

**COMMUNE DE PERPEZAC-LE-BLANC**  
**DÉPARTEMENT DE LA CORRÈZE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

<b>P.L.U DE LA COMMUNAUTE DE PERPEZAC-LE-BLANC</b> <b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)</b>	
ARRETE LE	APPROUVE LE
1/09/2022	28/06/2023

Sous-Préfecture de BRIVE (Corrèze)  
 RECULE  
 11 JUN. 2023  
 CONTROLE  
 DE LEGALITE



## Identification du document

Élément	
Titre du document	PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
Nom du fichier	3_OAP
Version	14/06/2023 11:02:00
Rédacteur	FME
Vérificateur	LPE
Chef d'agence	ANL



## 1. 1. PREAMBULE

Les articles L151-1 et L151-2 du Code de l'Urbanisme indiquent que :

« *Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L. 131-5.* »

« *Il comprend : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...]* »

Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme précisent que :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...]* »

### **Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :**

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L 151-35 et L151-36.

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Les OAP complètent les dispositions du zonage et du règlement sans s'y substituer.

Aussi tel que le dispose l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) doivent être compatibles avec les principes énoncés.

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP, pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.



## 2. Les principes généraux

---

### 2.1. Insertion dans le tissu urbain existant

Pour chaque secteur à urbaniser, il s'agit de prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation

### 2.2. Densité urbaine, mixité et économie du sol

Les opérations nouvelles en extension et en densification à dominante habitat au sein des zones à urbaniser concourent à satisfaire l'objectif de densité minimale moyenne est de 6 à 7 logements par hectare.

Les principes de programmation et d'aménagement des OAP permettront de répondre aux prévisions de l'évolution démographique tout en limitant l'étalement urbain. A ce titre, l'organisation des secteurs, les formes urbaines et architecturales retenues auront notamment pour objectif de limiter la consommation d'espaces. Les secteurs d'urbanisation future, à vocation résidentielle sont susceptibles des fonctions urbaines mixtes (commerce et artisanat, équipements, bureaux, etc...) sous réserve d'assurer la compatibilité avec l'habitat.

### 2.3 Espaces publics

En fonction des secteurs, des espaces publics pourront être aménagés.

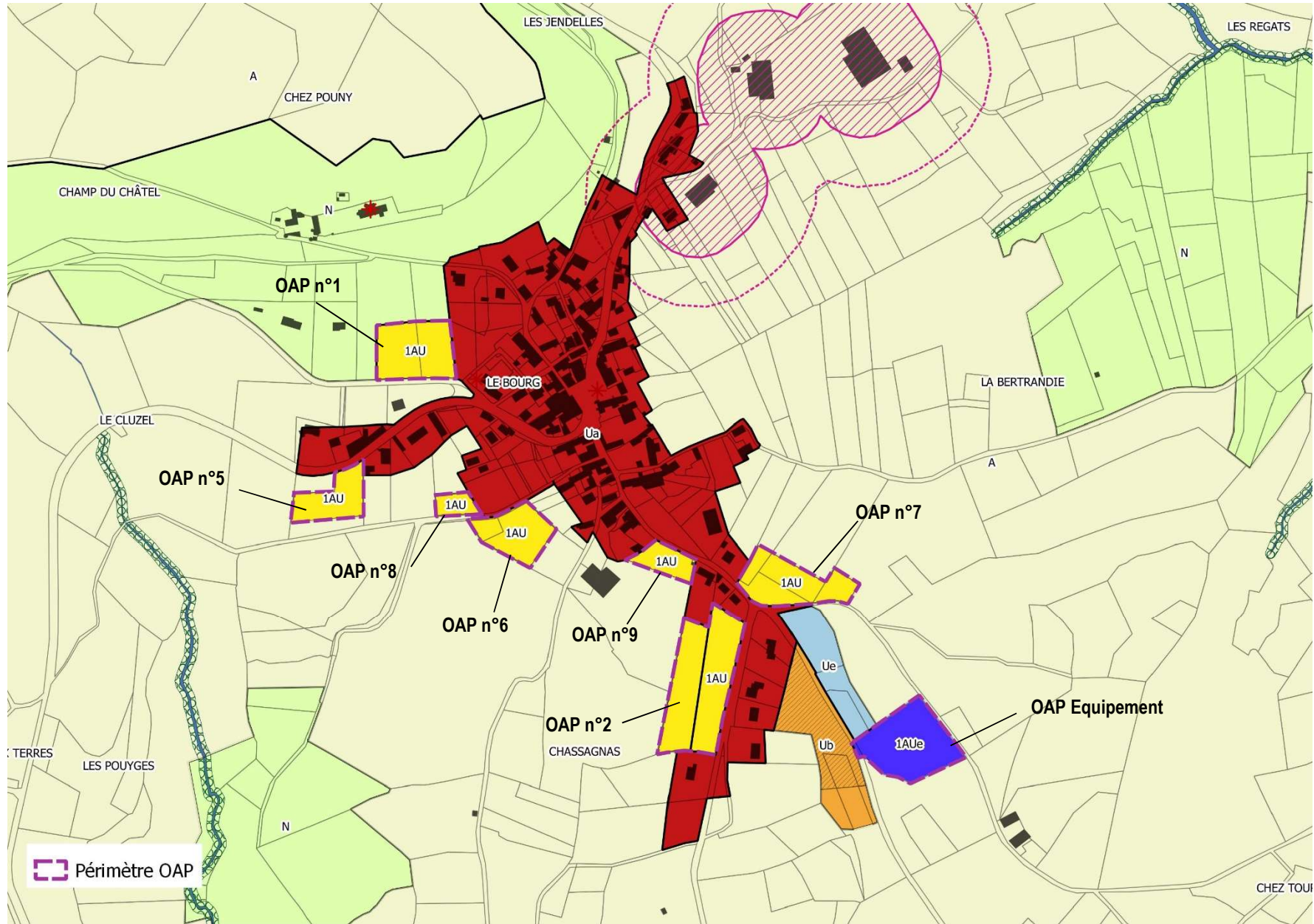
### 2.4 Implantation des constructions et efficacité énergétique

