



COMMUNE DE PERPEZAC-LE-BLANC
DEPARTEMENT DE LA CORREZE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

P.L.U DE LA COMMUNE DE PERPEZAC-LE-BLANC
PROJET DE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

DEBATTU EN SEANCE DU 17 NOVEMBRE 2021

Signature du Maire



SOMMAIRE

AXE N°1 : UN BOURG ET DES HAMEAUX REINVESTIS	5
1.1 Une armature consolidée : un bourg et des hameaux habités	5
Inscrire le développement de la commune dans une démarche raisonnée, dans la continuité des objectifs du SCoT	5
Prioriser un développement au sein du tissu existant.....	5
Anticiper un développement urbain cohérent, s'inscrivant dans la continuité des tissus urbains existants	6
1.2 Des espaces publics de qualité : un bourg et des hameaux mis en valeur	7
Repenser les espaces de stationnement au sein des espaces bâtis.....	7
Poursuivre la mise en valeur des espaces publics et des limites.....	7
1.3 Un patrimoine bâti et architectural à valoriser : un bourg et des hameaux à l'identité préservée	8
Valoriser le patrimoine historique de la commune	8
Valoriser l'identité par une mise en valeur de l'architecturale locale.....	8
Révéler les qualités paysagères du village.....	8
AXE N°2 : UN VILLAGE ACCUEILLANT ET DYNAMIQUE	9
2.1 Pérenniser l'offre en services du quotidien : un village vivant	9
Conforter l'offre de services	9
Proposer des logements adaptés aux besoins de la population	9
2.2 Mettre à disposition des réseaux de communication et de transports performants : un village connecté	10
Favoriser la connexion numérique de la commune	10
Améliorer les circulations au sein de la commune	10
2.3 Stimuler la création d'emplois : un village actif	11
Assurer la préservation et la valorisation des activités agricoles de la commune	11
Développer l'attrait touristique de Perpezac-le-Blanc en s'appuyant sur les savoirs faire locaux et le patrimoine communal	11

AXE N°3 : UNE CAMPAGNE A L'ENVIRONNEMENT PRESERVE	12
3.1 Conserver la richesse écologique de la commune	12
Maintenir les continuités vertes du territoire	12
Conforter la nature au sein de la ville et de ses abords	12
3.2 Réduire les sources de pollution et de nuisances	13
Assurer une gestion durable et responsable de la ressource en eau afin de limiter les pressions sur les milieux aquatiques	13
Réduire la vulnérabilité du territoire associée aux risques naturels et technologiques	13
Limiter les émissions de gaz à effet de serre	13

Préambule

Le PADD est la clef de voûte du dossier de PLU. Il est le document stratégique qui définit les orientations et objectifs du projet politique communal. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. Néanmoins, le plan de zonage, le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement, qui sont opposables, constitueront la traduction des orientations qui y sont définies.

Le PADD expose ainsi un projet politique adapté. Puisqu'il définit les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme, le PADD doit être largement partagé avant d'établir les règles qui seront inscrites au PLU. Ainsi, le cadre législatif du Code de l'Urbanisme prévoit que le PADD fasse l'objet d'un débat en Conseil Municipal.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-5, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Trois grands axes :

Un bourg et des hameaux réinvestis

Un village accueillant et dynamique

Une campagne à l'environnement préservé

Axe n°1 : un bourg et des hameaux réinvestis

1.1 Une armature consolidée : un bourg et des hameaux habités

Inscrire le développement de la commune dans une démarche raisonnée, dans la continuité des objectifs du SCoT

- Poursuivre un accueil démographique raisonné, en accord avec l'offre en équipements, commerces et services de proximité.
- Encourager la prise en compte des principes de développement durable dans la réalisation des nouvelles opérations.
- Projeter la construction d'environ 4 logements par an à l'horizon 2030 pour être compatible avec le PLH et répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.
- Respecter une enveloppe foncière à urbaniser d'environ 9 hectares.
- Respecter les densités moyennes prévues par le Schéma de Cohérence Territoriale, avec 6 logements par hectare jusqu'en 2024 puis 7 logements par hectare à partir de 2025.

