

**COMMUNE DE VARS-SUR-ROSEIX**  
**DEPARTEMENT DE LA CORREZE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIECE N°0 : PIECES ADMINISTRATIVES**

<b>P.L.U DE LA COMMUNE DE VARS-SUR-ROSEIX</b> <b>PIECES ADMINISTRATIVES</b>	
<b>ARRETE LE</b>	<b>APPROUVE LE</b>
<b>Signature et cachet de la Mairie</b>	



# R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Département de la Corrèze

COMMUNE de VARS-SUR-ROSEIX

**Nombre de membres :**

Afférents au conseil Municipal : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part à la délibération : 10

Dont pouvoirs : 1

Date de la convocation : 06/01/2022

Date d'affichage : 13/01/2022

10 VOTANTS  
10 POUR  
0 CONTRE  
0 ABSTENTION

L'an deux mil vingt-deux, le douze janvier, à 18h00, le Conseil Municipal de la commune de VARS-SUR-ROSEIX, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de **Mme Christine CORCORAL**.

Étaient présents : Mme Christine CORCORAL, M. Cédric BOURDU, Mme Elisabeth FANTHOU, M. Alain FREJUS, M. Guy TEXIER, M. André HACQUART, Mme Marie-Danielle MACHUT, Mme Laurence DELARUE CONSTANTIN, M. Franck BONNELYE.

Étaient absents excusés : Mme Jacqueline MAITRE.

Étaient absents non excusés : M. Claude LACHEZE.

Procurations : Mme Jacqueline MAITRE en faveur de Mme Christine CORCORAL.

Secrétaire : Mme Elisabeth FANTHOU.

### DÉLIBÉRATION N° MA-DEL-2022-001

#### **OBJET : Approbation du Plan Local d'Urbanisme**

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-21, R. 153-20 et suivants,

Vu le schéma de cohérence territoriale du Bassin de Brive approuvé en décembre 2012,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 20 juin 2014 ayant prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation,

Vu le débat au sein du conseil municipal en date du 10 septembre 2018 portant sur les orientations générales du Projet D'aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 20 janvier 2020 ayant arrêté le projet d'élaboration du PLU,

Vu l'arrêté du maire en date du 18 janvier 2021 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le conseil municipal et l'avis d'enquête publié,

Vu les pièces du dossier de PLU soumises à l'enquête publique,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

Vu les avis des services consultés,

Entendu l'exposé du Maire présentant les objectifs poursuivis et les conséquences en termes d'aménagement et d'urbanisme du projet de PLU,

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme arrêté soumis à enquête publique a fait l'objet de modifications, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211927900-20220112-MA-DEL-2022-001-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 14/01/2022

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

Considérant que l'ensemble des membres du conseil municipal ont disposé de l'intégralité des documents et informations dans la convocation,

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :**

- **APPROUVE** les modifications apportées au projet de PLU arrêté,
- **APPROUVE** le projet de PLU,
- **AUTORISE** Mme le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre de la présente délibération,
- **INDIQUE** que le dossier du PLU est tenu à la disposition du public en mairie de Vars-sur-Roseix aux jours et heures d'ouverture habituels.

Certifiée exécutoire après transmission à la  
Sous-préfecture de BRIVE-LA-GAILLARDE et  
publication par voie d'affichage le 14/01/2022

Pour extrait certifié conforme  
Le Maire, Mme Christine CORCORAL



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211927900-20220112-MA-DEL-2022-001-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 14/01/2022

<p style="text-align: center;"><b>COMMUNE DE VARS-SUR-ROSEIX</b> <b>Plan Local d'urbanisme – Bilan de la Concertation</b></p>
---

**LES MODALITES DE CONCERTATION PREVUES :**

Par délibération du 26 juin 2014, le Conseil Municipal de Vars-sur-Roseix a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire communal en fixant les modalités de concertation suivantes :

« La concertation se déroulera à l'échelle communale par l'intermédiaire de réunions publiques en associant tous les partenaires de la concertation : la population, les associations communales ou intéressées, les représentants de la profession agricole, les communes limitrophes,... »

La concertation a été mise en oeuvre tout au long de la démarche d'élaboration du projet et a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune.

Ce bilan est entériné par délibération en Conseil municipal.

**LES MODALITES DE CONCERTATION EFFECTUEES ET SON CONTENU :****a. L'affichage de la délibération en Mairie**

La délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme de vars-sur-Roseix a bien été affichée à la mairie.

**b. Publications d'articles concernant le PLU**

Des articles ont été rédigés et publiés pour rendre compte de l'avancée des études.

**c. Le dossier consultable en Mairie et le registre**

La commune a mis à disposition des documents consultables en mairie informant de l'avancée de l'étude, notamment sous la forme de panneaux d'exposition en grand format, portant sur : la procédure d'élaboration du PLU, le diagnostic socio-économique, paysager et l'état initial de l'environnement, le PADD, et le projet de zonage. Un registre a également été mis à disposition des habitants afin de prendre recueillir leurs remarques.

**d. Les réunions publiques et les réunions de travail**

La commune a tenu trois réunions publiques lors des étapes de la procédure suivantes :

- Réunion publique du 1 mars 2017 portant sur le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement,
- Réunion publique du 19 septembre 2018 portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD,
- Réunion publique du 23 octobre 2019 portant sur le projet de PLU de Vars-sur-Roseix

**ANNEXES**

- Panneaux de concertation
- Extraits de publications

## Panneaux de concertation

# L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

### UN PLU C'EST QUOI ?

Avec l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune souhaite porter avant tout un projet d'aménagement et de développement durables cohérent, dans un objectif d'intérêt général.

Le PLU est un document d'urbanisme qui détermine :

- des zones constructibles et les façons d'y construire sa maison, ses dépendances ou ses locaux d'activités, en fonction des hauteurs ou de l'implantation sur le terrain ;
- des zones de protection et de mise en valeur des espaces naturels ou des surfaces destinées à l'agriculture.

De manière générale, il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol :  
Où ? Quoi ? Comment construire ?

### POURQUOI ÉLABORER UN PLU ?

Par délibération, le Conseil Municipal a décidé en 2014 de persécuter l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette procédure est menée de concert avec dix autres communes du territoire de l'Yssandonnais, au travers d'un groupement de commande rassemblant :

- Ayen
- Brignac-la-Plaine
- Lougnac
- Perpezac-le-Blanc
- Rosiers-de-Juillac
- Saint-Cyprien
- Saint-Cyr-la-Roche
- Saint-Robert
- Segonzac
- Vars-sur-Roseix
- Yssandon

Le principal objectif assigné à la démarche consiste à assurer un compromis entre accueil de nouvelles constructions et préservation de l'identité du territoire.

### QUE DOIT PORTER LE PLU ?

Le Rapport de présentation expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, l'analyse de l'état initial de l'environnement et les enjeux de développement pour le territoire. Une fois le projet établi, il explique et justifie les choix opérés, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Ville pour les années à venir en matière de développement et d'aménagement (environnement, mise en valeur du patrimoine, développement urbain, économie, ...).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les actions et orientations nécessaires pour mettre en valeur, réhabiliter, restaurer ou aménager un quartier ou secteur.

Le Règlement définit ce que chacun peut ou ne peut pas réaliser sur un terrain en fonction de la zone dans laquelle il est situé. Il se compose de pièces écrites, fixant les règles afférentes à chaque zone et de documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

Les Annexes comprennent des éléments d'information divers tels que la description des réseaux d'assainissement et d'eau potable, les servitudes d'utilités publiques ou encore les risques naturels qui font l'objet d'un Plan de Prévention.

### LES ÉTAPES DE L'ÉLABORATION DU PLU

Le Conseil Municipal prescrit l'élaboration du PLU et fixe les modalités de concertation, lesquelles doivent permettre à chacun d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions qui ont vocation à être enregistrées et conservées par la commune.

M. le Maire et ses services organisent avec le bureau d'études et les Personnes Publiques Associées (notamment l'Etat) le travail de révision du PLU.

Le Conseil Municipal débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables deux mois au minimum avant l'arrêt du projet.

La concertation avec les habitants se déroule durant toute la durée de l'étude.

Le PLU est arrêté par délibération du Conseil Municipal qui tire, en même temps, le bilan de la concertation ayant eu lieu pendant la durée de l'étude.

Le projet arrêté est soumis aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont trois mois pour émettre un avis sur le projet.

Le projet tel qu'il a été arrêté, accompagné des avis rendus par les PPA, est ensuite soumis à enquête publique.

Le dossier, éventuellement modifié au vu des avis des Personnes Publiques Associées et des observations émises dans le cadre de l'enquête publique, est ensuite approuvé par délibération du Conseil Municipal, puis transmis au contrôle de légalité.

# L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

### UN TERRITOIRE POLARISÉ PAR L'AIRE URBAINE DE BRIVE-LA-GAILLARDE

Le territoire de l'Yssandonnais regroupe 673 emplois en 2012 et se positionne, avec un taux d'activité et d'emploi supérieur à la communauté d'agglomération de Brive, comme un territoire attractif pour la population active du bassin briviste. Pour autant, le groupement développe peu d'emplois alors qu'il connaît une croissance démographique importante. De plus, le nombre d'emplois est resté stable depuis une quinzaine d'années et se caractérise par un phénomène de dispersion partagé par les communes de l'ensemble du groupement.

Concentré au nord ouest du territoire, le taux de chômage reste relativement faible comparé à l'agglomération de Brive et à la moyenne nationale.

Les communes d'Ayen et de Brignac-la-Plaine constituent des polarités rurales favorisant le dynamisme de la vie locale. Pour autant, cette situation mérite d'être contournée par l'installation d'activités économiques, de commerces et de services de proximité, favorables à l'attractivité auprès des populations.

### DES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES CONTRASTÉES

Le territoire de l'Yssandonnais est formé de communes dont la population oscille entre 200 et 950 habitants. Elles présentent des évolutions démographiques différenciées, témoignant de dynamiques pour le moins contrastées.

Certaines communes, à l'image de Brignac-la-Plaine et d'Yssandon, connaissent une croissance rapide de leur population, en lien notamment avec la proximité de l'agglomération de Brive-la-Gaillarde. Les communes les plus proches d'Objat ont également enregistré des gains de population importants durant la période précédant l'élaboration du PLU.

A contrario, les communes situées au nord et à l'ouest du territoire subissent des phénomènes de stagnation voire de déclin démographique sur la période récente.

#### Evolutions démographiques par commune 1982 - 2013

Ces disparités observées en termes d'attractivité démographique ont une influence directe sur l'évolution du profil socio-démographique de la population des communes.

Les communes les plus proches de Brive-la-Gaillarde et d'Objat bénéficient de leurs pyramides des âges. Dans le même temps, les communes ne bénéficiant pas de la proximité de ces bassins d'emplois voient l'âge moyen de leur population s'élever plus rapidement qu'à l'échelle nationale, faute de renouvellement.

Ces disparités observées en termes d'attractivité démographique ont une influence directe sur l'évolution du profil socio-démographique de la population des communes.

