



# ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT ET DE PROGAMMATION

## Zone AU1

Cette zone recouvre les secteurs à urbaniser ouverts à court terme destinés à l'habitat et partiellement desservis en réseaux ou à proximité des réseaux

Préambule

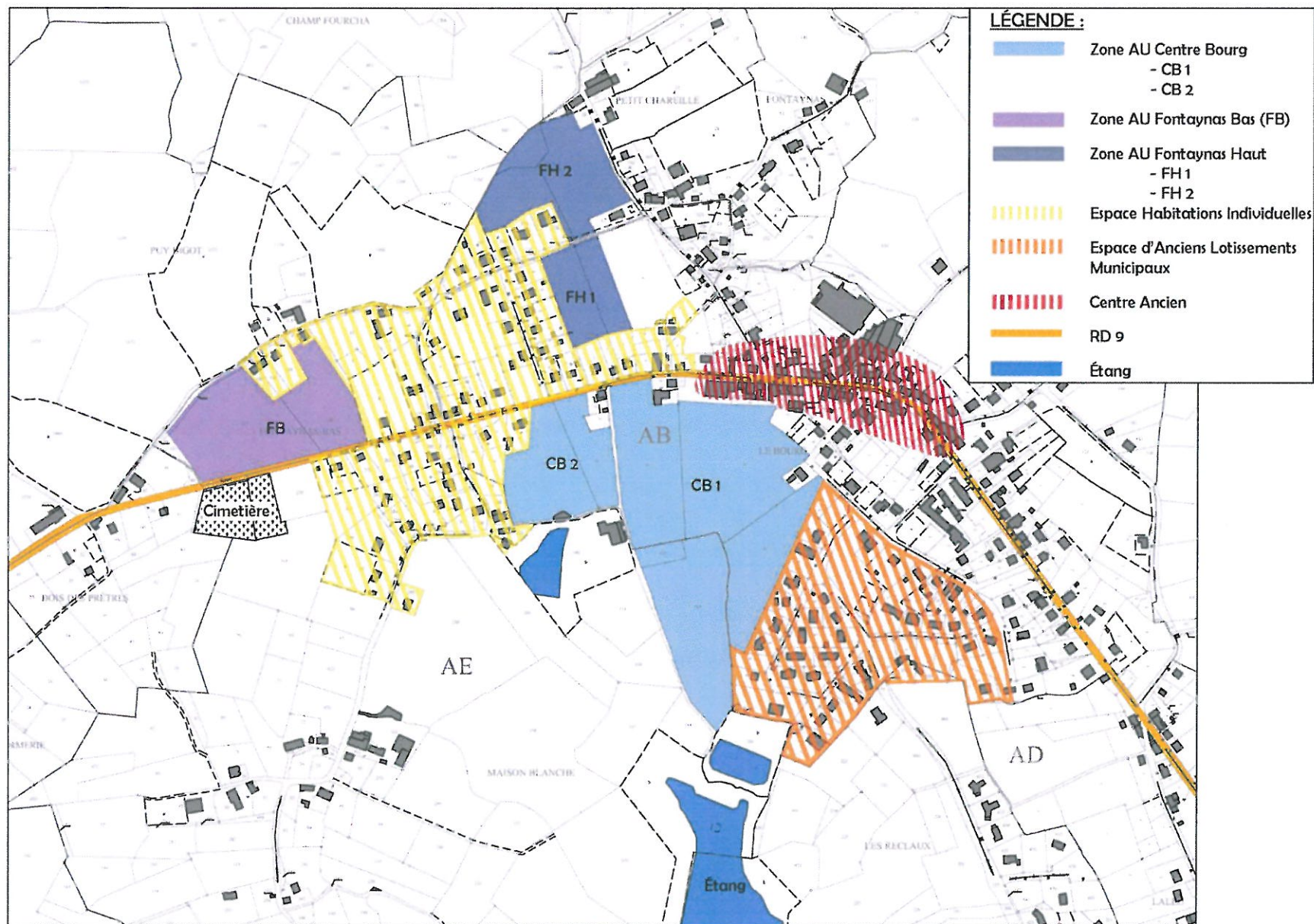
*L'objet de la présente annexe consiste à définir les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones AU1 identifiées dans le zonage. Les aménagements des terrains identifiés dans ce dernier devront être conformes et compatibles aux principes d'urbanisation retenus en plus d'être soumis aux règlements et au plan de zonage.*

6

## LES ZONES AU1

La zone AU1 concerne 5 ensembles fonciers de la commune :

- Le centre bourg 1,      - Le centre bourg 2,      - Fontaynas Bas,      -Fontaynas Haut 1,      - Fontaynas Haut 2.