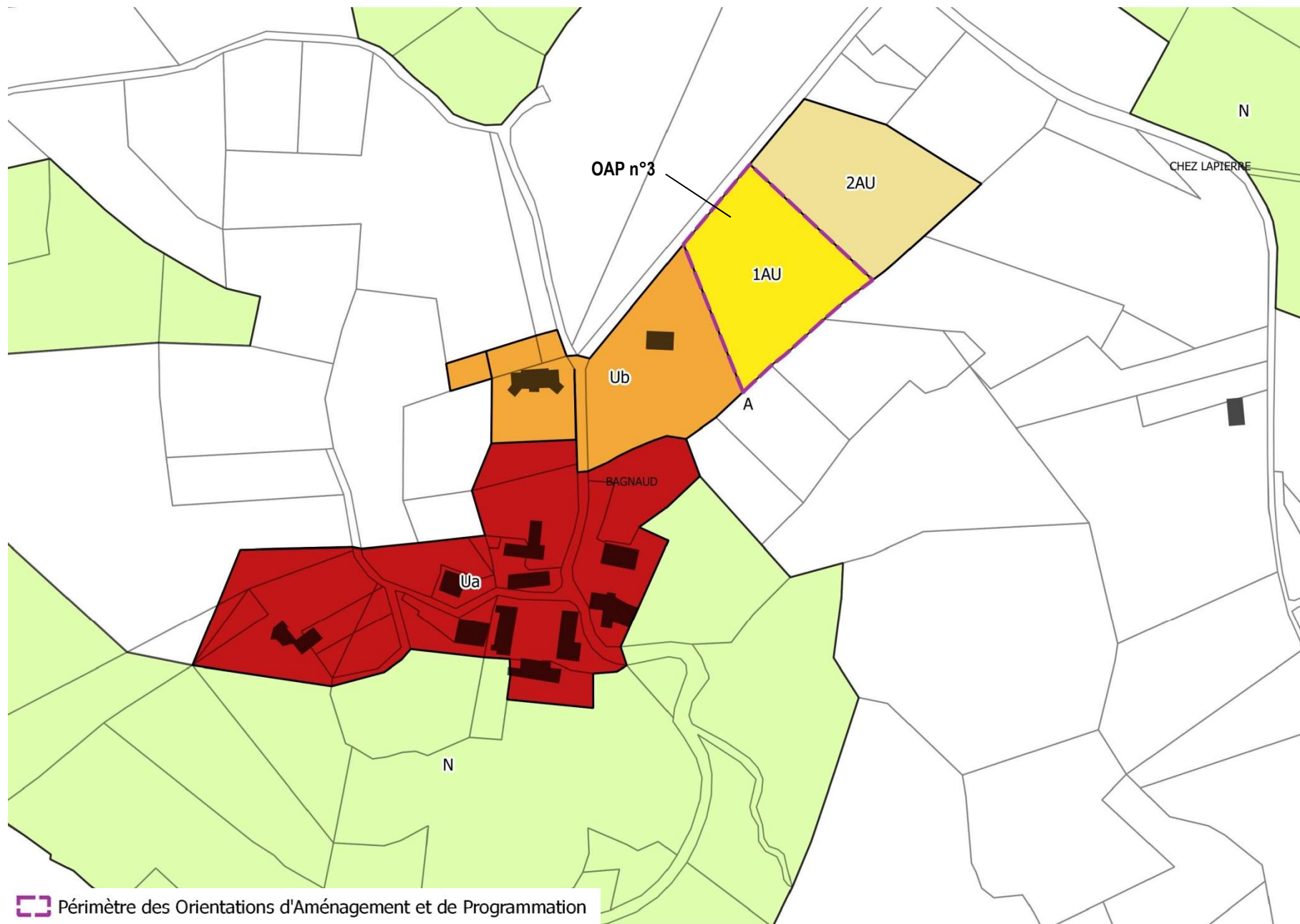
Les constructions seront conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, etc. de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire et limiter la consommation d'énergie.

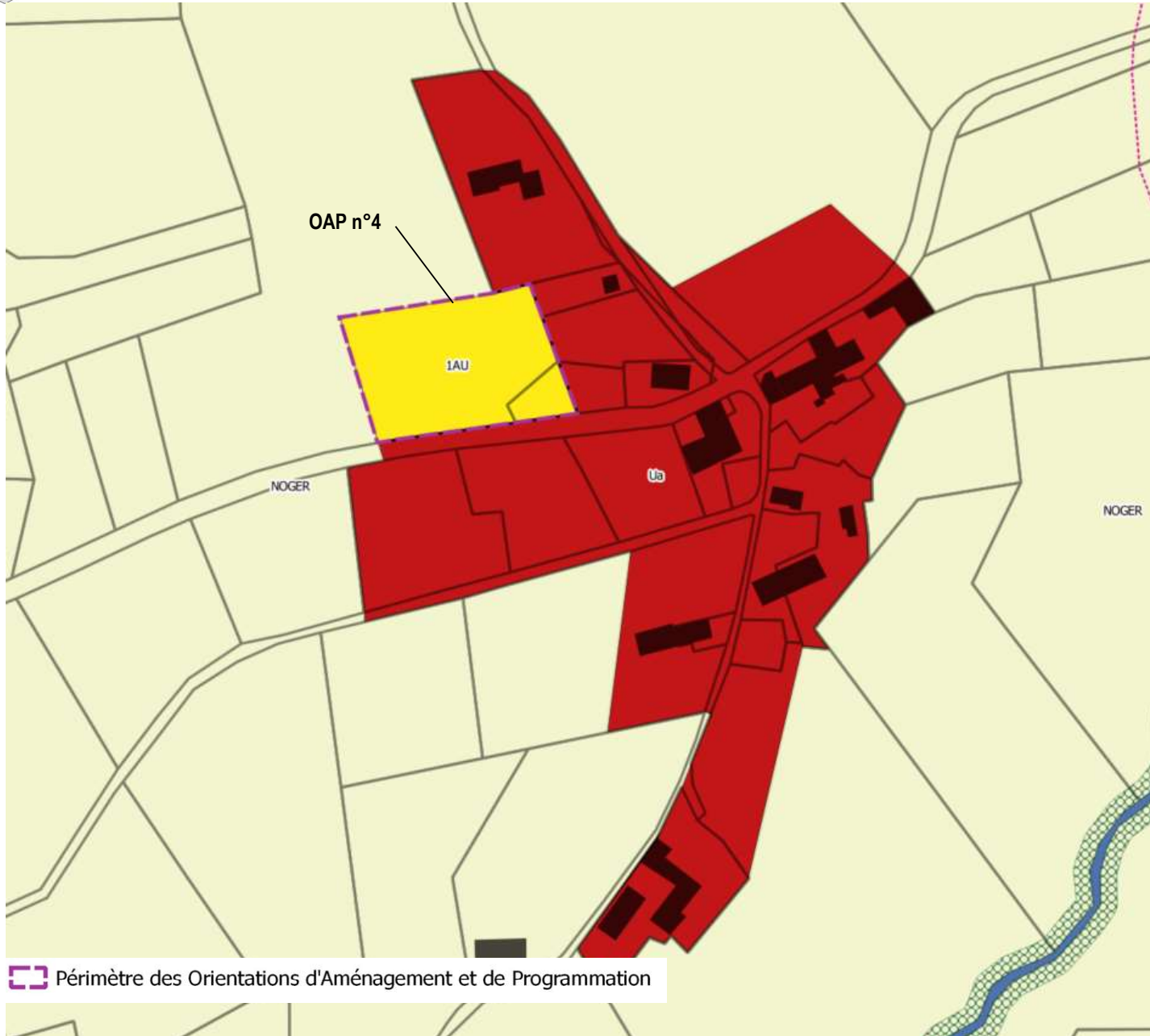
### 2.5 Raccordement sur le maillage existant

La trame viaire projetée représente les principes de voies structurantes et secondaires permettant la desserte des secteurs d'urbanisation future. Cette trame viaire est systématiquement reliée au réseau de voirie existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.