### UNE CONSOMMATION D'ESPACES IMPORTANTE, CONSÉQUENCE D'UNE URBANISATION DISPERSÉE

Au cours des dix dernières années, une centaine d'hectares d'espaces naturels et agricoles a été consommée au profit de l'urbanisation. Cette évolution s'est faite de manière plus importante au sud-est du territoire, bénéficiant d'une forte croissance démographique sur les communes.

La consommation d'espace est destinée essentiellement au secteur de l'habitat (80% de la consommation totale), et dans une moindre mesure aux activités économiques. Cette consommation se fait au détriment des terres agricoles (prairies ou champs) à plus de 60%, les espaces naturels et forestiers n'ayant été que peu impactés ces dernières années.

#### Consommation d'espace Répartition par destination de consommation en hectares 2005 - 2014

#### Consommation d'espace Répartition par commune (données 2005 - 2014)

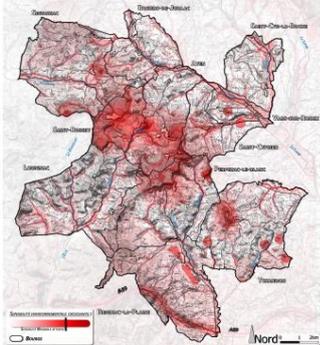
# L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## LE PAYS DES BUTTES CALCAIRES ET DES TERRES LIE-DE-VIN

Situé en limite avec le département de la Corrèze et de la Dordogne, le territoire de l'Yssandonnais est caractérisé par les ambiances paysagères « des marges aquitaines », composées de bassins, de causses corréziens et de buttes calcaires. Cette composition forme un paysage à la rencontre de plusieurs influences : le pays des pays. Les villages perchés sur les buttes calcaires se mêlent au relief des terres lie-de-vin, provenant de l'érosion des grès roisés du bassin de Brive.

Territoire de rencontre entre plateau calcaire sédimentaire du Périgord et le bassin gréseux de Brive, l'Yssandonnais n'est pas exposé à des risques naturels ou technologiques majeurs. Pour autant, la ressource en eau réduite, la remontée des eaux par nappes souterraines et le retrait-gonflement des argiles représentent des points de vigilance.



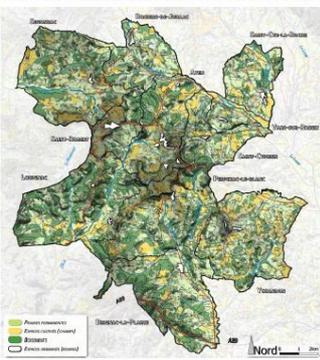
Ces communes regroupent des sites et des monuments remarquables sur une ligne de crête formée du Nord au Sud du territoire. Pour autant, le territoire comporte un certain nombre d'autres éléments patrimoniaux non protégés mais représentant également des points d'attrait dans une optique de valorisation touristique par exemple.



## LES ESPACES NATURELS : UNE COMPOSANTE TERRITORIALE ESSENTIELLE

Le territoire de l'Yssandonnais se compose en majorité de milieux boisés, formant une empreinte majeure des milieux naturels. Ces boisements souvent épars, ne forment pas de réels complexes forestiers d'ampleur. Par ailleurs, les structures bocagères constituent également un marqueur important de la présence des espaces naturels sur l'Yssandonnais et forment plusieurs zones de réservoirs de biodiversité. Les milieux humides sont significativement présents et s'organisent autour d'un réseau hydrographique dense en ruisseaux. Ces milieux humides accueillent des réservoirs de biodiversité, et constituent un réseau de milieux humides interconnectés. Néanmoins, les réservoirs de biodiversité, particulièrement les milieux bocagers denses, sont fragmentés par le réseau routier.

Ces espaces naturels forment ainsi une composante territoriale essentielle pour les communes de l'Yssandonnais, avec un patrimoine naturel omniprésent, et comportent des espaces très qualitatifs, réservoirs de biodiversité à l'échelle régionale. La protection de ces espaces naturels ainsi que la trame verte et bleue, constituent donc un enjeu principal.



## L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### L'YSSANDONNAIS : UNE MOSAÏQUE DE PAYSAGES

L'Yssandonnais regroupe 4 composantes paysagères significatives. Il s'agit des espaces cultivés (champs), des prairies permanentes (pâturages et « prairies naturelles »), des boisements (comportant des vergers) et des espaces urbanisés (bourgs et hameaux plus importants). En dehors des espaces urbanisés, ces espaces ruraux forment une mosaïque de paysages, complexes et uniques, qui s'homogénéisent avec le relief, alternant paysages de vallées, de crêtes et de versants.



Les bourgs contribuent à renforcer la mosaïque de paysages. Chaque bourg, en fonction de sa localisation sur un plateau ou dans une vallée, alterne l'utilisation des matériaux, passant du calcaire blanc pour les hauts au grès et des teintes lie-de-vin pour les bas.



# L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

- Axe n°1 : un bourg et des hameaux réinvestis**
  - Conforter le bourg de Vain et organiser son extension en direction des hameaux de la Route d'Ayen et de Chartréglie
  - Consolider les hameaux de Chartréglie, Les Costaux, Chez Minet, la Route d'Ayen, le Chemin des Roches et Banters de Chartréglie
  - Protéger les éléments de patrimoine bâtis et paysagers
  - Préserver et donner à voir les jardins de l'Éveil en assurant leurs accessibilités
  - Maintenir des coupures d'urbanisation
- Axe n°2 : un village accueillant et dynamique**
  - Permettre l'évolution des équipements communaux afin de faire face à de nouveaux besoins
  - Amenager de nouveaux espaces de stationnements aux abords du village
  - Assurer le maintien des activités artisanales existantes et privilégier l'implantation des nouvelles activités au sein de la zone économique de "Cité Minet"
  - Permettre l'évolution des activités de la coopérative ainsi que leurs éventuelles extensions
- Axe n°3 : une campagne à l'environnement préservé**
  - Préserver les ensembles boisés les plus importants pour le réseau écologique
  - Participer à la protection de la Seme et du Roseix et de ses principaux affluents
  - Préserver la végétation des bords de cours (haies, ripisylves) et les milieux périphériques
  - Affirmer la vocation des espaces exploités et préserver les vergers



Vars-sur-Roseix est un territoire attractif. Sa situation avantageuse vis-à-vis des bassins d'emploi périphériques ainsi que sa dotation équipements et services de proximité sont perçues comme des atouts pour les familles désireuses de profiter des bienfaits de la campagne et des commodités du quotidien.

A cet égard, la commune connaît un développement démographique continu depuis une dizaine d'années. Les dynamiques constatées sur la période récente l'attestent : la population augmente chaque année de 3% depuis 2009. Plus d'une centaine d'individus sont venus habiter sur la commune. L'arrivée de cette population a conduit à la construction d'une trentaine de logements nouveaux sur la période 2009-2014. Cependant, on observe une légère augmentation du nombre de logements inoccupés et vacants (16 logements inoccupés pour 198 logements en 2014).

A l'issue du diagnostic de territoire, il est apparu essentiel de préserver l'identité du territoire et le paysage, tout en maintenant des conditions favorables à l'accueil de population. Pour ce faire, les élus ont souhaité poursuivre l'accueil de nouveaux ménages dans le cadre d'une démarche de développement raisonné et compatible avec les grandes orientations de développement à imposer à la commune, fixées notamment dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud Comté. Il s'agit d'assurer la pérennité des équipements, commerces et services de proximité en soutenant leur fréquentation dans les années à venir par l'accueil de nouveaux ménages, mais également de limiter l'artificialisation des terres agricoles et naturelles sur les onze années à venir. Dès 2020, environ 6 hectares seront mobilisés pour permettre la réalisation d'environ 35 à 40 nouveaux logements.

### AXE N°1 : UN BOURG ET DES HAMEAUX RÉINVESTIS

- Une armature consolidée : un bourg et des hameaux habités**
  - Poursuivre un accueil démographique, dans la continuité des objectifs fixés au SCoT et au PLH
  - Consolider l'organisation urbaine de la commune
- Un développement urbain de qualité : un bourg et des hameaux à l'identité préservée**
  - Assurer un développement urbain respectueux de l'identité rurale du territoire
  - Promouvoir des espaces publics de qualité

### AXE N°2 : UN VILLAGE ACCUEILLANT ET DYNAMIQUE

- Pérenniser et stimuler l'offre en emplois et services du quotidien : un village actif**
  - Pérenniser l'offre de « proximité », source d'animation et de dynamisme
  - Nourrir l'économie locale et touristique, créatrice d'emplois
- Mettre à disposition des réseaux performants : un village connecté**
  - Améliorer les conditions d'accessibilité du village pour favoriser les nouvelles mobilités
  - Favoriser la connexion numérique de la commune

### AXE N°3 : UNE CAMPAGNE À L'ENVIRONNEMENT PRÉSERVÉ

- Conservier la richesse écologique du territoire : une campagne « naturelle »**
  - Œuvrer à la préservation des espaces de nature
  - Préserver les espaces nécessaires aux déplacements des espèces
- Préserver les activités d'exploitation : une campagne « agricole »**
  - Créer des conditions favorables à la pérennité de l'agriculture
  - Soutenir et renforcer l'attrait touristique des espaces exploités
- Assurer une gestion responsable des ressources : une campagne « durable »**
  - Anticiper sur les effets du changement climatique et veiller à une gestion responsable de la ressource eau
  - Tenir compte des sensibilités du territoire en matière d'inondation et de mouvements de terrain
  - Réduire les émissions de gaz à effet de serre associées à l'accueil de nouvelles constructions

## Extraits de publications

Météo | Immobilier | Emploi | Obsèques | Légales | Boutique | Agenda | Jeux

S'ABONNER

LA MONTAGNE

À LA UNE | VIE LOCALE | SPORTS | LOISIRS | ECONOMIE



# REUNION : CONSULTATIONS SUR LE PADD

VAR-SUR-ROSEIX

Publié le 06/10/2018



Une quarantaine de personnes ont répondu présentes à l'invitation de la mairie. © Droits réservés



La municipalité a rassemblé les habitants de la commune ainsi que les propriétaires pour une réunion de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Cette réunion était animée par M. Lherm et Mme Santos-Caballero du bureau d'études G2C qui travaillent sur ce dossier depuis de long mois.

Ils ont tout d'abord présenté la réglementation et les lois en vigueur pour l'élaboration d'un PLU, puis les différents enjeux avec la préservation de l'identité du territoire et des paysages et le maintien de conditions favorables à l'accueil de population. Également, les différents axes choisis par le conseil municipal à savoir : poursuivre l'accueil démographique, consolider l'organisation urbaine de la

commune, assurer un développement urbain respectueux de l'identité rurale du territoire, mettre à disposition des réseaux performants, pérenniser l'offre de proximité, conserver la richesse écologique du territoire et préserver les activités d'exploitation.



Pinel : Où Investir en 2020 ?

Obtenez Gratuitement la liste des villes où investir en Loi Pinel les plus rentables

Expert Loi Pinel 2020

Ouvrir >

### Le PADD, élément obligatoire du PLU

Une cartographie de synthèse illustrant les orientations du PADD a été présentée à la fin de la réunion.