L'ensemble des sites de la zone AU1 est positionné dans la zone urbaine. Ces sites forment des continuités entre les espaces bâtis existants. Ils sont tous des espaces plutôt plans avec un léger devers vers le Sud pour la plupart. Ils sont actuellement des zones enherbées sans plantations ou seulement des reliques d'arbres. Il s'agit de prairies. Ils sont tous proches ou intégrés dans le centre bourg et donc à proximité immédiate des services et des commerces de la commune.

### **1. Le centre bourg 1**

#### La situation et le site :

Un secteur non bâti accolé au centre bourg, espace libre en continuité du centre ancien et des lotissements des années 1980-90 rejoignant le site communal du plan d'eau. Il forme un ensemble foncier de plusieurs parcelles totalisant environ 6 ha tout confondu. Il englobe les parcelles :

- AB 184, AB 318, AB 123 ;
- AE 112, AE 113.

Le secteur suit un léger devers vers le Sud. Il n'existe pas de rupture de pente ou de relief marqué. Il est actuellement formé de prairies plus ou moins utilisées. Il existe une zone plus humide en partie basse des terrains (à l'est, le long des anciens lotissements).

Cet ensemble continu est longé par un chemin rural à l'ouest ainsi que des amorces d'accès vers le centre ancien et les lotissements à l'est.

Il existe à l'ouest de cet ensemble une grange agricole qui est actuellement louée par le propriétaire. De fait, il s'imposera le recul de 50 m pour ce type de grange dans l'attente de sa fin d'utilisation puis de son déclassement. Néanmoins, l'ensemble foncier cohérent et le devenir limité d'une grange active en plein centre bourg nous ont orienté vers la réalisation d'une orientation d'ensemble.

Son urbanisation a pour but de renforcer à terme la structure du centre bourg et modifier la morphologie longiligne du bourg. De plus, il est le moyen de recentrer l'urbanisation et de combler des espaces vides en contrebas du centre bourg.



Vue depuis le Nord Ouest du terrain

Ensemble foncier en limite Sud du centre ancien contiguë aux anciens lotissements et à la construction linéaire de la RD 9 offre un potentiel de terrains de bonne exposition, de topographie favorable, d'accès aux réseaux facilités et de proximité immédiate avec la vie socio économique de la commune



Les principes d'aménagement définis et retenus :

- La réutilisation du chemin rural à l'est pour les accès aux zones nouvelles urbanisées,
- La définition d'une transversale entre le centre ancien et le nouveau quartier et d'une seconde entre la salle polyvalente et l'est de la zone AU1
- La conservation d'une coulée verte et naturelle dans la zone basse entre les lotissements anciens et ce nouveau projet,
- La conservation de la haie d'arbres existante au niveau du chemin rural
- Le prolongement de l'urbanisation avec une densification habitat et la possibilité d'intégrer une partie commerciale,
- Les continuités de circulation et de déplacement (automobile, piétonnier et cyclable).

Il sera nécessaire de prévoir :

- Des liaisons piétonnières dans cet espace afin de relier le plan d'eau, le centre ancien et le nouveau quartier,
- Une réserve foncière à des fins économiques,
- La possible réalisation en tranches d'aménagement,
- L'écoulement des eaux pluviales vers le Sud,
- L'intégration des espaces publics et de stationnements communs.

## 2. Le centre bourg 2

La situation et le site :

Il s'agit d'un ensemble parcellaire de deux parcelles AB 188 et AB 187 d'une superficie d'environ 15 000 m<sup>2</sup> en continuité de la zone AU1 du centre bourg. Cet ensemble est délimité par la RD au Nord, un chemin rural et un étang au Sud, un autre chemin à l'Est (le même que celui de la zone AU1 centre bourg 1) et des espaces bâtis à l'ouest le long de la voirie communale.



Le secteur suit un léger devers vers le Sud et dispose d'un fossé central formant une configuration de talweg rejoignant l'étang en aval Sud. Il n'existe pas de rupture de pente ou de relief marqué. Il est actuellement formé d'un petit près sous-utilisée.

Son urbanisation a pour but de faire le lien à terme entre les constructions linéaires, la zone AU1 du centre bourg et de rationaliser les aménagements du chemin rural.



Vue depuis le Sud Est du terrain et du chemin rural entre la zone CB 1 et CB 2

Les principes d'aménagement définis et retenus :

- La réutilisation des chemins ruraux pour les accès aux zones nouvelles urbanisées,
- La conservation du fossé et l'écoulement des eaux pluviales,
- Le confortement d'une zone verte jusqu'au chemin et à l'étang,
- Le renforcement de l'urbanisation dans ce secteur intermédiaire,
- L'anticipation de constructions potentielles à faible densité.