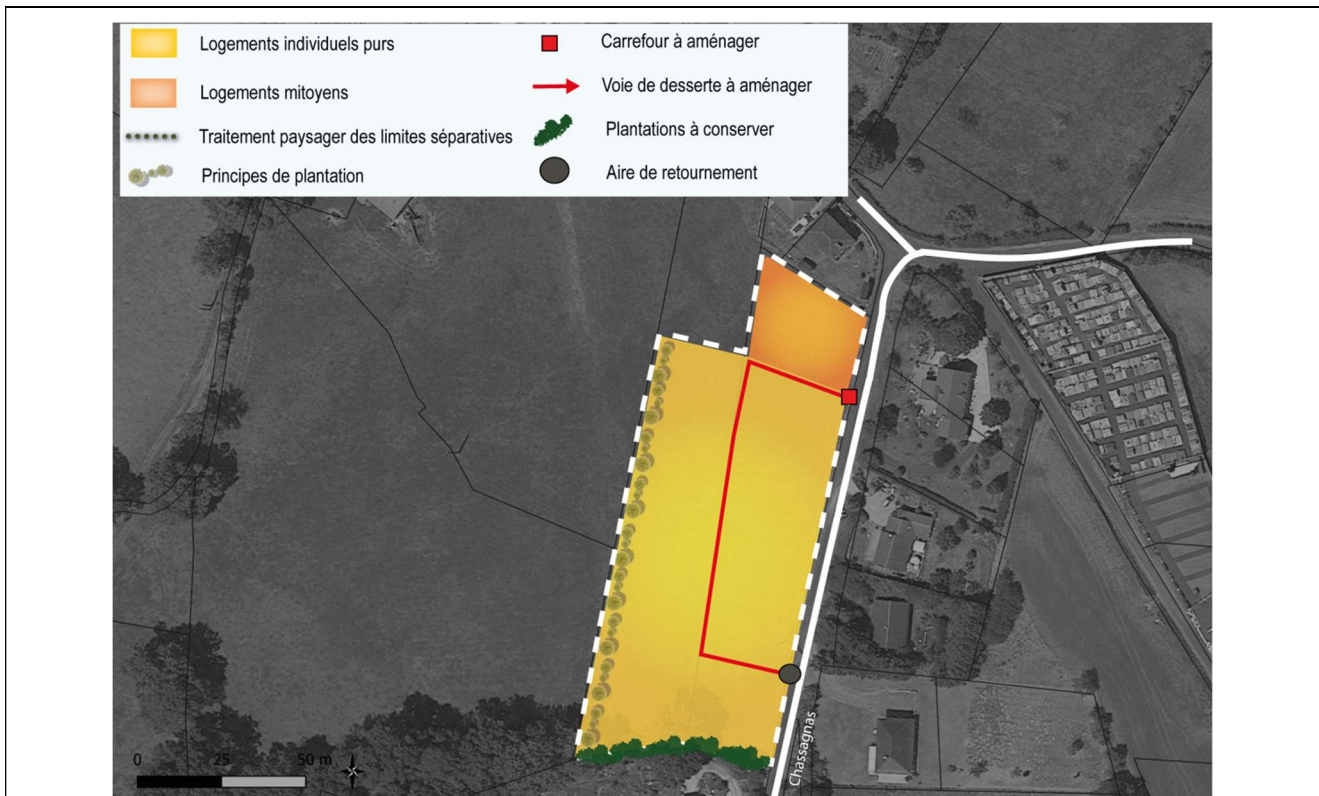




### OAP n°1 : Le Bourg 1



<p><b>Localisation</b></p> <p>Le secteur d'extension urbaine est situé à l'ouest du bourg de Perpezac-le-Blanc, le long de la D140E.</p> <p>Terrains situés sous le château du Puy, à proximité centre bourg.</p>	<p><b>Caractéristiques urbaines et physiques</b></p> <p>Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations individuelles de bourg. En contre bas de la route est présent un hangar de stockage.</p> <p>Le site est actuellement desservi par la route départementale, le site est visible depuis cette dernière et depuis la sortie du bourg. Il présente actuellement différents boisements, que ce soit à l'est du secteur ou sur les parcelles le composant.</p> <p>Une forte topographie est présente avec une pente marquée vers l'ouest. La route départementale étant le point bas du secteur.</p>	<p><b>Enjeux</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'intégration paysagère du bâti ;</li><li>- Limiter les conflits d'usage ;</li><li>- L'adaptation à la topographie du terrain ;</li><li>- La densification du tissu urbain du bourg.</li></ul>
<p><b>Insertion paysagère et environnementale</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'implantation des constructions doit tenir compte des formes urbaines et du bâti des habitations environnantes</li><li>- L'implantation des constructions doit tenir compte de la topographie du terrain et utiliser cette dernière</li><li>- Création de frange paysagère à l'est du secteur</li><li>- Conservation des éléments de paysager de qualité au sud, permettant de conserver une frange paysagère</li><li>- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'unité foncière (sous réserve de faisabilité technique, des techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales seront privilégiées).</li><li>- Façade rurale (arbres fruitiers, haies) le long de la voie</li><li>- Muret en pierre qui longe la route est à conserver</li><li>- Privilégier la préservation des éléments assimilés au verger</li></ul>		
<p><b>Forme urbaine et organisation du bâti</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'implantation des constructions doit tenir compte des formes urbaines et du bâti des habitations environnantes</li><li>- Les logements devront être de type R+1+C au maximum</li><li>- La zone d'implantation du bâti devra être reculée de 10 mètres afin de préserver le paysage</li><li>- Les accès individuels sur la voirie sont interdits</li></ul>		
<p><b>Surface : 0.44 ha</b></p>		<p><b>Nombre moyen de logement : 3</b></p>



### Localisation

Le secteur d'extension urbaine est situé au sud du bourg de Perpezac-le-Blanc, le long de la rue Chassagnac.