Cette réunion a permis de répondre aux différentes questions que pouvait se poser la population.

La commission communale chargée des affaires d'urbanisme se réunit régulièrement, avec le bureau d'études, pour avancer sur ce projet et arrêter le projet de PLU en début d'année 2019, ensuite ce sera la consultation des personnes publiques associées puis l'enquête publique avant l'arrêt final du PLU prévu pour l'été 2019.

VAR-SUR-ROSEIX

LIRE LE JOURNAL



**KEDGE**  
BUSINESS SCHOOL  
SAMEDI  
01 FÉVRIER  
DE 13H À 18H  
**JOURNÉE  
PORTES  
OUVERTES**  
Campus de Bordeaux  
Formations en  
Management  
& Design  
de Bac à Bac+6  
**JE M'INSCRIS**

## LES + PARTAGÉS

1

**Fait divers** Une maison a explosé ce samedi matin rue



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Vars-sur-Roseix (19)**

N° MRAe 2019DKNA3

dossier KPP-2018-7456

**Décision après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 12 mai 2016 et du 17 avril 2018 portant nomination des membres des Missions Régionales d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 27 avril 2018 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence aux membres permanents pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par la commune de Vars-sur-Roseix, reçue le 23 novembre 2018, par laquelle celle-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion du projet d'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 17 décembre 2018 ;

**Considérant** que la commune de Vars sur Roseix, 375 habitants en 2016 sur un territoire de 4,26 km<sup>2</sup>, envisage l'accueil de 20 habitants d'ici 2030 ;

**Considérant** que le projet souhaite permettre la construction de 35 à 40 logements pour le maintien de la population actuelle et l'accueil des nouveaux habitants, et que pour cela la collectivité souhaite mobiliser cinq à six hectares pour l'habitat ;

**Considérant** que le projet de développement urbain vise notamment à « organiser l'extension du bourg en direction des hameaux de la route d'Ayen et de Chantegrèle » ;

**Considérant** que ces extensions urbaines ainsi que les autres parcelles ouvertes à l'urbanisation, notamment aux lieux-dit « Barrière de Chantegrèle » et « les Coustaloux » constituent la poursuite d'une urbanisation linéaire ;

**Considérant** que le dossier n'explique pas les alternatives étudiées, ayant finalement abouti à ce choix d'aménagement ;

**Considérant** que le dossier fourni n'analyse pas les incidences paysagères de ce type d'urbanisation, notamment au regard des co-visibilités identifiées de et vers le bourg ;

**Considérant** de plus que les parcelles en extension urbaine aux lieux dits Beugefert et Chantegrèle ne semblent pas cohérentes avec la volonté affichée dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de préserver des coupures d'urbanisation ;

**Considérant** par ailleurs que les informations fournies ne permettent pas de garantir l'atteinte d'une densité d'urbanisation supérieure à celle des années passées ;

**Considérant** que la description des milieux présents dans les parcelles ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat est partielle et ne permet pas de conforter la conclusion d'absence de présence de milieux naturels à forts enjeux dans les extensions proposées ;

**Considérant** que la commune dispose de zones à vocation économique Ux au lieu-dit « chez Minet » ;

**Considérant** que le dossier fait apparaître de forts enjeux environnementaux sur ces parcelles pré-aménagées, entièrement constituées de prairies humides et en contact direct avec la ripisylve du Roseix, identifiée dans le dossier comme support d'une continuité écologique intercommunale ;

**Considérant** que le dossier fait également apparaître un enjeu lié aux remontées de nappe, non analysé pour les zones Ux pourtant concernées ;

**Considérant** que l'absence d'orientation d'aménagement et de programmation et d'extraits du règlement écrit, ainsi que de toute analyse spécifique des incidences environnementales relative à ces zones Ux ne permet pas d'évaluer la démarche de réduction des impacts potentiels sur l'environnement ;

**Considérant** de plus que l'absence d'exposé des projets ou demandes d'acteurs économiques ne permet pas de comprendre l'ouverture immédiate à l'urbanisation de surfaces à vocation économique aussi importantes ;

**Considérant** que le dossier indique que la défense contre l'incendie est insuffisante, sans toutefois détailler la couverture du territoire par des dispositifs de défense ; qu'il est nécessaire de connaître ces éléments pour évaluer la cohérence avec les développements de l'urbanisation proposés dans le projet de PLU ;

**Concluant**, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet d'élaboration du PLU de Vars-sur-Roseix est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

## **Décide :**

### **Article 1<sup>er</sup> :**

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet d'élaboration du PLU de Vars-sur-Roseix présenté par la commune de Vars-sur-Roseix (19) **est soumis à évaluation environnementale**.

### **Article 2 :**

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale sont explicités dans les considérants de la présente décision. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

### Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr> En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Fait à Bordeaux, le 15 janvier 2019

Le président de la MRAe  
Nouvelle-Aquitaine

**signé**

Frédéric DUPIN

#### Voies et délais de recours

##### **1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :**

**Le recours administratif** préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à **Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

**Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.**

##### **2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :**

**Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.**

**Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.**

**MAIRIE DE VARS SUR ROSEIX**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil quatorze, le vingt juin à 18h00; le Conseil Municipal de VARS SUR ROSEIX dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Mme Christine CORCORAL.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : onze

Date de convocation du Conseil Municipal : 16 juin 2014

Présents : Cédric BOURDU, Laurence DELARUE, Alain FREJUS, Claude LACHEZE, Francis LACOMBE, Pascal LIVET, Marie MACHUT, Jacqueline MAITRE, Jean-Charles VIAL.

Absents : Franck BONNELYE,

Procuration : de Franck BONNELYE à Christine CORCORAL

**N°2014-55**

**OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL (PLU) ET GROUPEMENT DE COMMANDE**

Madame le Maire présente le projet de mise en place d'un plan local d'urbanisme (PLU) sur la commune réalisé dans le cadre d'un groupement de commande avec les autres communes du secteur d'Ayen (correspondant au territoire du SIVOM d'Ayen élargi).

La commune de VARS-SUR-ROSEIX fait partie du « pays des buttes calcaires et des terres lie-de-vin » comme une des entités paysagères des marges aquitaines de la région Limousin. Globalement préservé, ce pays connaît une pression résidentielle contrastée mais encadrée soit par le règlement national d'urbanisme soit – mieux – par des cartes communales. Cet état de fait ne permet pas d'assurer le bon compromis entre accueil de nouvelles constructions et préservation de l'identité du territoire.

Aussi, la mise en œuvre d'un PLU apparaît comme le moyen le plus adapté pour garantir à la fois le développement et la préservation du territoire.

La démarche sera basée sur la notion de projet avec la nécessité d'une réflexion paysagère ethnographique et architecturale. Elle sera réalisée avec d'autres communes, en groupement de commande afin d'avoir une approche globale et partagée entre communes d'un même ensemble géographique.

Ce groupement de commande permettra de réaliser en commun les études techniques d'un ensemble de PLU communaux, ceci avec un même prestataire. Chaque document sera réalisé sous la responsabilité juridique de chaque commune mais un projet d'aménagement et de développement durable harmonisé sera réalisé, de même que certains articles des règlements.

Pour ce faire l'équipe d'étude comprendra un bureau d'étude spécialisé en urbanisme réglementaire associé à un professionnel de l'architecture et des paysages. Un juriste pourra y être associé. Le mandataire sera un architecte ou un paysagiste.

La concertation se déroulera à l'échelle communale par l'intermédiaire de réunions publiques en associant tous les partenaires de la concertation : la population, les associations communales ou intéressées, les représentants de la profession agricole, les communes limitrophes...

Madame le Maire propose que la commune d'AYEN assure la coordination du groupement de commande et y désigne les membres de la Commission d'Appel d'Offres pour ce qui relève de la commune de VARS-SUR-ROSEIX comme suit : titulaire : Madame Christine CORCORAL ; suppléant : Monsieur Cédric BOURDU.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**\* DÉCIDE de participer à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme par l'intermédiaire d'un groupement de commande entre les communes du secteur d'Ayen,**

26 JUIN 2014

CONTRÔLE

\* DÉCIDE que l'élaboration du document portera sur l'intégralité du territoire de la commune conformément à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme et que la concertation prévue par les articles L 123.6 et L 300.2 du code de l'urbanisme sera mise en œuvre selon les modalités présentées ci-dessus.,

\* DEMANDE conformément à l'article L.121.7 du code de l'urbanisme, que les services de la Direction départementale des territoires soient mis gratuitement à la disposition de la commune pour assurer la conduite de l'étude conformément à la convention signée entre l'État et la commune,

\* AUTORISE Madame le Maire à signer tous les documents nécessaires à l'élaboration du PLU,

\* SOLLICITE toutes les aides possibles nécessaires à l'élaboration du PLU (État, Conseil Général),

\* APPROUVE le lancement d'une procédure de consultation par le groupement de commandes pour cette étude en application des articles 26-11 et 28 du code des marchés publics,

\* APPROUVE la désignation de la commune d'AYEN comme coordinatrice du groupement,

\* DÉSIGNE comme suit les représentants de la commune à la Commission d'Appel d'Offres du groupement : Membre titulaire : Madame Christine CORCORAL ; suppléant : Monsieur Cédric BOURDU,

\* PRÉCISE que les crédits seront inscrits au budget 2014.

POUR : 11

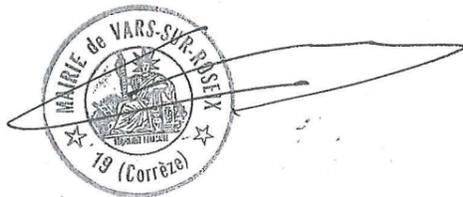
CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Fait et délibéré à VARS SUR ROSEIX le 20 juin 2014

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire,  
Christine CORCORAL



# MAIRIE DE VARS SUR ROSEIX

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

### DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix-huit, le dix septembre à 20h, le Conseil Municipal de VARS SUR ROSEIX dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Mme Christine CORCORAL.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : onze

Date de convocation du Conseil Municipal : 31 août 2018

Secrétaire de la séance : Pascal LIVET

Présents : Christine CORCORAL, Cédric BOURDU, Jacqueline MAITRE, Pascal LIVET, Franck BONNELYE, Laurence DELARUE-CONSTANTIN, Alain FREJUS, Claude LACHEZE, Francis LACOMBE, Marie-Danielle MACHUT, Jean-Charles VIAL.

Absents : / /

Procuration : / /

#### N°2018-25 : PLU : DÉBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

Madame le Maire rappelle que le conseil municipal a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) par délibération n°2014-55 du 20 juin 2014.

L'article L151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

- les orientations générales 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, 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.

- il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

La formulation du PADD s'appuie sur les enjeux et les besoins identifiés dans le cadre du diagnostic territorial, réalisé au préalable.

Ses orientations sont compatibles avec les différents documents de rang supérieur au PLU, et notamment avec le document d'orientations du Schéma de Cohérence territoriale Sud Corrèze.