Il sera nécessaire de prévoir :

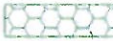
- L'utilisation du chemin au Sud en liaison piétonnière,
- L'écoulement des eaux pluviales à fleur de sol vers le Sud en espace centrale comme actuellement,
- L'utilisation des voies existantes ou à créer au niveau des chemins ruraux.

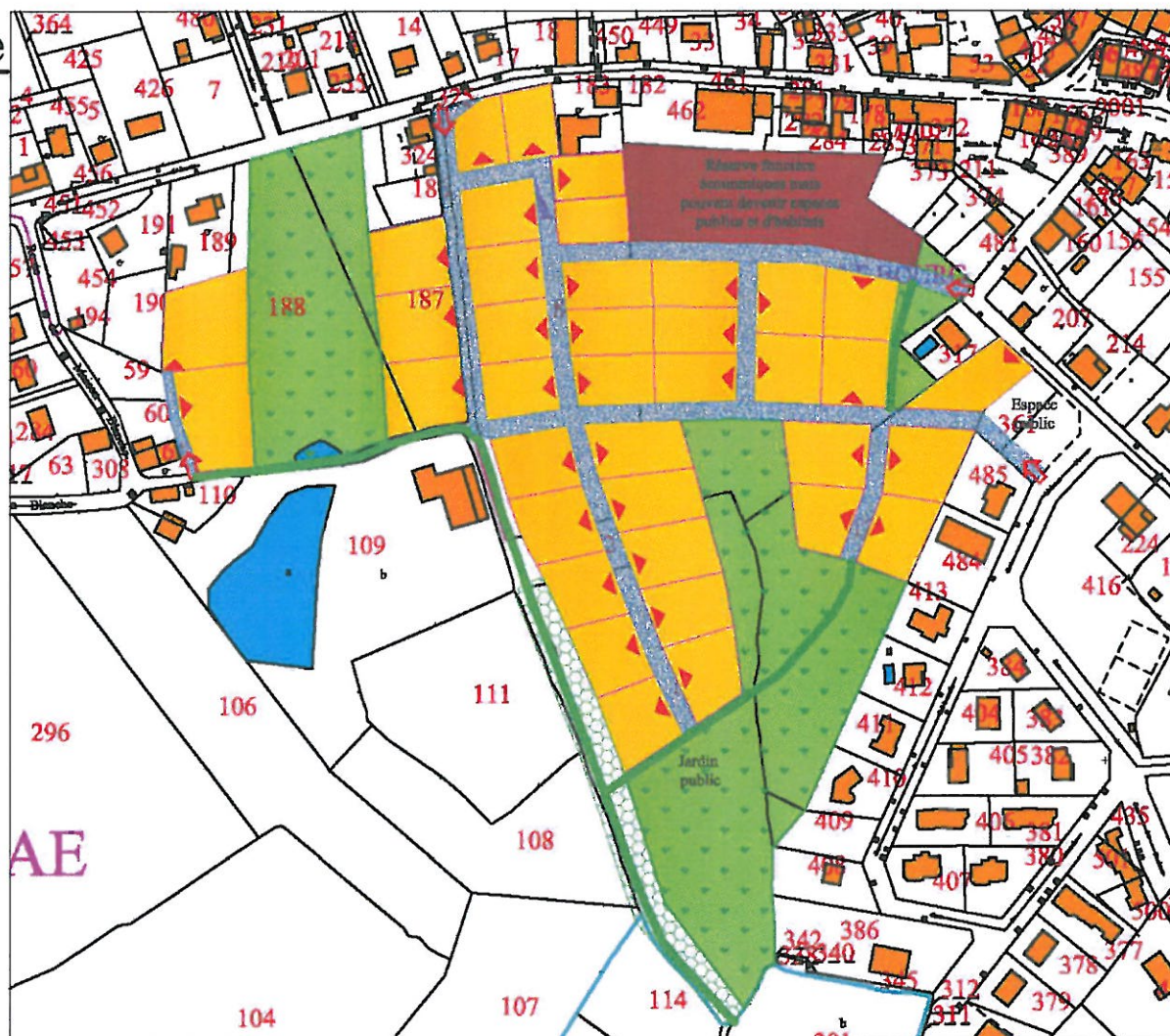
- Les deux zones AU du Centre Bourg organisée par deux orientations d'aménagement coordonnées facilitent la conservation d'une partie de l'espace en espace tampon et naturelle tout en structurant les futures constructions avec une continuité urbaine et des jonctions de déplacement structurantes.