### Caractéristiques urbaines et physiques

Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations individuelles. Au nord du secteur, un hangar de stockage en bois est également présent.

Le site est actuellement desservi par la rue Chassagnac, et est à proximité du croisement entre cette dernière et de la rue du Bourg. Le site est visible depuis la Route de Chassagne. Il présente des boisements à l'ouest. Un fossé fait la limite nord du secteur.

Une forte topographie est présente avec une pente marquée vers l'ouest.

### Enjeux

- L'intégration paysagère du bâti ;
- Limiter les conflits d'usage ;
- L'adaptation à la topographie du terrain ;
- La densification du tissu urbain du bourg.

### Insertion paysagère et environnementale

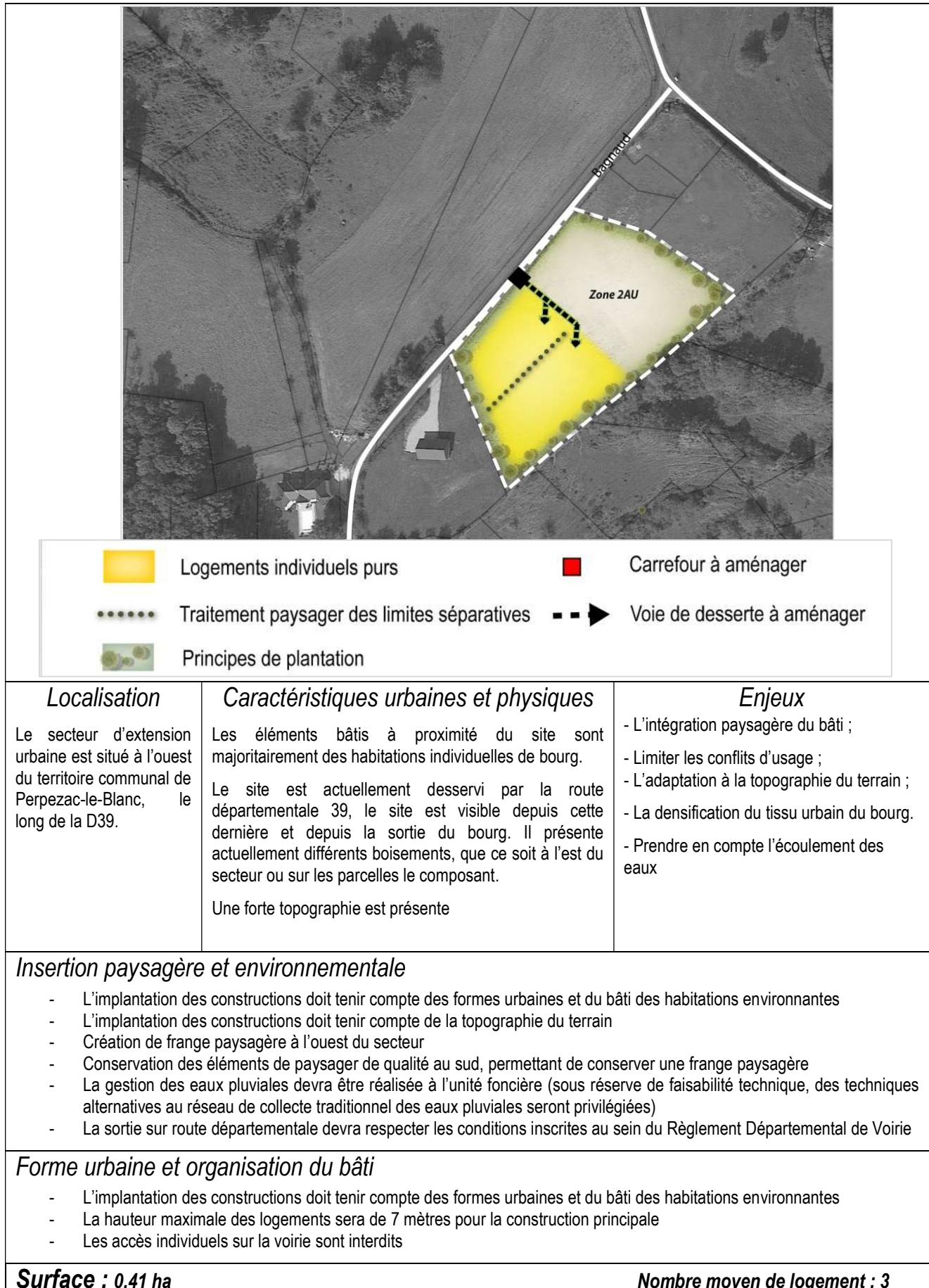
- L'implantation des constructions doit tenir compte des formes urbaines et du bâti des habitations environnantes
- L'implantation des constructions doit tenir compte de la topographie du terrain et utiliser cette dernière
- Création de frange paysagère à l'est du secteur
- Conservation des éléments de paysager de qualité au sud, permettant de conserver une frange paysagère
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'unité foncière (sous réserve de faisabilité technique, des techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales seront privilégiées).

### Forme urbaine et organisation du bâti

- L'implantation des constructions doit tenir compte des formes urbaines et du bâti des habitations environnantes
- Les logements devront être de type R+1+C