Prioriser un développement au sein du tissu existant

- Mobiliser le potentiel de densification au sein des espaces bâtis existants du bourg.
- Favoriser la réhabilitation des anciennes bâtisses inoccupées, notamment en centre-bourg, en œuvrant pour la réintroduction de logements vacants ou inoccupés dans le parc de logements, particulièrement aux abords de l'église.
- Faciliter l'évolution du bâtiment des services techniques.

Anticiper un développement urbain cohérent, s'inscrivant dans la continuité des tissus urbains existants

- Organiser l'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs stratégiques de la commune.
- Poursuivre les extensions urbaines en s'inscrivant en périphérie immédiate des espaces urbains constitués.
- Permettre un développement ciblé des hameaux tout en conservant le cadre de vie privilégié de Perpezac-le-Blanc :
 - Champagnac
 - La Contie
 - Noger
 - La Combe
 - Village Troglo
 - Bagnaud
 - Berquidioude

1.2 Des espaces publics de qualité : un bourg et des hameaux mis en valeur

Repenser les espaces de stationnement au sein des espaces bâtis

- Optimiser l'offre en stationnement au sein du village et des hameaux.
- Faciliter la mise aux normes PMR des places de stationnement.
- Favoriser l'aménagement paysager des aires de stationnement pour une meilleure intégration aux espaces environnants.

Poursuivre la mise en valeur des espaces publics et des limites

- Valoriser les jardins du bourg, ouverts sur l'espace public.
- Poursuivre la sécurisation des traversées du bourg et des hameaux.

1.3 Un patrimoine bâti et architectural à valoriser : un bourg et des hameaux à l'identité préservée

Valoriser le patrimoine historique de la commune

- Mettre en valeur le bâti patrimonial :
 - le château du Puy, style Louis XIII, restauré au XIX^e siècle,
 - le château du Bois Noir, construit en 1860,
 - l'église de la Transfiguration-de-Notre-Seigneur, monument historique du XII^e siècle.
- Encourager la découverte du petit patrimoine vernaculaire (anciens fours à chaux) et du petit patrimoine lié à l'eau (le lavoir et la source de Cluzel) par la protection du sentier de la Mine.

Valoriser l'identité par une mise en valeur de l'architecturale locale

- Assurer la préservation des caractéristiques architecturales et urbaines à travers des dispositions réglementaires adaptées.
- Conserver une exigence de qualité architecturale dans les nouvelles opérations à venir.
- Imposer un traitement de qualité pour les lisières entre les espaces agricoles et les espaces ouverts à la construction.

Révéler les qualités paysagères du village

- Préserver les secteurs de crêtes de l'urbanisation dans le but de protéger les vues sur le grand paysage.
- Valoriser les ouvertures présentes au sein du bâti historique, formant des belvédères sur la campagne du territoire de l'Yssandonnais.

Axe n°2 : un village accueillant et dynamique

2.1 Pérenniser l'offre en services du quotidien : un village vivant

Conforter l'offre de services

- Maintenir les services publics de proximité.
- Offrir un niveau d'équipements, de commerces et de services qui réponde aux besoins de la population.

Proposer des logements adaptés aux besoins de la population

- Œuvrer à la diversification de l'offre en logements afin de répondre aux évolutions sociodémographiques.
- Encourager la diversité dans les statuts d'occupation (primo-accession / location).
- Prévoir une majorité de logements individuels en accession à la propriété dans les opérations à venir.

2.2 Mettre à disposition des réseaux de communication et de transports performants : un village connecté

Favoriser la connexion numérique de la commune

- Œuvrer aux côtés du Conseil Départemental pour assurer le déploiement du réseau fibre optique.
- Rappeler les obligations visant à imposer le raccordement des nouvelles constructions du réseau fibre optique.

Améliorer les circulations au sein de la commune

- Améliorer la qualité des liaisons avec les principaux pôles d'emplois et de services.
- Encourager le développement des modes de déplacements alternatifs au « tout-voiture ».
- Valoriser les nombreux cheminements qui sillonnent la campagne et permettre la découverte touristique des espaces et du petit patrimoine par les différents modes de déplacements doux.