## Orientations d'aménagement et de programmation Centre Bourg 1 et 2

### LEGENDE



-  Voie de desserte
-  Surface destinée à la construction
-  Surface destinée aux espaces verts, aménagés ou boisés
-  Accès potentiels des lots
-  Aménagement d'un carrefour ou d'une sortie cohérente en relation avec les gestionnaires de la voie
-  Circulations douces hors voirie
-  Haie et chemin rural à conserver : EBC
-  Découpage potentiel en lots
-  Parcellaire





### 3. Fontaynas Bas

#### La situation et le site :

Il s'agit d'un ensemble foncier de trois parcelles AB 181, AB 185 et AB 190 d'une superficie d'environ 21 000 m<sup>2</sup> entourées par la zone Ub du centre bourg. Cet ensemble est délimité par la RD au Sud et une voirie communale au Nord. Il forme un triangle qui a vu ces dernières années fleurir deux constructions le long de la voie communale au Nord.

Cet ensemble d'un seul tenant suit un léger devers vers le Sud. Il n'existe pas de rupture de pente ou de relief marqué. Il est actuellement formé d'un près ouvert, sans utilisation agricole et se limite à l'ouest par un reliquat de boisements. Il offre une belle exposition vers le Sud et une facilité d'utilisation.

Son urbanisation a pour but de structurer l'urbanisation débutée et de conserver un espace tampon entre le cimetière et la zone d'habitat en entrée de bourg.



Vue depuis le Sud Est du terrain le long de la route départementale

#### Les principes d'aménagement définis et retenus :

- La continuité des constructions et la jonction entre les espaces bâtis,
- La conservation d'une zone verte en vis-à-vis avec le cimetière,
- L'anticipation des constructions potentielles à faible densité,
- La définition de deux sous-secteurs : un de jonction et un de densification.

#### Il sera nécessaire de prévoir :

- L'utilisation de la voirie communale en voie de desserte pour former le secteur de jonction,
- La réalisation d'une voie pour former le secteur de densification,
- La mise en place d'un espace tampon vert à l'entrée du bourg et en vis-à-vis avec le cimetière.





#### 4. Fontaynas Haut 1

##### La situation et le site :

Il s'agit d'un ensemble parcellaire de deux parcelles AB 13 et AB 442 d'une superficie d'environ 8 500 m<sup>2</sup> au centre d'espaces pavillonnaires d'âges très variés. Cet ensemble ne dispose que d'une seule façade au nord vers la voie communale. Il est très longiligne. Il se situe en continuité ouest d'une zone N.

Cet ensemble d'un seul tenant suit un léger devers vers le Sud. Il n'existe pas de rupture de pente ou de relief marqué. Il est actuellement formé d'un prês ouvert sans utilisation agricole. Il se limite à l'ouest par un lotissement linéaire et au Sud par les constructions le long de la RD. Il offre une situation et des caractéristiques qualitatives.

Son urbanisation a pour but de densifier l'urbanisation sur ce secteur et d'éviter la construction linéaire le long de la route.



Vue depuis le Nord du terrain à partir de la voirie communale vers les constructions linéaires entourant l'ouest et le sud du site

##### Les principes d'aménagement définis et retenus :

- La densification de la construction sur ce secteur,
- Le comblement d'un espace vide sans vocation,
- L'urbanisation en profondeur possible,
- La formation d'un lotissement d'habitation indépendant

##### Il sera nécessaire de prévoir :

- Une voie d'accès et de desserte en profondeur depuis la voirie communale,
- La mise en œuvre d'un espace tampon entre l'ancien lotissement et le nouveau avec un cheminement piétonnier.

## 5. Fontaynas Haut 2

### La situation et le site :

Il s'agit d'un ensemble parcellaire de trois parcelles AC 18, AC 19 et AC 177 d'une superficie d'environ 15 000 m<sup>2</sup>. Cet espace foncier forme la limite Nord du centre bourg. Cet ensemble est délimité par un chemin rural et un alignement d'arbres au nord et à l'ouest qui forme la coupure entre l'espace urbain et rural. A l'ouest, il est délimité par la RD et au Sud par la voirie communale. Il a vu ces dernières années fleurir des constructions de qualité le long de la voie communale mais de façon linéaire.

Cet ensemble d'un seul tenant est quasiment plan. Il est actuellement formé d'un prèz ouvert sans utilisation agricole en raison de la présence de maisons d'habitation à ses extrémités.

Son urbanisation a pour but de structurer l'urbanisation débutée, d'éviter la construction linéaire le long de la route et de planifier la limite d'urbanisation Nord du centre bourg.