**Surface : 0.83 ha**

**Nombre moyen de logement : 5**

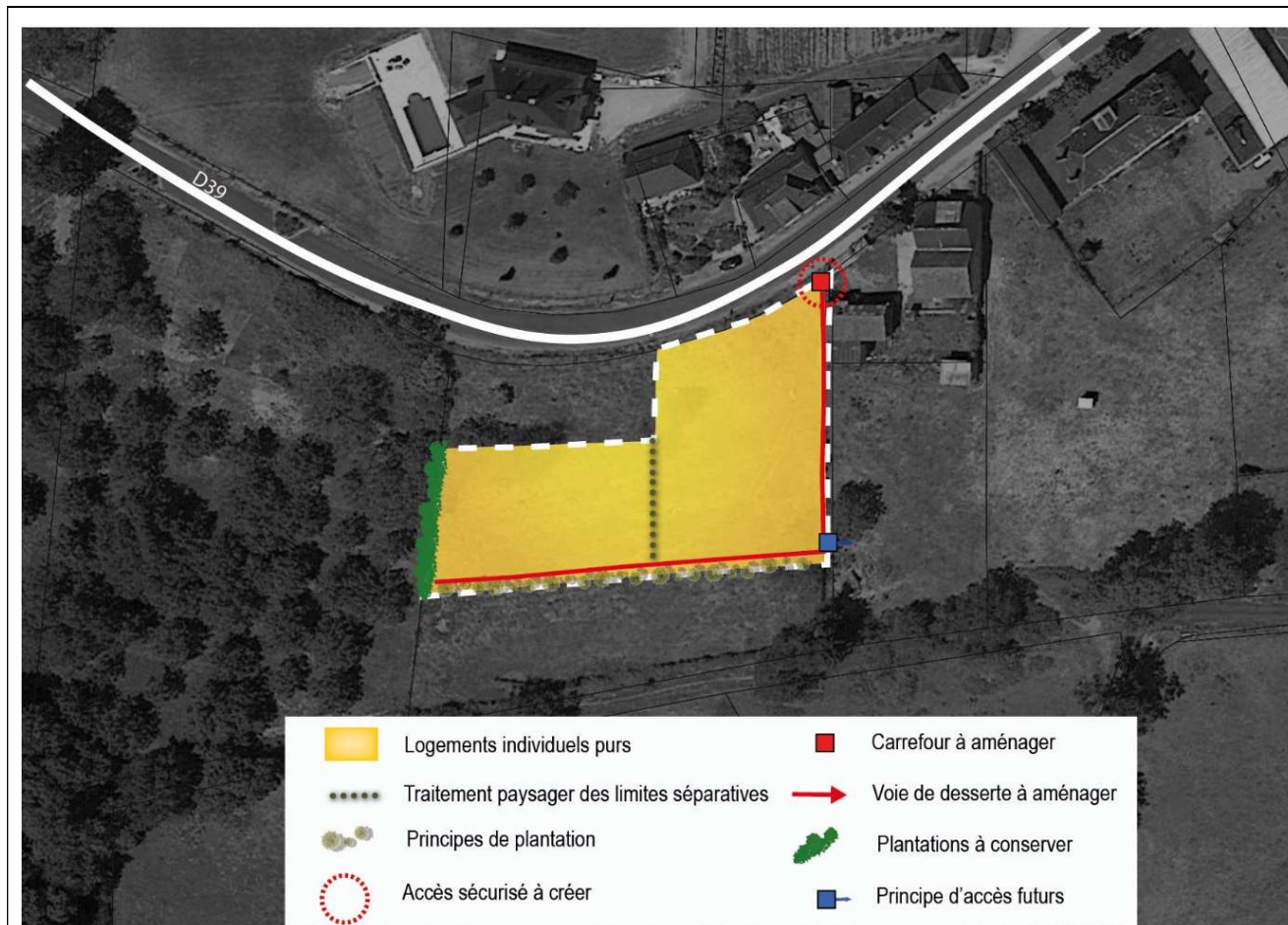










## OAP n°4 : Noger



<p><b>Localisation</b></p> <p>Le secteur d'extension urbaine est situé au sein d'un des villages de Perpezac-le-Blanc : Noger. La route du même nom, longe le secteur sur sa partie Sud.</p>	<p><b>Caractéristiques urbaines et physiques</b></p> <p>Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations individuelles.</p> <p>Terrains peu pentus, rendant l'insertion du bâti plus aisée.</p>	<p><b>Enjeux</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'intégration paysagère du bâti ;</li><li>- Limiter les conflits d'usage avec l'activité de coutellerie ;</li><li>- Prendre en compte l'écoulement des eaux</li></ul>
<p><b>Insertion paysagère et environnementale</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'implantation des constructions doit tenir compte des formes urbaines et du bâti des habitations environnantes</li><li>- Le bâti sera inséré au sein de vergers à l'image de la parcelle limitrophe.</li><li>- Création de frange paysagère à l'ouest du secteur</li><li>- Conservation des éléments de paysager de qualité à l'est, permettant de conserver une frange paysagère</li><li>- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'unité foncière (sous réserve de faisabilité technique, des techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales seront privilégiées)</li></ul>		
<p><b>Forme urbaine et organisation du bâti</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'implantation des constructions doit tenir compte des formes urbaines et du bâti des habitations environnantes</li><li>- La hauteur maximale des constructions doit être de 7 mètres pour les constructions principales</li></ul>		
<p><b>Accès</b></p> <p>Les accès individuels sur la voirie sont interdits</p>		
<p><b>Surface : 0.22 ha</b></p>		<p><b>Nombre moyen de logement : 2</b></p>



	Logements individuels purs		Carrefour à aménager
	Traitement paysager des limites séparatives		Voie de desserte à aménager
	Principes de plantation		Plantations à conserver
	Accès sécurisé à créer		Principe d'accès futurs

### Localisation

Le secteur d'extension urbaine est situé à l'ouest du bourg de Perpezac-le-Blanc, le long de la D39.

### Caractéristiques urbaines et physiques

Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations individuelles de bourg. Le site est actuellement desservi par la route départementale 39, le site est visible depuis cette dernière et depuis la sortie du bourg. Il présente actuellement différents boisements, que ce soit à l'est du secteur ou sur les parcelles le composant. Une forte topographie est présente.

### Enjeux

- L'intégration paysagère du bâti ;
- Limiter les conflits d'usage ;
- L'adaptation à la topographie du terrain ;
- La densification du tissu urbain du bourg.
- Prendre en compte l'écoulement des eaux

### Insertion paysagère et environnementale

- L'implantation des constructions doit tenir compte des formes urbaines et du bâti des habitations environnantes
- L'implantation des constructions doit tenir compte de la topographie du terrain
- Création de frange paysagère à l'ouest du secteur
- Conservation des éléments de paysager de qualité au sud, permettant de conserver une frange paysagère
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'unité foncière (sous réserve de faisabilité technique, des techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales seront privilégiées)
- La sortie sur route départementale devra respecter les conditions inscrites au sein du Règlement Départemental de Voirie

### Forme urbaine et organisation du bâti

- L'implantation des constructions doit tenir compte des formes urbaines et du bâti des habitations environnantes
- La hauteur maximale des logements sera de 7 mètres pour la construction principale
- Les accès individuels sur la voirie sont interdits
- Une attention particulière devra être apportée à la construction du bâti. Tout projet de construction devra tenir compte de son exposition à un risque de glissement de terrain, en particulier dans la détermination et le dimensionnement des fondations, des soutènements, la réalisation du terrassement, en veillant notamment à la stabilité des terrains voisins et à l'intégration des contraintes liées à la gestion de l'eau.



Les accès individuels sur la voirie sont interdits.