Madame le Maire expose alors le projet de PADD définit comme suit :

\* Axe n°1 : un bourg et des hameaux réinvestis :

- poursuivre un accueil démographique, dans la continuité des objectifs fixés au SCOT et au PLH
- consolider l'organisation urbaine de la commune
- assurer un développement urbain respectueux de l'identité rurale du territoire
- promouvoir des espaces publics de qualité

\* Axe n°2 : un village accueillant et dynamique :

- pérenniser l'offre de « proximité », source de dynamisme
- nourrir l'économie locale et touristique, créatrice d'emplois
- mettre à disposition des réseaux performants : un village connecté

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

- conserver la richesse écologique du territoire : une campagne « naturelle »
- préserver les activités d'exploitation : une campagne « agricole »
- assurer une gestion responsable des ressources : une campagne « durable »

Après cet exposé et à l'issue du débat,

\* Le conseil municipal prend acte, après en avoir débattu, des orientations générales du PADD.

\* La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD.

\* La délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.



Fait et délibéré à VARS SUR ROSEIX le 10 septembre 2018

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire,  
Christine CORCORAL



**MAIRIE DE VARS SUR ROSEIX**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil vingt, le vingt janvier à 20h30, le Conseil Municipal de VARS SUR ROSEIX dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Mme Christine CORCORAL.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : onze

Date de convocation du Conseil Municipal : 15 janvier 2020

Secrétaire de la séance : Jacqueline MAITRE

Présents : Christine CORCORAL, Cédric BOURDU, Jacqueline MAITRE, Pascal LIVET, Laurence DELARUE-CONSTANTIN, Alain FREJUS, Claude LACHEZE, Francis LACOMBE, Marie-Danielle MACHUT.

Absents : Franck BONNELYE, Jean-Charles VIAL.

Procuration : de Franck BONNELYE à Cédric BOURDU.



**N°2020-02**

**OBJET : ARRÊT DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME**

Madame le maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet d'élaboration de PLU a été mené, à quelle étape de la procédure il se situe et présente ledit projet.

Elle explique qu'en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU et, qu'en application de l'article L.153-14 du même code, le-dit document doit être arrêté par délibération du conseil municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L.153-16, L.153-17 et L.153-18 du code de l'urbanisme.

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-14 et suivants, L. 300-2, R. 153-3 à R153-7 ;

**Vu** la délibération en date du 20 juin 2014 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation ;

**Entendu** le débat au sein du conseil municipal en date du 10 septembre 2018 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme ;

**Vu** le bilan de la concertation préalable présenté par Madame le Maire :

- *affichage sur le panneau de la Mairie de la délibération n°2014-55 du 20 juin 2014 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme,*

- *affichage sur le panneau de la Mairie de la délibération n°2018-25 du 10 septembre 2018 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable,*

- *publication des comptes-rendus de ces deux réunions du conseil municipal dans les bulletins municipaux, sur le site internet de la commune et affichage sur le panneau de la Mairie,*

- *le dossier est consultable en Mairie,*

- *réunion publique le 19 septembre 2018 sur la présentation du PADD, invitation à cette réunion par flyers distribués sur la commune, par affichage sur les panneaux de la commune, par parution dans les journaux (14/09/18 Lamontagne et 14/09/18 La Vie Corrèzienne),*

- article présentant cette réunion dans les journaux (12/10/18 La Vie Corrèzienne et 06/10/18 Lamontagne),

- réunion publique le 23 octobre 2019 sur la présentation de l'arrêt du projet de PLU, invitation à cette réunion par flyers distribués sur la commune, par affichage sur les panneaux de la commune, par parution dans les journaux (17/10/19 Lamontagne et 18/10/19 La Vie Corrèzienne),

- réunion de travail sur la thématique agricole le vendredi 3 février 2017.

**Vu** le projet de plan local d'urbanisme (PLU) et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développements durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et ses documents graphiques associés et les annexes ;

**Vu** la décision en date du 15 janvier 2019 prise par l'autorité environnementale concluant que le projet de PLU de VARS-SUR-ROSEIX est soumis à évaluation environnementale.

**Considérant** que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés ;

**Après en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL :**

**1. TIRE** le bilan de la concertation conformément à l'article L103-6 du code de l'urbanisme.

**2. ARRÊTE** le projet de plan local d'urbanisme de VARS-SUR-ROSEIX tel qu'il est annexé à la présente délibération conformément à l'article L.153-14 du code de l'urbanisme.

**3. PRÉCISE** que le projet de PLU arrêté sera notifié pour avis :

\* conformément aux articles L.153-16 à L.153-18 :

- aux personnes publiques associées,

- aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur le projet,

- à la commission départementale de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

\* conformément à l'article R.153-6 du code de l'urbanisme, à la chambre d'agriculture, de l'Institut national des appellations d'origine contrôlée (INAO) et du Centre national de la propriété forestière (CNPFF).

**4. INFORME** que les personnes publiques mentionnées aux articles L.132-12 et L.132-13 pourront en prendre connaissance si elles le demandent.

La délibération et le projet de PLU annexé seront transmis à M. le sous-préfet de la Corrèze.

Conformément à l'article R 153-3 du Code de l'Urbanisme la délibération sera affichée en mairie de VARS-SUR-ROSEIX pendant un délai d'un mois.

Conformément à l'article L153-22 du code de l'urbanisme, le dossier définitif du projet de plan local d'urbanisme, tel qu'arrêté par le conseil municipal, est tenu à disposition du public.

**POUR : 10**

**CONTRE : /**

**ABSTENTION : /**

**Fait et délibéré à VARS SUR ROSEIX le 20 janvier 2020**

**POUR EXTRAIT CONFORME**

**Le Maire,  
Christine CORCORAL**



**Jacques BUIROCHU**  
**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**  
**DURANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**CONCERNANT :**  
**LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**PRÉSENTÉ PAR**  
**LA COMMUNE DE VARS-SUR-ROSEIX (19130)**

Ce document qui comprend quinze (15) pages numérotées de 1 à 15 a été établi en 2 exemplaires dont un remis et commenté au porteur de projet.

Comme le stipule l'article R.123-18 du code de l'environnement, vous disposez de quinze jours pour m'adresser, si vous le souhaitez, un mémoire en réponse, soit au plus tard le 9 mars 2021. Passé ce délai, il sera considéré que vous avez renoncé à cette faculté.

## PRÉAMBULE

Le procès-verbal de synthèse est établi conformément à l'article R123-18 du Code l'environnement.

Celui-ci prévoit qu'à l'expiration du délai d'enquête et à partir de la réception des registres mis à la disposition du public et des documents annexes, Le Commissaire enquêteur communique sous huitaine au porteur du projet (commune de Vars-Sur-Roseix) la synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête dans un procès-verbal de synthèse.

La commune de Vars-Sur-Roseix dispose alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

### I. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

L'enquête s'est déroulée sur 31 jours du lundi 22 février au mercredi 24 mars 2021 inclus.

La commune de Vars-Sur-Roseix assistée par le bureau d'études ALTEREO de Toulouse a porté ce projet de plan local d'urbanisme.

Les annonces légales sont parues dans le quotidien « La Montagne » et l'hebdomadaire « La Vie Corrézienne ».

Le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public du 22 février au 24 mars 2021 sur le site internet : [www.vars-sur-roseix.fr](http://www.vars-sur-roseix.fr)

Outre les observations ou propositions pouvant être consignées sur le registre d'enquête ou transmises par correspondances en mairie de Vars-Sur-Roseix, le public a pu également s'exprimer par courrier électronique via l'adresse internet suivante : [plu.varssurroseix@orange.fr](mailto:plu.varssurroseix@orange.fr).

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, en mairie de Vars-Sur-Roseix, pour recevoir ses observations aux dates et horaires indiqués ci-après :

- le lundi 22 février 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- le mercredi 3 mars 2021 de 14h00 à 17h00 ;
- le vendredi 12 mars 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- le mercredi 24 mars 2021 de 9h00 à 12h00.

En dehors de ces permanences, le dossier et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

## II - OBSERVATIONS DU PUBLIC ET PIÈCES DÉPOSÉES DURANT L'ENQUÊTE :

### 2.1 - à l'occasion des permanences du Commissaire enquêteur (13 observations) :

**Lundi 22 février 2021 de 9h00 à 12h00.**

#### **1 – Monsieur DELORD Éric demeurant à Chantegrèle (19130) Vars-Sur-Roseix :**

Cette personne demande que sa grange sise sur la parcelle A 353 puisse faire l'objet de transformation en vue de son changement de destination (habitation, gîte ...) dans un avenir plus ou moins proche.

-----

#### **2 – Madame Suzanne DELAGE épouse COURNIL demeurant au 4, rue Boussicot 2 à 19360 Malemort :**

Cette personne indique que les parcelles A 216, A 220 et A 217, dont elle est propriétaire, sont grevées par le périmètre de 50 mètres autour des vergers exploités.

Elle conteste le fait que ce verger soit encore considéré comme exploitable en tant que tel, compte tenu de l'état des fruitiers, certainement plus que cinquantenaires.

Cette contrainte l'empêche de pouvoir construire sur lesdites parcelles.

Alors même, que lors de l'installation du tout à l'égout, il lui a été demandé de participer financièrement au coût des travaux et plus particulièrement au raccordement futur de ses parcelles.

Selon elle, cette participation laissait entendre que ces terrains étaient donc considérés comme constructibles à l'avenir.

Elle s'interroge sur cette situation et demande à la commune de bien vouloir revoir sa position.

---

#### **3 - Madame VANTIGHEM Alice demeurant 26, rue des Coustaloux à 19130 Vars-Sur-Roseix : Cette personne représente sa fille Sophie demeurant à Besançon (25056).**

Elle souhaite que ses parcelles cadastrées 692 et 693 soient considérées comme constructibles pour l'avenir.

---

**4 – Monsieur LIVET Pascal demeurant à Chantegrèle à 19130 Vars-Sur-Roseix :**

Propriétaire des parcelles A 426 et A 427 proche d'une zone habitée et des réseaux, cette personne demande que celles-ci soient déclarées constructibles.

**Mercredi 3 mars 2021 de 14h00 à 17h00.**

**1 – Madame VIGNAL Marie-Paule demeurant au Poulverel d'Allasac (19240) :**

Le 8 avril 2016, ma demande de certificat d'urbanisme concernant mes parcelles O-A 944, 745, 943 et 748 a été refusée.

La consultation du règlement graphique du projet de PLU fait apparaître que lesdites parcelles sont classées en zone UB.

Ces parcelles se situant à environ 125 mètres d'une habitation, il me paraît donc anormal que je ne puisse pas faire construire sur celles-ci.

Je vous demande donc de bien vouloir revenir sur votre décision de 2016.

---

**2 – Madame RAPHAL Jacqueline demeurant 17 rue des Puits à 19130 Vars-Sur-Roseix :**

- parcelle B 205 Les Combes : je conteste le sursis à statuer s'appliquant au certificat d'urbanisme délivré le 22 avril 2020 et demande que ce terrain ne soit pas classé en zone agricole pour me permettre de pouvoir y édifier une construction ;
- parcelles 485 et 793 : celles-ci ont bénéficié, en 2007, d'un certificat d'urbanisme positif.