2.3 Stimuler la création d'emplois : un village actif

Assurer la préservation et la valorisation des activités agricoles de la commune

- Pérenniser les activités agricoles et forestières.
- Encadrer l'implantation des bâtiments agricoles au regard de la sensibilité paysagère de la commune.
- Permettre la reconversion des bâtiments anciens, notamment les granges et édifices agricoles utiles à la diversification des activités des exploitants, assurant également la préservation du patrimoine bâti.
- Limiter les conflits d'usage entre les exploitations agricoles existantes, en concentrant l'urbanisation en continuité des tissus existants.

Développer l'attrait touristique de Perpezac-le-Blanc en s'appuyant sur les savoirs faire locaux et le patrimoine communal

- Accompagner l'essor de l'économie touristique par le développement des capacités d'hébergement (gîtes, chambres d'hôtes).
- Faciliter la diversification des exploitations agricoles en permettant le développement d'activités complémentaires de valorisation des productions (vente, hébergement...).
- Soutenir le développement d'activités touristiques en mettant en place un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au niveau du camping.

Axe n°3 : une campagne à l'environnement préservé

3.1 Conserver la richesse écologique de la commune

Maintenir les continuités vertes du territoire

- Préserver les espaces boisés présents, support de continuités écologiques.
- Conserver les corridors écologiques constitués par les milieux ouverts nécessaires aux déplacements des espèces.
- Participer au rétablissement des corridors écologiques terrestres par des plantations dans les zones à urbaniser.
- Préserver les berges boisées de la Peyrède et de la Logne ainsi que les zones humides associées.
- Instaurer une protection et une gestion adaptée des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Conforter la nature au sein de la ville et de ses abords

- Minimiser l'impact des zones urbaines sur les espaces à plus forte valeur écologique, en particulier les cours d'eau.
- Maîtriser l'évolution des zones urbaines à proximité des espaces à forte valeur écologique.
- Préserver les paysages agricoles présents aux abords du tissu urbain existant, afin de conserver le fort contraste entre les masses bâties et les espaces cultivés.

3.2 Réduire les sources de pollution et de nuisances

Assurer une gestion durable et responsable de la ressource en eau afin de limiter les pressions sur les milieux aquatiques

- Poursuivre une gestion équilibrée de la ressource en eau.
- Assurer la mise en capacité des réseaux et ouvrages en cohérence avec les besoins futurs.

Réduire la vulnérabilité du territoire associée aux risques naturels et technologiques

- Prévenir les phénomènes de glissement de terrain, par le recours aux études préalables à tout nouvel aménagement.
- Inciter à l'aménagement de dispositifs de rétention des nouveaux projets (rétention et récupération des eaux, plantations en pleine terre, etc.).








Limiter les émissions de gaz à effet de serre

- Favoriser le recours aux énergies renouvelables, solaires en particulier.
- Favoriser la réhabilitation de logements vacants et/ou dégradés afin de réduire le phénomène de précarité énergétique.

Spatialisation des axes du PADD – Complément au rapport de présentation

COMMUNE DE PERPEZAC-LE-BLANC PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLES




Axe n°1 : un bourg et des hameaux réinvestis

-  Maintenir la densité dans le bourg et organiser son extension
-  Permettre un développement ciblé des hameaux
-  Valoriser le bâti patrimonial
-  Valoriser le petit patrimoine lié à l'eau
-  Adopter un traitement de qualité pour les lisières
-  Secteur de crêtes à préserver de l'urbanisation
-  Protéger les larges panoramas

Axe n°2 : un village accueillant et dynamique

-  Maintenir l'offre de services et commerces du bourg
-  Améliorer la qualité des liaisons avec les principaux pôles d'emplois et de services
-  Pérenniser les activités agricoles
-  Soutenir le développement d'activités touristiques au niveau du camping

Axe n°3 : une campagne à l'environnement préservé

-  Préserver les berges boisées de la Peyrède et de la Logne et les zones humides associées
-  Préserver les boisements supports de continuités écologiques
-  Conserver les corridors écologiques constitués par les milieux ouverts