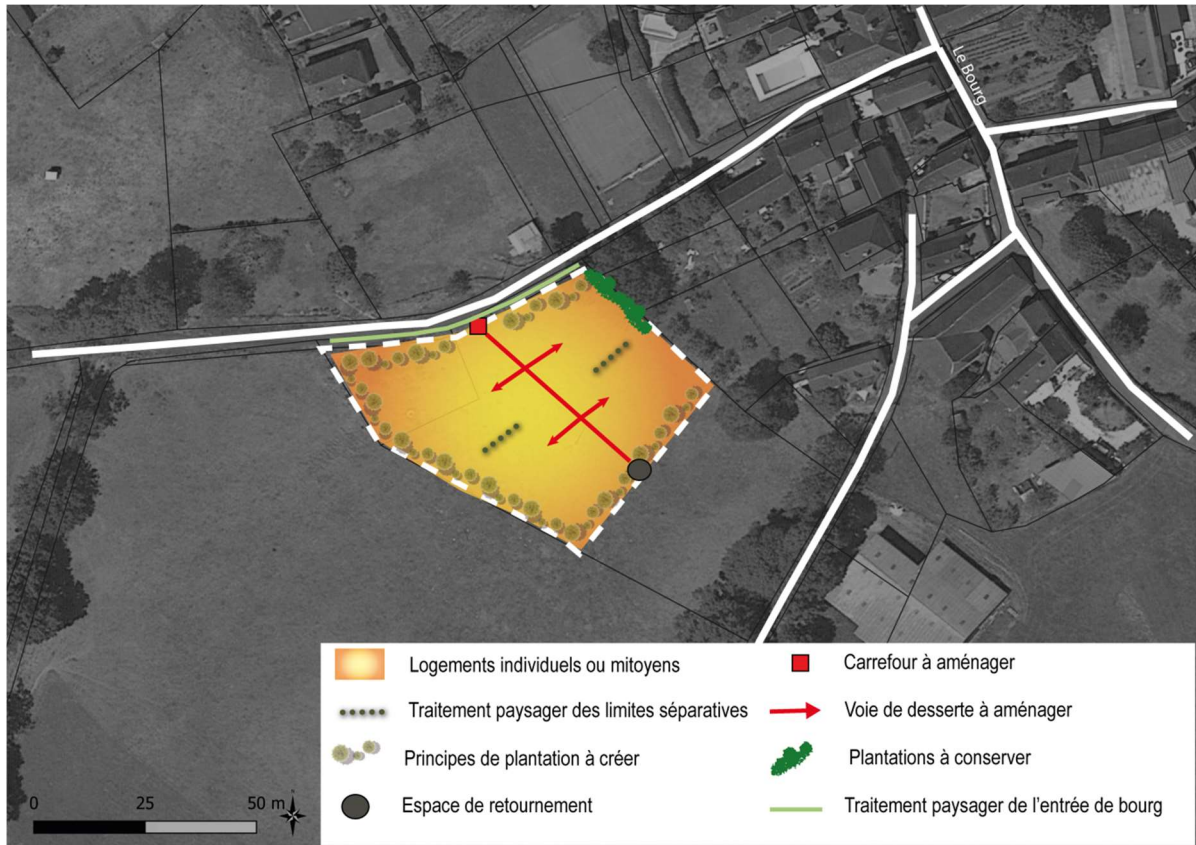
Un accès sécurisé devra être réalisé, par exemple par l'aménagement d'un carrefour, afin de garantir la sécurité des usagers et des habitants.

**Surface : 0.27 ha**

**Nombre moyen de logement : 2**



## OAP n°6 : Le Bourg 3



### Localisation

Le secteur d'extension urbaine est situé en entrée de bourg.

### Caractéristiques urbaines et physiques

Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations individuelles de bourg. Ce secteur se situe à proximité d'une ancienne exploitation désaffectée.

### Enjeux

- L'intégration paysagère du bâti ;
- Limiter les conflits d'usage ;
- La densification en extension du bourg ;
- Prendre en compte la topographie
- Prendre en compte l'écoulement des eaux

### Insertion paysagère et environnementale

- L'implantation des constructions doit tenir compte des formes urbaines et du bâti des habitations environnantes
- Conservation d'éléments paysagers à l'est du secteur, permettant de conserver un espace de respiration
- Création d'une frange paysagère pour limiter les conflits d'usage avec les habitations déjà existantes, et afin de réaliser une insertion paysagère qualitative
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'unité foncière (sous réserve de faisabilité technique, des techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales seront privilégiées)
- Un traitement paysager et sécuritaire de l'entrée du bourg du secteur sera nécessaire, incluant un travail quant à l'insertion paysagère du carrefour à aménager.

### Forme urbaine et organisation du bâti

- L'implantation des constructions doit tenir compte des formes urbaines et du bâti des habitations environnantes
- La hauteur des constructions sera de 7 mètres maximum

### Accès

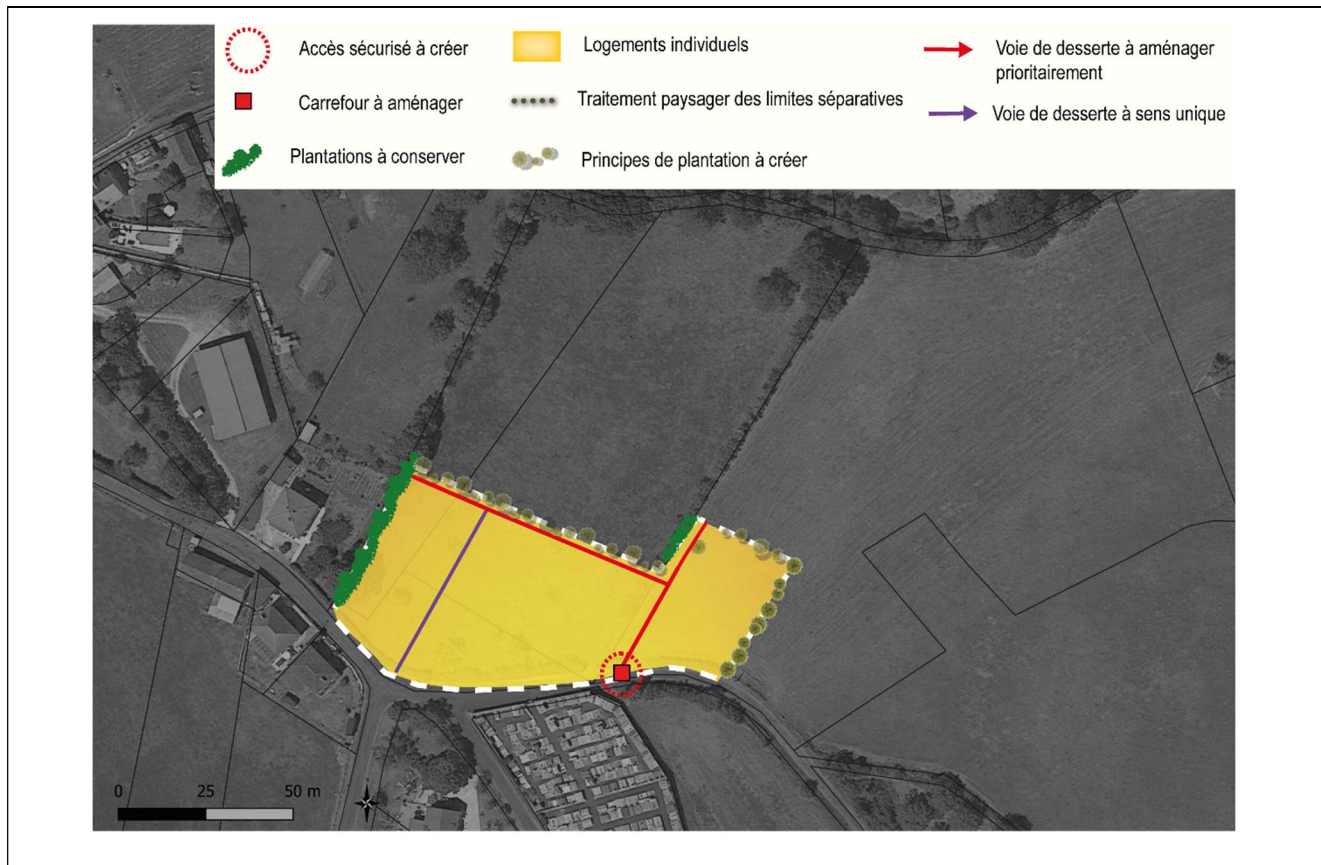
Un accès central sera réalisé, en vue de mutualiser la desserte. Les accès individuels sur la voirie sont interdits