A la consultation du règlement graphique du PLU, il s'avère qu'elles sont actuellement affectées par l'existence de deux périmètres autour d'un bâtiment agricole qui les rendent donc inconstructibles.

Je demande donc que soient remises en cause ces deux contraintes qui font perdre de la valeur à mes biens.

**3 – Madame DAURAT Edith demeurant 11 Mallevialle à 19130 Saint-Aulaire :**

Au titre de ma parcelle B 528, je demande que le certificat d'urbanisme qui m'a été accordé jusqu'à ce jour soit renouvelé au titre du projet de PLU lancé par la mairie.

**Vendredi 12 mars 2021 de 9h00 à 12h00.**

**1 – Association « Ecoute et Soutien/L'Eveil » représentée Madame Christine LACHEZE, Vice-présidente et Monsieur Éric GRAS responsable de l'association :**

L'association E et S est propriétaire de deux parcelles qui apparaissent en zone de réservation sur le projet de PLU.

- Une est un parc situé au centre du village et donnant sur la cour de la maison qui appartient également à l'association et est habitée. La destination vers un parc public serait très problématique (regard sur la cour privée, accès au toit). Ce parc est incorporé au projet d'accueil et de prise en charge thérapeutique, activité principale de l'association d'accueil en milieu rural à Vars va démarrer dans les prochaines semaines conformément au dossier déposé et validé à l'ARS et au Conseil départemental. Les accueils et activités proposés aux personnes fragiles et isolées sont encadrés et l'usage du parc est un élément de travail thérapeutique de la prise en charge.

Le parc fait partie des biens de l'association qu'elle veut conserver pour les raisons ci-dessus ;

- Parcelle située route de l'Abbaye de la Règle face à l'entrée de la maison louée. A ce jour nous ne souhaitons pas que cette parcelle soit considérée comme emplacement réservé compte tenu de l'absence de terrain disponible nous appartenant à proximité de cette maison.

Nous soulignons que dans ce PLU nous sommes impactés sur deux parcelles contigües ou en grande proximité du bâti nous appartenant.

-----

**2 - Monsieur CROUZEVALLE Miche demeurant 97 rue Brilllette à 33320 Le Taillan en Médoc :**

Propriétaire de la parcelle A 437 (environ 2400 m<sup>2</sup>), je souhaite connaître si ce terrain peut être constructible.

---

**3- Monsieur DAVID Nicolas en indivision avec Monsieur DAVID Jérôme demeurant Le Cluzel à 19130 Saint-Cyr-La-Roche :**

Nous souhaitons savoir si les parcelles B 232, 233 et 623 peuvent être constructibles et prises en compte dans le nouveau PLU.

**Mercredi 24 mars 2021 de 9h00 à 12h00**

**1 – Remise par Madame Christine LACHEZE, Vice-présidente de l'association « Centre Ecoute et Soutien »** d'une fiche explicative qui vient compléter les observations déjà formulées lors de son entretien avec le Commissaire-enquêteur le 12 mars 2021.

Ce document est annexé au registre d'enquête et au présent procès-verbal de synthèse.

---

**2 – Monsieur Laurent CHARIERAS demeurant à Tonnelas 19130 Vars-Sur-Roseix :**

Propriétaire des parcelles A 329 et A 776 classées en zone A sur le projet de PLU, je demande qu'elles soient classées en zone constructible.

---

**3 - Madame Françoise ROUSSET demeurant rue des puits à 19130 Vars-Sur-Roseix :**

Je suis heureuse de constater que la petite zone verte du bourg, dont mon jardin doit garder son caractère naturel.

**2.2 - En mairie de Vars-Sur-Roseix, en dehors des permanences assurées par le Commissaire enquêteur (3 observations) :**

**Jeudi 18 mars 2021.**

**1 - Monsieur et Madame FANTHOU Jean-Louis, propriétaires de la parcelle A 446,** nous avons acquis cette parcelle en 2009 avec un CU.

Nous sommes surpris que sur le projet de PLU, cette parcelle soit considérée comme non constructible alors que la parcelle située juste en face est retenue constructible.

Nous demandons une révision de la décision et demandons que notre parcelle soit à nouveau retenue constructible.

-----

**2 - Madame BORDERIE Noëlle demeurant « Les Héritières », 23 route d'Ayen à 19130 Vars-Sur-Roseix :**

Lors de mes randonnées, je découvre de nouvelles constructions et je suis choquée de constater que certaines communes acceptent des maisons avec des toitures terrasses.

La commune de Vars-Sur-Roseix, dans son PLU, doit refuser les toits terrasses.

Notre commune a des toitures à deux ou quatre pans et l'architecture traditionnelle doit être respectée.

Nous avons un beau village et les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le paysage (respect de l'environnement). La commune doit conserver son identité.

**Lundi 22 mars 2021**

**Madame ROUSSET Françoise (rue des puits – 19130 Vars-Sur-Roseix)** est venue consulter le dossier.

**2.3 - par courriers ou courriels adressés ou déposés à l'intention du Commissaire enquêteur en mairie de Vars-Sur-Roseix sur le site internet dédié à cet effet (2 courriels) :**

**Mardi 9 mars 2021**

**1 - Retransmission par la Mairie de Vars-Sur-Roseix d'un courriel de Madame CORNIL Suzanne née DELAGE** demandant à obtenir un rendez-vous avec le Commissaire enquêteur.

En réponse, il lui a été indiquée que le Commissaire enquêteur ne prend pas de rendez-vous mais qu'il était encore possible de le rencontrer les 12 et 24 mars 2021 de 9h00 à 12h00.

**Mardi 23 mars 2021**

**2 - Réception d'un courriel et d'une pièce jointe transmis par l'association « Centre Ecoute et Soutien ».**

Ces deux documents sont annexés au registre d'enquête et au procès-verbal de synthèse.

### **III - THÉMATIQUES DES OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC :**

Les observations recueillies au cours de cette enquête ne portent pas sur le projet dans sa globalité en ce qu'il pourrait avoir de novateur pour la population et le territoire.

Les personnes qui se sont manifestées, l'on fait essentiellement au regard de leur seul intérêt particulier en ce qui concerne les règles de constructibilité pouvant s'appliquer à leurs biens.

### **IV – OBSERVATIONS DES PARTIES PRENANTES ASSOCIÉES :**

A l'occasion de la saisine des parties prenantes associées, 9 d'entre elles ont transmis un avis, à savoir :

#### **Conseil départemental de la Corrèze du 14 novembre 2019 (1 page) :**

Cette collectivité émet **un avis favorable** à ce projet de PLU porté par la commune de Vars-Sur-Roseix.

#### **CDPENAF de la Corrèze du 23 avril 2020 (2 pages) :**

La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a émis deux avis, à savoir :

- **un avis simple favorable à la majorité**, sur le projet de règlement encadrant les possibilités d'extension et de construction d'annexes à l'habitation en zone A et N au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, **sous réserve** de supprimer la règle qui autorise une hauteur différente pour les annexes et les piscines couvertes en zone N (naturelle) :
- **un avis simple favorable à la majorité**, au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, sur les secteurs de taille et de capacité limitées (Stecal) suivants :
  - Stecal Ax au lieu-dit chez Modurou, route du Roc Pelé ;
  - Stecal Nx au lieu-dit La rivière, route du Soulet.

<b>Centre régional de la propriété forestière Nouvelle-Aquitaine du 28 mai 2020 (1 page) :</b>
--

Cette entité demande que soient apportées des modifications aux documents ci-après :

**I – Rapport de présentation (pièce 1.3) au chapitre « caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères » page 187** rajouter une exception pour les bâtiments destinés à l'exploitation forestière et donc susceptibles d'accueillir du matériel de grande hauteur. Dans la colonne « *Objectifs-Justification* » *il sera donc nécessaire de modifier la phrase comme suit : Adapter les hauteurs maximales autorisées aux installations et au matériel nécessaires aux activités agricoles et forestières tout en limitant leur impact paysager ;*

**II - La page 46 du Règlement écrit** devra elle aussi prendre cette modification ;

**III – le règlement graphique** devra voir sa légende clarifiée par la modification des intitulés ou l'ajout des articles de loi utilisés pour les prescriptions et réservations notamment les articles L.151-23 et L.113.1 du Code de l'urbanisme. Car il est important de pouvoir repérer plus facilement les secteurs en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113.1.

Cet organisme conclut donc son propos en émettant un **AVIS FAVORABLES SOUS RESERVE** de la prise en compte des modifications proposées supra.

<b>Chambre d'agriculture de la Corrèze du 25 mars 2020 (5 pages) :</b>
--

**I – Règlement graphique (pièce 4.1) :**

Les bâtiments d'élevage situés au lieu-dit Chantegrèle soient retirés de la zone Ub et obligatoirement classés en zone A. La zone Ub n'autorisant pas la construction d'un bâtiment agricole, il sera donc impossible de procéder tous travaux de mise aux normes ou de toutes constructions nécessaires au maintien ou au développement de ces structures agricoles ;

**II – Règlement écrit (pièce 4.1), la Chambre d'agriculture :**

- souhaite que la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques au sol soit retirée du règlement du zonage Ux ;

- demande, pour ce qui concerne les constructions agricoles et forestières en zone A, que le texte, « *Les toits sont à deux pans. Les couvertures d'aspect tuile s canal sont interdites, de même que les couvertures d'aspect tôles ondulées, tôles nervurées ou zinc laqué. Les couvertures d'aspect bac acier de couleur sombre sont cependant autorisées* », soit retiré pour ne pas engendrer de surcoût lors de la construction de nouveaux bâtiments agricoles ;

- demande en matière de traitement des eaux pluviales que le texte « *Toutes installations soumises à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau,*

*doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel » ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.*

- conclut en émettant un **AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE** que l'ensemble des éléments précités soit clairement modifiés dans les règlements (écrit et graphique) du PLU approuvé.

**Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de la Corrèze des 16 octobre 2019 et 14 avril 2020 (3 + 2 pages) :**

Le CAUE invite le porteur de projet à réexaminer certains passages du dossier, à savoir :

### **I – Le zonage :**

- les parcelles 943,944,745 et 748 situées entre « les Coustaloux » et « Les Roches » pour lesquelles une OAP pourrait déterminer leur organisation et le positionnement des accès ;
- les parcelles 1047 et 1092 situées au sud du bourg pour lesquelles une OAP permettrait là aussi de savoir comment l'urbanisation pourrait y être optimisée ;
- certaines représentations graphiques n'apparaissent pas dans la légende (zonage vert foncé, pointillés jaunes) ;

### **II – Le règlement :**

- le croquis de la maison en U ne semble pas représenter un volume simple mais complexe, il serait à interdire ;
- la tuile mécanique n'est pas autorisée pour les zones pavillonnaires (UB). Cette interdiction n'est peut-être pas judicieuse ;
- le texte traitant des types d'ouverture des toits mérite d'être clarifié voire simplifié ;
- les enduits ne doivent pas être de teinte similaire au grès rouge, beaucoup trop soutenu. Un beige ou un gris rosé serait plus approprié ;
- les constructions forestières et agricoles sont autorisées en zone A sous conditions, sans que celles-ci ne soient précisées ;
- le texte traitant des clôtures doit être clarifié en ce qui concerne la différence pouvant exister entre la limite d'emprise publique et la façade sur voie. En zone A, on peut lire « *les clôtures en limite de propriété sont constituées par des grillage surmontés par une haie vive d'essence locale mixte* ». Le terme « *surmontés* » doit être remplacé par « *doublés* ».

