le principe d'équilibre** : renouvellement urbain et développement maîtrisé, préservation des espaces agricoles productifs et des paysages identitaires.
- **le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité** : prévision des besoins futurs en matière d'habitat, d'activités économiques,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

Les enjeux territoriaux et environnementaux

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

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

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



Le Projet de développement durable de la commune de s'articule autour de quatre grands axes de réflexion (le dernier étant une réflexion transversale aux trois précédentes) :

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

Il s'agit notamment de :

- **Assurer un développement urbain qualitatif en cohérence notamment avec les enjeux de protection et de mise en valeur du territoire, en particulier au niveau du centre historique de Beaulieu-sur-Dordogne** qui présente un caractère remarquable qu'il convient de valoriser dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.
- **Valoriser les extensions urbaines :**
  - **Créer et/ou réhabiliter 120 à 140 logements supplémentaires d'ici 2020** conformément au scénario de développement dynamique envisagé. Compte-tenu de la volonté affirmée de revaloriser le centre-ville. Deux sites seront notamment privilégiés pour la création de nouvelles zones à vocation résidentielle : un secteur dans le bourg correspondant à l'emplacement actuel de « Point P » et un secteur à proximité de La Michoune.
  - **Densifier et promouvoir la qualité architecturale et paysagère des constructions sur les hameaux existants et dans le centre-ville :** construire sur des parcelles de taille plus réduite mais en réglementant strictement l'implantation permet de densifier le bâti et de limiter l'étalement urbain tout en préservant un cadre de vie de qualité. Une attention particulière sera ainsi portée à l'ensemble des hameaux sur lesquels un développement urbain est envisagé (recherche de qualité environnementale et architecturale des aménagements), une attention particulière devra être portée à la qualité architecturale des réhabilitations et des extensions urbaines projetées. Des dispositions spécifiques seront proposées pour chaque site ou quartier.

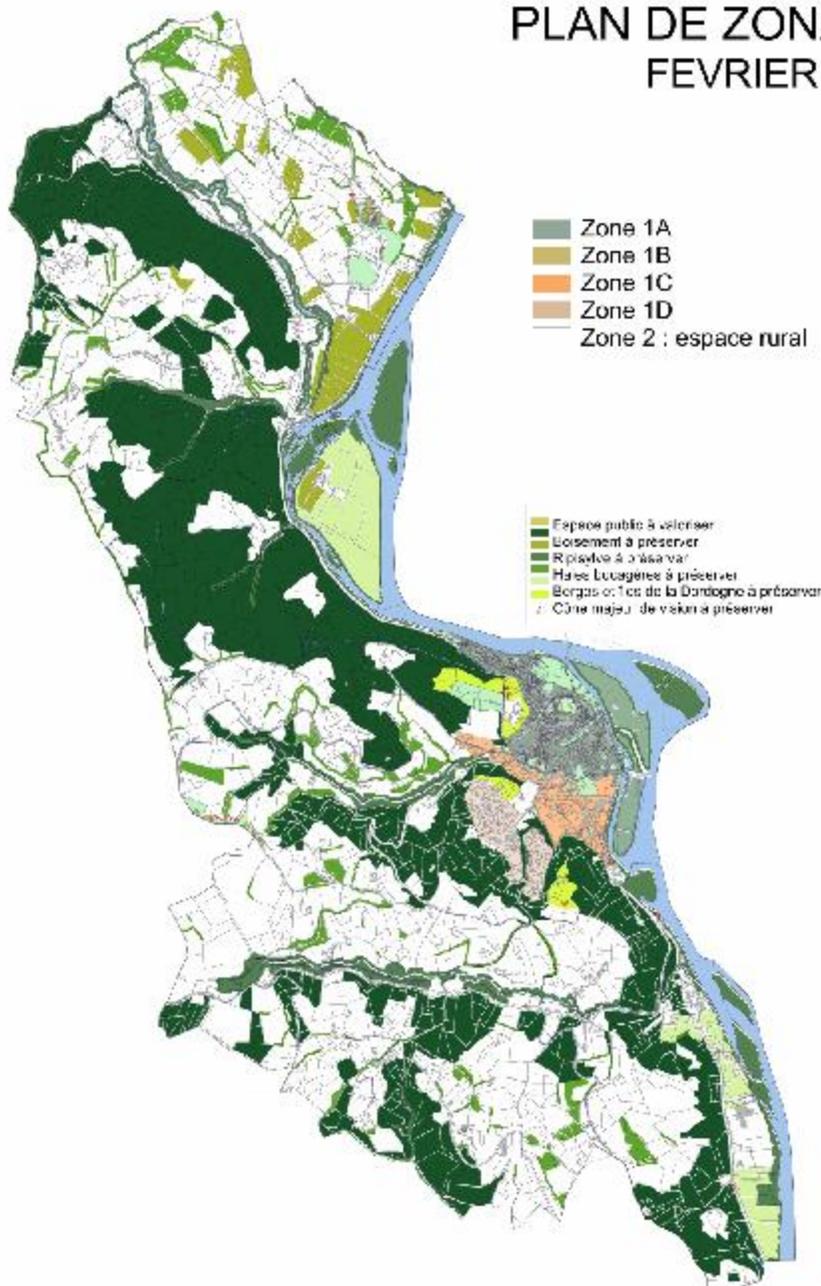
- **Assurer une « couture urbaine » entre centres anciens et quartiers résidentiels des années 1980.** Deux entités urbaines fortes contrastent nettement : l'une historique, l'autre pavillonnaire. Le PLU s'attachera à essayer de « recoudre » ces deux parties en travaillant notamment sur les connexions interquartiers et la création d'espaces et d'équipement publics. Ainsi, des aménagements simples de création de voiries et /ou de cheminements permettront de redonner du lien et de faciliter les circulations entre des quartiers de la Michoune, du collège, et du centre-ville.
- **Requalifier les secteurs situés au Sud de la RD 940 :** les secteurs de l'Avenue Lobbé et de la Rue Gontrand-Royer présentent un potentiel important de création de logements et d'activités économiques intégrées. Cette requalification doit permettre de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles à des fins urbaines, de faciliter l'accès aux commerces et aux équipements (limiter l'usage de la voiture) et valoriser le cadre de vie (abords du centre historique).
- **Valoriser / préserver les paysages et motifs emblématiques (vallée de la Dordogne, centre historique, ...).** Dans le cadre d'orientations Spécifiques d'Aménagement établies sur les secteurs les plus sensibles, des dispositions seront prises pour mettre en scène les éléments patrimoniaux et paysagers faisant l'attrait et l'intérêt de ces sites.
- **Favoriser les énergies renouvelables.**

L'ensemble de ces objectifs et de ces orientations sont partagées et donc compatibles avec les enjeux de l'AVAP.

# AVAP de BEAULIEU SUR DORDOGNE

## PLAN DE ZONAGE

FEVRIER 2013



AVAP de BEAULIEU SUR DORDOGNE  
PLAN DE REPERAGE DU BATI  
ZONE 1A LE BOURG ET SES FAUBOURGS  
FEVRIER 2013