**Surface : 0.32 ha**

**Nombre moyen de logement : 3**



## OAP n°7 : Le Bourg 4



<p><b>Localisation</b></p> <p>Le secteur d'extension du bourg, au sud de celui-ci.</p>	<p><b>Caractéristiques urbaines et physiques</b></p> <p>Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations individuelles de type R+1. Ce secteur se situe à proximité de l'équipement du cimetière.</p>	<p><b>Enjeux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intégration paysagère du bâti ;</li> <li>- Limiter les conflits d'usage ;</li> <li>- La densification en extension du bourg ;</li> <li>- Prendre en compte la topographie</li> <li>- Prendre en compte l'écoulement des eaux</li> <li>- Prendre en compte la voirie existante</li> </ul>
--	--	--

**Insertion paysagère et environnementale**

- L'implantation des constructions doit tenir compte des formes urbaines et du bâti des habitations environnantes
- Conservation d'éléments paysagers à l'est du secteur, permettant de conserver un espace de respiration
- Création d'une frange paysagère pour limiter les conflits d'usage avec les habitations déjà existantes, et afin de réaliser une insertion paysagère qualitative
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'unité foncière (sous réserve de faisabilité technique, des techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales seront privilégiées)

**Forme urbaine et organisation du bâti**

- L'implantation des constructions doit tenir compte des formes urbaines et du bâti des habitations environnantes
- La hauteur des constructions principales sera de 7 mètres maximum
- Une première phase d'aménagement constituera l'aménagement des espaces du secteur les plus proches du bourg

**Accès**

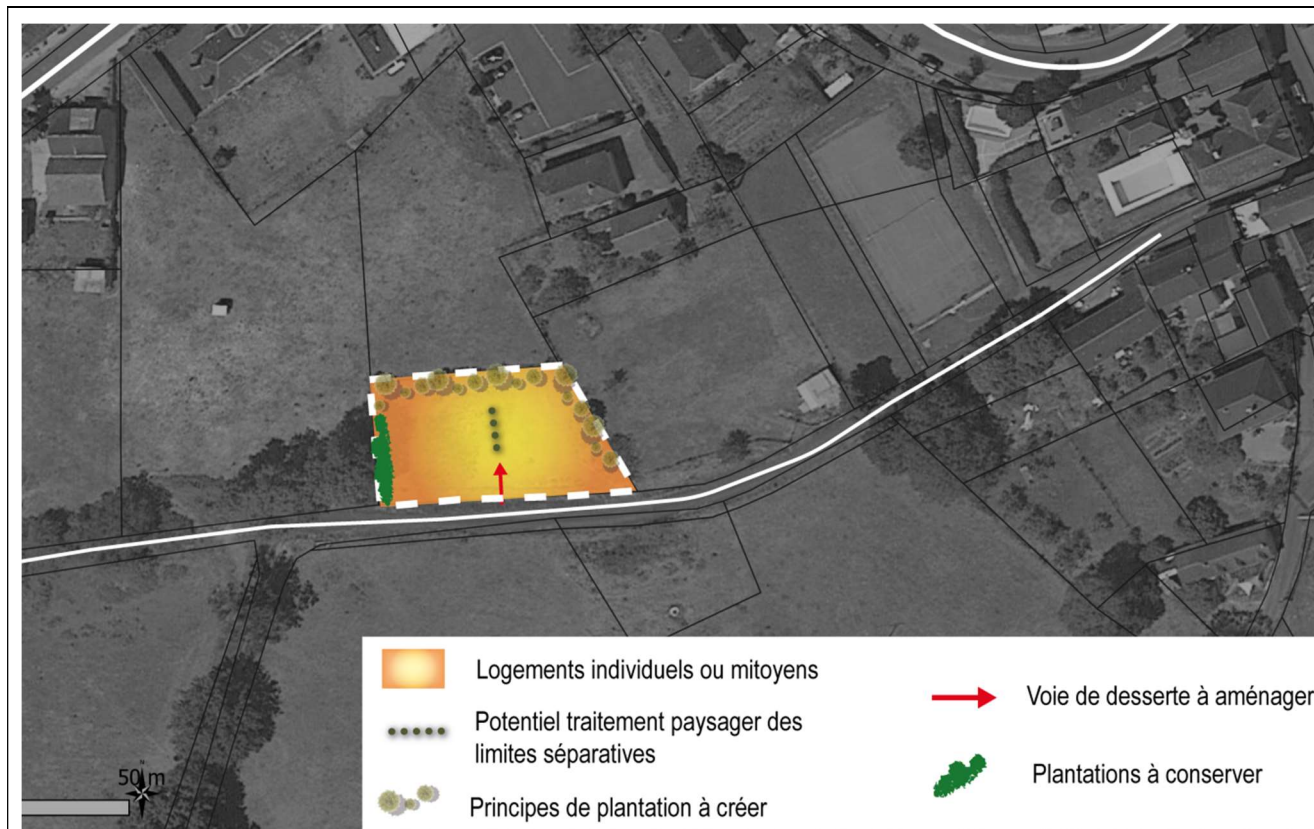
Un accès central sera réalisé, en vue de mutualiser la desserte. Les accès individuels sur la voirie sont interdits






Un phasage concernant les accès sera à réaliser. Les éléments desservant les secteurs à proximité du bourg sont à prioriser.