Le CAUE de la Corrèze conclut en émettant un **AVIS FAVORABLE TOUT EN INVITANT** le

porteur de projet à reprendre la rédaction des passages décrits supra.

**Préfecture de la Corrèze de la Corrèze du 8 juin 2020 (2 pages) :**

L'Etat, s'appuyant sur la note technique (Cf. avis DDT ci-après) développant l'ensemble des éléments d'analyse de ses services, émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des prescriptions et recommandations formulées dans ce document.

**Direction départementale des territoires de la Corrèze du 8 juin 2020 (22 pages) :**

Après avoir décrit le contexte dans lequel ce projet d'élaboration du PLU de la commune de Vars-Sur-Roseix a vu le jour, la Direction départementale des territoires a formulé, après analyse du dossier, un nombre très important de prescriptions et/ou de recommandations. Elles s'articulent comme suit :

**I -Remarques générales sur le projet de PLU en ce qui concerne :**

- la consommation foncière avec deux prescriptions ;
- le développement urbain et de la consommation forestière sans remarque particulière.

**II - Remarques par thématiques, à savoir :**

- environnement, biodiversité et eau avec cinq recommandations ;
- risques et nuisances avec huit prescriptions et une recommandation ;
- agriculture et forêt avec trois prescriptions.
- déplacements et bruits des transport terrestre sans remarque particulière ;

**III - Remarques sur le rapport de présentation en général (une remarque et une recommandation) et sur les documents constitutifs suivants :**

- état initial de l'environnement (pièce 1.1) avec six prescriptions et six recommandations ;
- diagnostic territorial (pièce 1.2) avec onze prescriptions et deux recommandations ;
- explications des choix (pièce 1.3) avec dix prescriptions et quatre recommandations.

**IV - Remarques sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (pièce 2) avec deux recommandations.**

**V - Remarques sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3) avec trois prescriptions.**

**VI - Remarques sur le règlement graphique (pièce 4.1) avec onze prescriptions.**

**VII - Remarques sur le règlement écrit** (pièce 4.1) avec vingt-huit prescriptions et huit recommandations.

**VIII - Liste des bâtiments admis à changer de destination** (pièce 4.4) avec une prescription et une recommandation.

**IX – Annexes** (pièce 5) avec une prescription et une recommandation.

**X – Compatibilité avec les documents supra-communaux** sans remarque particulière.

**XI – Numérisation du document** avec une prescription et une recommandation

**Mission régionale d'autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine du  
7 août 2020 (7 pages) :**

Suite à saisine par la commune de Vars-Sur-Roseix, la MRAe Nouvelle Aquitaine a pris, le 15 janvier 2019, la décision de soumettre ce projet de PLU à évaluation environnementale car il est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Dans son avis du 7 août 2020, l'autorité environnementale, après avoir rappelé le contexte et les objectifs généraux du projet, a tenu à rappeler que l'évaluation environnementale avait pour finalité d'évaluer l'impact du PLU sur l'environnement et d'envisager, si nécessaire, les mesures visant à Eviter, Réduire ou en dernier lieu Compenser (ERC) ses incidences négatives.

S'agissant de la teneur du dossier présenté, l'analyse conduite par la MRAE s'est traduite par un certain nombre de prescription ou recommandations qui font l'objet du résumé ci-après :

**I – Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement :**

- **A - Remarques générales :**

- fusion des trois parties composant le rapport de présentation afin de faciliter la recherche d'informations et la compréhension du raisonnement ayant soutenu l'élaboration de ce document ;
- fournir à partir du diagnostic territorial réalisé à l'échelle des onze communes de l'Yssandonnais, une restitution ciblée prioritairement sur les enjeux spécifiques du territoire communal. Les informations disponibles mériteraient d'être réorganisées et clarifiées pour le rendre plus accessibles au public ;

- le « résumé technique » devrait être placé au début du rapport de présentation pour le rendre plus accessible au public ;

- intégrer, en complément aux synthèses communales relatives à l'état initial de l'environnement et au diagnostic, une ou plusieurs cartes de synthèse globale pour faciliter leur articulation avec la partie « explication des choix ».

- **B – Diagnostic économique et analyse de l'état initial de l'environnement :**

- 1 - Démographie et logements :** la localisation des logements vacants sur la commune mériterait de figurer au dossier ;

- 2 - Eau potable :** intégrer dans le dossier les éléments relatifs aux masses d'eau dans lesquelles s'effectuent les prélèvements, aux volumes autorisés, prélevables et prélevés pour l'approvisionnement en eau potable ainsi que des données sur le rendement du réseau d'adduction. Ces renseignements permettraient d'apprécier la faisabilité du projet communal ;

- 3 - Assainissement :** apporter de plus amples informations en la matière ;

- 4- Les risques :** produire des cartes à une échelle communale pour mieux appréhender les risques pouvant affecter la commune et fournir des informations sur les perspectives de mise en conformité du dispositif de défense incendie et sur son calendrier de réalisation ;

- 5 – La trame verte et bleue et les zones humides :** suite aux modifications apportées par la loi du 24 juillet 2019 (article L.211-1 du Code de l'environnement), réaliser une mise à jour cartographique et mettre en relation la trame verte et bleue communale soient mises en relation avec les secteurs de développement projetés dans la partie explicative des choix afin de permettre une analyse des impacts potentiels ;

- 6 – Consommation d'espaces agricoles et naturels :** la MRAE met en exergue la faible densité des 36 logements construits entre 2005 et 2014 (3,6 logements/hectare) qui a conduit à une consommation très excessive d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- **C – Projet communal et prise en compte de l'environnement :**

- 1 – Justification du projet communal et consommation d'espaces :**

- **accueil de population et construction de logements :** la création de logements par changement de destination mériterait d'être quantifiée ;

- **consommation d'espaces naturels et agricoles** : l'objectif de densité pour l'habitat reste l'habitat reste trop faible pour lutter contre l'étalement urbain et limiter la consommation d'espaces ;

- **choix des zones ouvertes à l'urbanisation et prise en compte de l'environnement** :

Le projet en l'absence de démonstration contraire, ne s'inscrit pas dans une démarche de lutte contre l'étalement urbain. Il s'avère donc de clarifier les choix de développement communaux retenus.

Il convient donc de compléter la partie du rapport de présentation relative à l'explication des choix des secteurs ouverts à l'urbanisation pour permettre de comprendre comment le projet a été élaboré et pourquoi ces espaces ont été retenus pour le développement communal. L'identification fine des enjeux environnementaux sur l'ensemble des thématiques (nuisances, risques, milieux naturels, etc.) est à ce titre indispensable.

Différentes alternatives doivent pouvoir être envisagées en fonction des incidences prévisibles.

## **II – Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale :**

Au regard de l'ensemble des remarques formulées supra, la MRAE considère que la démarche d'évaluation environnementale doit toujours être complétée et le projet revu pour assurer une prise en compte suffisante des enjeux environnementaux.

### **Chambre de commerce et d'industrie de la Corrèze du 9 juin 2020 (1 page) :**

La CCI n'a émis aucune remarque allant à l'encontre de ce projet qui permet :

- le développement des entreprises et de l'habitat ;
- la consolidation de l'offre marchande de proximité, notamment dans le centre bourg ;
- le développement de l'économie touristique.

**Nota bene** : les avis des personnes publiques n'ayant pas répondu dans les délais impartis, sont donc réputés favorables conformément aux dispositions énoncées dans la transmission qui leur a été faite le 21 février 2020.

**V - OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

le Commissaire enquêteur souhaite au regard :

- des observations ou requêtes formulées par le public que soient apportées des réponses à chacune d'entre elles ;
- des observations, recommandations mais aussi et surtout des **réserves** formulées par les parties prenantes associées que soient apportées des réponses pour chacune d'entre elles.

Il désire aussi prendre connaissance des dispositions et délais que compte prendre le porteur de projet assisté de son bureau d'études pour reprendre et finaliser ce projet de plan local d'urbanisme avant qu'il soit présenté au Conseil municipal en vue de son approbation.

Il rappelle à cet effet et ainsi que le souhaite la DDT 19 dans son avis du 8 juin 2020, que la réponse du porteur de projet au présent procès-verbal de synthèse, devra se faire sous la forme d'une note ou d'un tableau synthétique qui sera joint à l'avis de l'Etat et annexée à l'enquête publique. Cette note devra indiquer comment l'ensemble des observations précitées sera pris en compte afin d'informer la population (nouvelle rédaction, argumentaire ...).

Il souhaite que le mémoire en réponse du porteur de projet lui soit transmis :

- en deux exemplaires papier, un pour être inséré dans le dossier d'enquête et l'autre pour être transmis au Tribunal administratif de Limoges ;
- en un exemplaire numérique adressé à son adresse courriel.

**Vars-Sur-Roseix le 26 mars 2021**

**Nom, prénom du porteur de projet**

**Le Commissaire enquêteur**

**ou de son représentant :**

**Jacques BROCHU**



PRÉFET DE LA CORRÈZE

Direction départementale des territoires  
Service des études et stratégies  
territoriales  
Unité planification

Affaire suivie par :  
Sylvie Serre  
Laurent Panuel  
Chargés de projet planification territoriale

☎ 05 55 18 50 34  
☎ 05 55 21 83 75

sylvie.serre@correze.gouv.fr  
laurent.panuel@correze.gouv.fr

Tulle, le 08 JUIN 2020

Le préfet

à

Madame le maire  
Mairie  
4 Rue des écoles  
19 130 Vars-sur-Roseix

**Objet :** Avis de l'État sur le projet arrêté de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vars-sur-Roseix

**P.J. :** Note technique

Par délibération du 20 janvier 2020, votre conseil municipal a arrêté le projet de PLU de la commune.

Le 14 février 2020, le projet de PLU a été reçu en préfecture afin d'être soumis pour avis à l'État, personne publique associée, conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

J'ai l'honneur de vous faire connaître l'avis de l'État qui constitue une synthèse des observations des services et correspond à deux préoccupations essentielles :

- assurer la prise en compte des intérêts supra communaux de toute nature et notamment au regard des textes législatifs et réglementaires en vigueur ;
- éviter des irrégularités susceptibles d'entacher d'illégalité les autorisations d'utilisation des sols ou des imprécisions pouvant nourrir des contentieux ultérieurs, fragilisant ainsi votre document.