### Les principes d'aménagement définis et retenus :

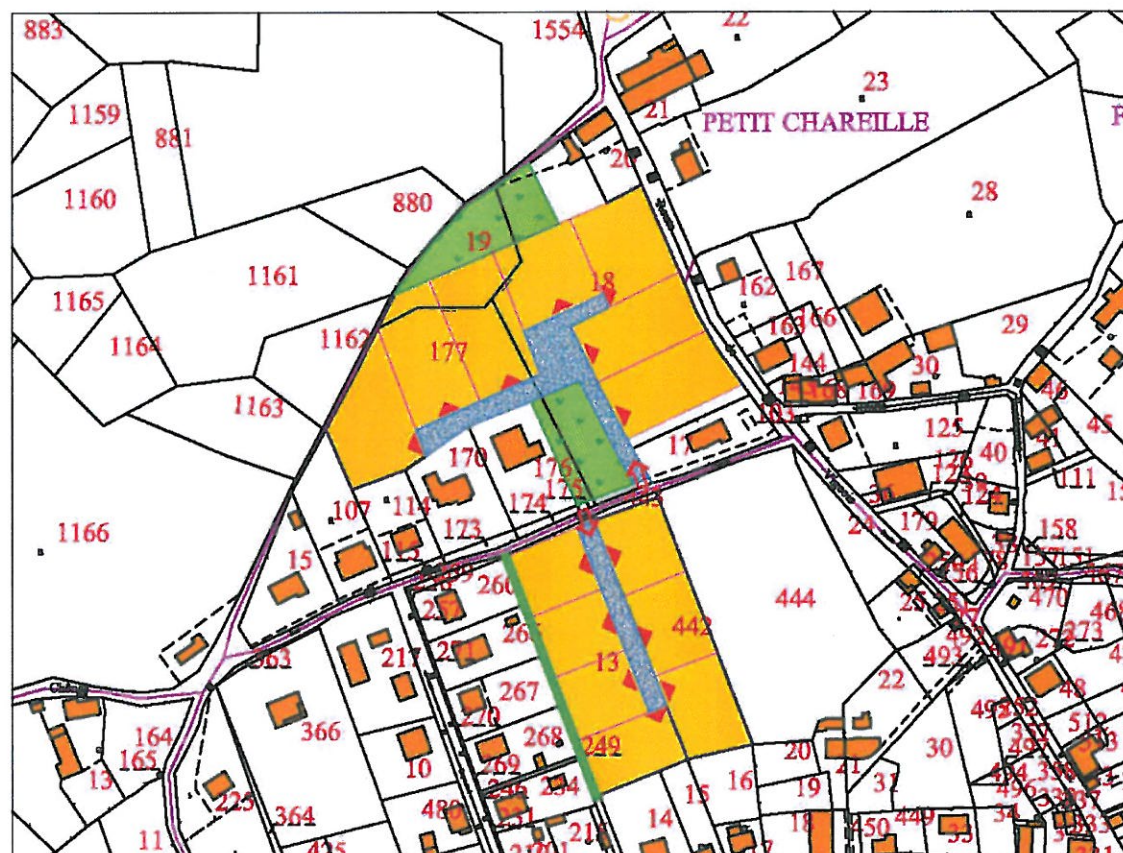
- La continuité des constructions et la jonction entre les espaces bâtis,
- La formation de la limite nord de l'urbanisation,
- L'anticipation des constructions potentielles à faible densité,
- La formation d'un lotissement d'habitation indépendant.



Il sera nécessaire de prévoir :

- Une voie d'accès et de desserte en profondeur depuis la voirie communale,
- La réalisation d'une voie de desserte interne,
- La mise en place d'un espace tampon vert au Nord,
- La mise en place d'un espace vert et de stationnement le long de la voie d'accès.

## Orientations d'aménagement et de programmation Fontaynas Haut 1 et 2



# COMMUNE DE PERPEZAC LE NOIR

Département de la Corrèze

## ELABORATION du PLAN LOCAL D'URBANISME

### Orientation d'Aménagement et de Programmation



Christophe JERRETIE – Géographe Urbaniste Opqu

SARL JACE Aménagement du territoire

Siège social : 4 rue des genêts – 19460 NAVES

Etablissement secondaire : Av. de la Poste – 19700 ST CLEMENT

Tel : 05 44 40 92 08 / 06 81 58 84 28

Email : [jerretie.christophe@orange.fr](mailto:jerretie.christophe@orange.fr)

Web : [www.urbamenagement.com](http://www.urbamenagement.com)