**Surface : 0.44 ha** **Nombre moyen de logement : 4**



## OAP n°8 : Le Bourg 5



	Logements individuels ou mitoyens		Voie de desserte à aménager
	Potentiel traitement paysager des limites séparatives		Plantations à conserver
	Principes de plantation à créer		

### Localisation

Le secteur d'extension se situe à l'est du bourg, à proximité des équipements.

### Caractéristiques urbaines et physiques

Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations individuelles. Ce secteur se situe également à proximité d'équipement, tels qu'une école et un terrain de sport.

### Enjeux

- L'intégration paysagère du bâti ;
- La densification en extension du bourg ;
- Prendre en compte la topographie
- Prendre en compte l'écoulement des eaux
- Prendre en compte la voirie existante

### Insertion paysagère et environnementale

- L'implantation des constructions doit tenir compte des formes urbaines et du bâti des habitations environnantes
- Conservation d'éléments paysagers à l'est du secteur, permettant de conserver un espace de respiration
- Création d'une frange paysagère pour limiter les conflits d'usage avec les équipements alentours
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'unité foncière (sous réserve de faisabilité technique, des techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales seront privilégiées)
- Une attention particulière devra être apportée à la construction du bâti. Tout projet de construction devra tenir compte de son exposition à un risque de glissement de terrain, en particulier dans la détermination et le dimensionnement des fondations, des soutènements, la réalisation du terrassement, en veillant notamment à la stabilité des terrains voisins et à l'intégration des contraintes liées à la gestion de l'eau.

### Forme urbaine et organisation du bâti

- L'implantation des constructions doit tenir compte des formes urbaines et du bâti des habitations environnantes
- La hauteur des constructions principales sera de 7 mètres maximum
- Une mitoyenneté sera favorisée

### Accès

Un accès central sera réalisé, en vue de mutualiser la desserte. Les accès individuels sur la voirie sont interdits





**Surface : 0.09 ha**

**Nombre moyen de logement : 1**



## OAP n°9 : Le Bourg 6



- |   |   |
|---|---|
|  Logements individuels ou mitoyens |  Voie de desserte à aménager |
|  Principes de plantation à créer   |  Cône de vue à préserver     |

### Localisation

Le secteur d'extension en entrée de bourg, au sud de ce dernier. Le secteur est desservi par la route du bourg.

### Caractéristiques urbaines et physiques

Les éléments bâtis à proximité du site sont des habitations individuelles ainsi que des constructions relatives à l'activité agricole, notamment des hangars de stockage de matériel.  
Un pylône de ligne basse tension est présent à proximité du secteur.

### Enjeux

- L'intégration paysagère du bâti ;
- La densification en extension du bourg ;
- Prendre en compte la topographie
- Prendre en compte l'écoulement des eaux
- Prendre en compte la voirie existante

### Insertion paysagère et environnementale

- L'implantation des constructions doit tenir compte des formes urbaines et du bâti des habitations environnantes
- Création d'une frange paysagère pour limiter les conflits d'usage et participer à l'intégration paysagère des nouvelles constructions. La frange paysagère permettra également de créer une coupure avec l'exploitation agricole inoccupée
- Au regard de l'ouverture sur le paysage, une perspective visuelle devra être conservée sur les éléments de paysage environnant
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'unité foncière (sous réserve de faisabilité technique, des techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales seront privilégiées)

### Forme urbaine et organisation du bâti

- L'implantation des constructions doit tenir compte des formes urbaines et du bâti des habitations environnantes
- Les logements devront avoir une hauteur de 7 mètres maximum, pour les constructions principales,
- La mitoyenneté des constructions pourra être favorisée

### Accès

Un accès central sera réalisé, en vue de mutualiser la desserte. Les accès individuels sur la voirie sont interdits

**Surface : 0.16 ha**

**Nombre moyen de logement : 1**



## OAP à vocation d'équipement : SUD



- |                         |                                 |                      |
|-------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Plantations à conserver | Principes de plantation à créer | Carrefour à aménager |
| Voie douce              | Accès motorisé                  |                      |

### Localisation

Le secteur d'extension du bourg, au sud de celui-ci.

### Caractéristiques urbaines et physiques

Le secteur se situe à proximité du cimetière et d'un espace de stationnement, attenant.

### Enjeux

- L'intégration paysagère du bâti ;
- Limiter les conflits d'usage ;
- L'intégration paysagère des équipements
- La préservation du bosquet d'arbres de l'espace aménagé
- La mutualisation de l'espace de stationnement

### Insertion paysagère et environnementale

- Conservation d'éléments paysagers, notamment au nord-est et au sud du secteur, permettant de conserver un espace de respiration et de créer une frange paysagère. L'objectif est de créer une transition qualitative entre le secteur d'équipement et le paysage agricole alentour.
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'unité foncière (sous réserve de faisabilité technique, des techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales seront privilégiées)
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments pourront permettre de répondre aux enjeux de développement durable.

### Forme urbaine et organisation du bâti

- L'implantation des constructions devra s'intégrer au sein du bâti environnant.

### Accès et desserte

- Conserver et valoriser la liaison douce au nord du secteur pour rejoindre le bourg ;
- Créer un principe de liaison douce afin d'accéder au secteur, notamment depuis l'espace de stationnement adjacent
- Nécessité de favoriser la mutualisation du stationnement avec l'espace de stationnement à proximité. Des espaces dédiés au stationnement seront également à inclure au sein du secteur.

**Surface : 0.55 ha**



### 3. Echancier prévisionnel

Echéancier		
Court	Moyen	Long
0 – 3 ans	3 – 5 ans	> 5 ans

- Secteurs à vocation principale d'habitat

N° du secteur	Nom du secteur	Zonage	Echéancier		
			Court	Moyen	Long
OAP 1	Le Bourg 1	1AUB		X	
OAP 2	Chassagnac	1AUB			X
OAP 3	Bagnaud	1AUB	X		
OAP 4	Noger	1AUB	X		
OAP 5	Le Bourg 2	1AUB	X		
OAP 6	Le Bourg 3	1AUB			X
OAP 7	Le Bourg 4	1AUB		X	
OAP 8	Le Bourg 5	1AUB	X		
OAP 9	Le Bourg 6	1AUB			X