Le document présenté traduit la volonté de recentrer l'urbanisation sur le bourg et quelques secteurs déjà urbanisés. Il assure le développement de la commune en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (Scot) Sud Corrèze, le programme local de l'habitat (PLH) 2016-2022 de la communauté d'agglomération du bassin de Brive (CABB) et les documents supra-communaux qui s'imposent sur le territoire (schéma régional de cohérence écologique du Limousin, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Adour-Garonne...).

Il est également à souligner la bonne association des services de l'État par la commune de Vars-sur-Roseix tout au long de la procédure.



cité administrative Jean Montalat, place Martial Brigouleix – BP 314 – 19011 Tulle cedex – Tél. : 05.55.21.80.26  
heures d'ouverture au public de la DDT : 9h00 -12h00 / 13h30-16h30  
heures d'ouverture de la cité administrative : 8h00 – 18h00

[www.correze.gouv.fr](http://www.correze.gouv.fr)

rubrique : /Services-de-l-Etat/Agriculture-environnement-amenagement-et-logement/Direction-departementale-des-territoires-DDT



Toutefois, le projet de PLU devra être complété avant son approbation pour intégrer dans ses annexes, les éléments relatifs au secteur d'information sur les sols (SIS) « 19SIS05636 » existant au lieu-dit « Chez Modourou », à l'adresse « Les Galafias ».

Vous trouverez, en annexe, une note technique développant l'ensemble des éléments d'analyse des services de l'État. En ressortent des prescriptions nécessitant un examen obligatoire par la commune et des recommandations attirant l'attention sur des points particuliers.

Je vous invite à prendre en compte les diverses observations émises de manière à consolider le document.

Sous la réserve impérative de prendre en compte les éléments ci-dessus, les prescriptions et recommandations énoncées en annexe, j'émetts un avis favorable au projet de PLU arrêté que vous m'avez soumis.

Les services de l'État veilleront au respect de ces différents points lors du contrôle de légalité exercé sur le document approuvé.

Le préfet,  
Pour le Préfet  
et par délégation  
Le Secrétaire Général

Matthieu DOLIGEZ

Copie :  
Monsieur le sous-préfet de Brive



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA CORRÈZE

Direction départementale des territoires  
Service des études et stratégies  
territoriales  
Unité planification

Affaire suivie par :  
Sylvie Serre  
Laurent Panuel  
Chargés de projet planification territoriale

☎ 05 55 18 50 34  
☎ 05 55 21 83 75

sylvie.serre@correze.gouv.fr  
laurent.panuel@correze.gouv.fr

Tulle, le 08 JUIN 2020

Note technique

à l'attention du  
maire  
de Vars-sur-Roseix

Par délibération du 20 janvier 2020, le conseil municipal de la commune de Vars-sur-Roseix a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU).

Le 14 février 2020, le dossier de PLU a été reçu en préfecture afin d'être soumis pour avis à l'État, personne publique associée (PPA), conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

La consultation permet à toutes les personnes publiques associées de vérifier le bon niveau de prise en compte des différents enjeux et servitudes exprimés par :

- les dispositions des articles L. 101-1, L. 101-2 et L. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les éléments portés à votre connaissance et ceux exprimés au cours des différentes réunions organisées durant le déroulement de l'étude.

La présente note est établie à l'issue d'une analyse technique tant sur le fond que sur la forme. Elle fait référence au « porter à connaissance », aux servitudes d'utilité publique, aux informations à caractère réglementaire et aux enjeux du territoire.

La synthèse des observations de l'État a pour objet d'assurer la prise en compte des intérêts supra communaux de toute nature, notamment au regard des textes législatifs et réglementaires en vigueur, et également d'éviter des irrégularités susceptibles d'entacher d'illégalité les autorisations d'utilisation du sol à venir.

Les **prescriptions** édictées nécessitent un examen obligatoire à réaliser par la commune dans la mesure où elles relèvent soit d'une contradiction à lever pour application claire du document, soit d'un réexamen devant conduire à une reprise de la rédaction de certains passages du document afin d'éviter tous litiges ultérieurs.

Les **recommandations** attirent votre attention sur des points particuliers visant à améliorer la compréhension et la qualité juridique du document.



cité administrative Jean Montalat, place Martial Brigouleix – BP 314 – 19011 Tulle cedex – Tél. : 05.55.21.80.26  
heures d'ouverture au public de la DDT : 9h00 -12h00 / 13h30-16h30  
heures d'ouverture de la cité administrative : 8h00 – 18h00

[www.correze.gouv.fr](http://www.correze.gouv.fr)

rubrique : /Services-de-l-Etat/Agriculture-environnement-amenagement-et-logement/Direction-departementale-des-territoires-DDT

**DDI**  
des services  
de l'État

à vos côtés

<http://www.tulle.com/Prefet13>

## **1. Contexte**

Située dans le canton de l'Yssandonnais, dans la partie ouest du département de la Corrèze, la commune de Vars-sur-Roseix fait partie du pays des buttes calcaires et des terres lie-de-vin. Elle est membre de la communauté d'agglomération du bassin de Brive (CABB).

La commune compte un peu plus de 374 habitants (chiffres INSEE population légale 2017) pour une superficie de 4,26 km<sup>2</sup> (426 ha). Sa situation géographique à proximité du bassin d'emplois de Brive-la-Gaillarde et du pôle d'équilibre d'Objat en fait un territoire attractif.

L'élaboration du PLU a été menée dans le cadre d'un groupement de commandes associant les communes du canton de l'Yssandonnais. L'objectif du groupement est de disposer d'une vision partagée du territoire cantonal et de définir des projets d'aménagement et de développement durables (PADD) communaux cohérents entre eux au regard des enjeux relevés à l'échelle de l'Yssandonnais.

## **2. Déroulement de la procédure**

### **2.1 - La procédure**

La commune de Vars-sur-Roseix n'est actuellement pas couverte par un document d'urbanisme. Par délibération du 20 juin 2014, le conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble de son territoire, considérant qu'il s'agissait du « moyen le plus adapté pour garantir à la fois le développement et la préservation du territoire ».

Le territoire de Vars-sur-Roseix est couvert par le schéma de cohérence territoriale (Scot) Sud Corrèze approuvé le 11 décembre 2012. Le PLU devra donc être compatible avec le Scot en vigueur.

La commune est également concernée par le programme local de l'habitat (PLH) de la CABB approuvé le 12 décembre 2016 pour la période 2016-2022. Le PLU devra donc aussi être compatible avec le PLH.

Le débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a eu lieu lors de la réunion du conseil municipal du 10 septembre 2018.

Par délibération du 20 janvier 2020, le conseil municipal de Vars-sur-Roseix a arrêté le projet d'élaboration de son PLU.

En application des dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, le maire de la commune a transmis, le 14 février 2020, le dossier de PLU pour avis à l'État.

Après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Nouvelle-Aquitaine a décidé de soumettre le projet d'élaboration du PLU de Vars-sur-Roseix à évaluation environnementale le 15 janvier 2019. L'évaluation environnementale du projet de PLU doit ainsi être soumise à l'avis de la MRAe.

Le 23 avril 2020, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de Corrèze a examiné le projet de PLU au titre des articles :

- L. 151-12 du code de l'urbanisme : avis sur le règlement des extensions et annexes des constructions à usage d'habitations en zones agricole (A) et naturelle (N) ;
- L. 151-13 du code de l'urbanisme : avis sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) en zones A et N.

## 2.2 - La concertation

La délibération de prescription du PLU prévoit une concertation à l'échelle communale par l'intermédiaire de réunions publiques en associant la population, les associations communales ou intéressées, les représentants de la profession agricole, les communes limitrophes.

Lors du conseil municipal du 20 janvier 2020, le maire a rappelé le bilan de la concertation en précisant les modalités qui avaient été appliquées :

- affichage sur le panneau de la mairie de la délibération n°2014-55 du 20 juin 2014 prescrivant l'élaboration du PLU ;
- affichage sur le panneau de la mairie de la délibération n°2018-25 du 10 septembre 2018 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- publication des comptes-rendus de ces deux conseils municipaux dans les bulletins municipaux, sur le site internet de la commune et affichage sur le panneau de la mairie ;
- dossier consultable en mairie ;
- réunion publique le 19 septembre 2018 sur la présentation du PADD, invitation à cette réunion par « flyers » distribués sur la commune, par affichage sur les panneaux de la commune, par parution dans la presse (La Montagne du 14 septembre 2018 et La Vie Corrèzienne du 14 septembre 2018) ;
- article dans la presse présentant cette réunion (La Montagne du 6 octobre 2018 et La Vie Corrèzienne du 12 octobre 2018) ;
- réunion publique le 23 octobre 2019 sur la présentation de l'arrêt du projet de PLU, invitation à cette réunion par « flyers » distribués sur la commune, par affichage sur les panneaux de la commune, par parution dans la presse (La Montagne du 17 octobre 2019 et La Vie Corrèzienne du 18 octobre 2019) ;
- réunion de travail sur la thématique agricole le 3 février 2017.

Les modalités de concertation mises en œuvre répondent à celles prévues dans la délibération de prescription de l'élaboration du PLU.

### **2.3 - Remarques sur les délibérations**

Les élus peuvent mettre en place un droit de préemption urbain (DPU) et soumettre à déclaration préalable l'édification de clôtures sur l'ensemble du territoire communal.

Pour être exécutoires, ces dispositions devront faire l'objet de délibérations qui seront à annexer au dossier de PLU après son approbation le cas échéant.

## **3. Développement urbain et consommation foncière**

Après une baisse en 1999 (254 habitants), la population « municipale » connaît une dynamique de croissance ininterrompue, passant à 375 habitants (+47,6 %) en 2016. Les cinq dernières années sont toujours marquées par une dynamique de progression de la population « municipale », mais avec une intensité légèrement plus faible.

Entre 2005 et 2014, 10,1 ha ont été consommés pour la construction de 36 logements neufs avec une densité de 3,6 logements à l'hectare (voir pièce 1.3 « Rapport de présentation – Explication des choix », page 73), soit une taille moyenne des parcelles de 2 800 m<sup>2</sup>.

## **4. Le projet de PLU**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune est construit autour de 3 axes :

- un bourg et des hameaux réinvestis ;
- un village accueillant et dynamique ;
- une campagne à l'environnement préservé.

Le PADD fixe l'objectif d'une poursuite de l'accueil démographique, dans la continuité des objectifs fixés au Scot et au PLH. Pour cela, il prévoit une démarche de développement raisonné avec une consommation foncière de 5 à 6 ha.

La pièce 1.3 « Rapport de présentation – Explication des choix » (page 38) est plus précise et indique que 6 ha vont permettre la réalisation de 35 à 40 logements sur le territoire communal. La progression annuelle du parc de logements sera donc de 3 à 4 logements pour les 10 prochaines années, incluant les besoins liés au desserrement des ménages dans la population actuelle, soit un rythme supérieur au seul logement par an proposé comme objectif de production neuve dans le programme local de l'habitat (PLH) de la CABB 2016-2022.

La production de logements prévue permettra l'accueil de entre 60 et 70 habitants supplémentaires d'ici 2030, un objectif inférieur aux 80 habitants supplémentaires accueillis entre 2007 et 2017.

Enfin, en compatibilité avec les prescriptions du Scot Sud Corrèze, le projet prévoit des densités de construction différenciées en fonction des périodes concernées : 6 logements à l'hectare jusqu'en 2024, 7 logements à l'hectare à partir de 2025.

## 5. Remarques générales sur le projet de PLU

### 5.1 - La consommation foncière

La pièce 1.2 « Rapport de présentation – Diagnostic territorial » fournit une analyse succincte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2005-2014 : 20,11 ha ont été consommés dont 10,09 ha pour l'habitat, 9,2 ha pour le développement d'activités économiques et les 0,82 ha restants pour les besoins des exploitations agricoles (« 2.1.4 La consommation d'espaces des 10 dernières années, principalement liée au développement de l'habitat », page 47).

Le document précise que « les espaces agricoles ont particulièrement été impactés : près de 10,7 ha de prés ont été artificialisés et 2,3 ha de terrains cultivés prélevés ».

En revanche, il n'indique pas le nombre de logements produits en lien avec les 10,09 ha consommés à cette fin, rendant impossible toute analyse objective et qualitative de la consommation foncière sur les dix dernières années.

Cet élément est fourni à la page 38 de la pièce 1.3 « Rapport de présentation – Explication des choix », au paragraphe « Les perspectives de développements et les besoins en foncier du scénario alternatif retenu ». Dans ce paragraphe, il est indiqué que près de 10 ha ont été consommés pour construire 36 logements sous une forme peu dense (3,6 logements à l'hectare, soit une taille moyenne des parcelles de 2 800 m<sup>2</sup>).

#### Prescriptions :

- L'article L. 151-4 du code de l'urbanisme dans sa version du 28 décembre 2016 (version qui s'applique au projet de PLU de Vars-sur-Roseix dont l'élaboration a été prescrite avant le 8 juillet 2014) stipule que l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit porter sur les dix années précédant l'approbation. La commune visant une approbation de son PLU en 2020, l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit porter sur la période 2009-2018.

De plus, l'analyse de la consommation d'espaces devra indiquer combien de logements ont été produits dans les espaces consommés.

- Il convient de compléter l'analyse succincte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la page 47 de la pièce 1.2 « Rapport de présentation – Diagnostic territorial », avec le nombre de logements produits en regard et la densité d'habitations construites résultante fournis page 38 de la pièce 1.3 « Rapport de présentation – Explication des choix ».

### 5.2 - Développement urbain

Pour son projet de développement urbain, la commune ne prévoit pas d'implantation d'habitat en secteur diffus. Elle mobilise des terrains pour moitié en densification des enveloppes urbaines existantes et pour l'autre moitié, en extension de l'urbanisation.

La présence de périmètres de vergers et bâtiments agricoles sur un territoire communal d'une superficie relativement modeste, ainsi que la topographie de ce dernier, justifient le recours à un développement linéaire par endroit.

Le projet de la commune concentre les surfaces dédiées aux activités économiques au sud-est de son territoire, sur deux zones en partie existantes au lieu-dit « chez Minet ».

La commune a par ailleurs retenu le choix de délimiter deux Stecal dédiés à des activités d'industrie et d'entrepôt : un secteur Nx au lieu-dit « La Rivière », route du Soulet, et un secteur Ax au lieu-dit « Chez Modurou », route du Roc Pelé. Ce dernier fait par ailleurs l'objet d'un secteur d'information sur les sols.

## **6. Remarques par thématique**

### **6.1 - Environnement – Biodiversité – Eau**

Le PADD vise la conservation de « la richesse écologique de la commune » (axe 3 : une campagne à l'environnement préservé) en prévoyant de :

- œuvrer à la préservation des espaces de nature ;
  - participer à la protection de la Serre et du Roseix et de ses principaux affluents ;
  - préserver la végétation des bords de ruisseau (haies, ripisylves) et les milieux humides périphériques.
- préserver les espaces nécessaires aux déplacements des espèces ;
  - protéger les ensembles boisés et bocagers les plus importants pour le réseau écologique ;
  - privilégier l'urbanisation en continuité de l'existant.

Cette volonté se traduit dans le PLU par le classement en zone naturelle (N) ou agricole (A) de la plupart des réservoirs de biodiversité avec, dans ces zones, un recul minimum de 20 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau à respecter pour l'implantation des constructions et des installations. Le projet de PLU délimite également des périmètres d'espaces boisés classés sur la totalité des rives des cours d'eau et sur plusieurs lieux-dits du territoire communal, principalement « Les Sivadoux » et entre « Baugefert » et « Tessenac », tels que représentés sur le règlement graphique.

Le PADD prévoit également de « poursuivre une gestion équilibrée de la ressource en eau ».

Le document s'inscrit dans les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) 2016-2021 et du schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

#### **Recommandations :**

- Produire une cartographie de la trame verte et bleue « zoomée » sur le territoire communal en complément de celle fournie à la page 86 de la pièce 1.2 « Rapport de présentation – État initial de l'environnement ».
- Mentionner dans le rapport de présentation les résultats des investigations terrain réalisées sur la faune et la flore.
- Justifier la délimitation des espaces boisés classés.

- Contribuer à l'inventaire du patrimoine naturel par la saisie ou, à défaut, par le versement des données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable ou de suivi des impacts réalisées dans le cadre de l'élaboration des documents de planification (article L. 411-1 A du code de l'environnement). Une application informatique est mise gratuitement à la disposition des maîtres d'ouvrage par l'État : <https://depot-legal-biodiversite.naturefrance.fr/>.
- Mentionner, dans le rapport de présentation, l'appartenance du territoire de Vars-sur-Roseix à l'aire de transition de la réserve mondiale de biosphère du bassin de la Dordogne. L'ensemble du bassin de la Dordogne a été classé réserve de biosphère par l'UNESCO le 11 juillet 2012.

## 6.2 - Risques et nuisances

La pièce « 1.1 Rapport de présentation – État initial de l'environnement » indique à sa page 35, que le territoire de l'Yssandonnais ne présente pas de risque majeur « mouvements de terrain », car d'une part, « les phénomènes de mouvements de terrain sont très localisés et forment ainsi un aléa non significatif » et d'autre part, « le faible degré d'urbanisation des communes implique une vulnérabilité globalement faible ». La cartographie en accompagnement du paragraphe repère deux glissements de terrain sur le territoire de Vars-sur-Roseix.

Le porter à connaissance de l'État transmis en début de procédure d'élaboration du PLU, mentionne l'existence d'une étude de connaissance du risque mouvement de terrain sur la commune de Vars-sur-Roseix réalisée en novembre 2002. Cette étude met en évidence la présence de plusieurs zones de risque accompagnées chacune de recommandations :

- plusieurs secteurs de phénomène potentiel (forte pente) ;
- 3 glissements de terrain superficiels : un au lieu-dit « Les Galibas », entre la route de Chantegrèle et la RD 17, et les deux autres au nord de la RD 140, au lieu-dit « Le Maulou ».

La pièce « 1.1 Rapport de présentation – État initial de l'environnement » indique à sa page 36, que le territoire de l'Yssandonnais est concerné par un aléa faible retrait-gonflement d'argiles. La cartographie en accompagnement du paragraphe ne repère qu'un aléa faible sur tout le territoire de Vars-sur-Roseix.

Depuis le 26 août 2019, la carte de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux publiée sur Géorisques a été remplacée par la carte d'exposition au retrait-gonflement des sols argileux (<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/carte#/com/19279>). La nouvelle carte requalifie en aléa moyen l'exposition de l'ensemble du territoire communal au phénomène de retrait gonflement argileux.

Dans son paragraphe « 3.3. Les objectifs et principes pour la prévention des risques », le document d'orientation et d'objectifs du Scot Sud Corrèze impose de « préserver le lit majeur des cours d'eau et les champs d'expansion des crues, pour garantir le libre écoulement des eaux et la continuité du réseau hydrographique, par un classement en zone N dans les PLU ». Le lit majeur et les champs d'expansion de crues des cours d'eau sur le territoire communal sont classés en zones agricole (A) et naturelle (N).

La pièce « 1.1 Rapport de présentation – État initial de l’environnement » indique à sa page 33, « le territoire est directement soumis à un aléa de remontée des eaux par les nappes souterraines. Lorsque le sol est saturé d’eau, il arrive que les nappes de formations sédimentaires affleurent et qu’une inondation spontanée se produise ». La carte en accompagnement situe cet aléa dans des secteurs non ouverts à l’urbanisation, le long du « Roseix » et du ruisseau de la « La Serre ».

Réalisée par la communauté de communes du bassin d’Objat dans le cadre du dossier de déclaration loi sur l’eau de la zone d’activités de « Chez Minet », l’étude hydraulique de la rivière Roseix de décembre 2009 est un élément de connaissance de l’aléa inondation à prendre en compte. L’étude souligne que le territoire de la commune de Vars-sur-Roseix est soumis à l’aléa inondation par débordements de cours d’eau et pas uniquement par remontée de nappes.

La pièce « 1.1 Rapport de présentation – État initial de l’environnement » indique à sa page 39 : « Concernant les sites BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués venant compléter les informations apportées par les sites BASIAS), aucun n’est recensé sur les communes du territoire Yssandonnais ».

Or, le site BASOL, mentionne un site sur la commune de Vars-sur-Roseix dont la fiche est accessible à l’adresse :

[https://basol.developpement-durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&index\\_sp=19.0021](https://basol.developpement-durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&index_sp=19.0021).

La commune est située dans une zone à potentiel radon de niveau 3 (le plus élevé), cette information doit figurer dans le rapport de présentation.

#### **Prescriptions :**

- Intégrer dans la pièce 1.1 « Rapport de présentation – État initial de l’environnement », l’étude de connaissance du risque mouvement de terrain réalisée en novembre 2002 sur la commune de Vars-sur-Roseix, fournie dans le porter à connaissance. Préciser dans la pièce 1.3 « Rapport de présentation – Explication des choix » comment cette étude a été prise en compte.
- Actualiser le rapport de présentation avec la nouvelle appréciation du phénomène de retrait gonflement des sols argileux sur le territoire communal issue de l’actualisation de la carte et des obligations découlant de la loi ÉLAN.
- Mentionner dans le rapport de présentation, l’obligation du vendeur d’un terrain non bâti constructible de fournir une étude géotechnique préalable (L. 112-21 et R. 112-5 du code de la construction et de l’habitation) dans les zones exposées à un phénomène identifié moyen ou fort de retrait gonflement des sols argileux.
- Dans le règlement écrit, à la suite du descriptif de chaque zone concernée, mentionner l’existence des aléas retrait gonflement des sols argileux moyens entraînant la prescription de dispositions préventives pour construire. Mentionner également l’adresse internet du site Géorisques, rubrique « Aléa retrait-gonflement des argiles » qui fournit les recommandations à appliquer :  
[http://www.georisques.gouv.fr/nature-du-phenomene#Recom\\_R%C3%A8glement](http://www.georisques.gouv.fr/nature-du-phenomene#Recom_R%C3%A8glement).

- Respecter la prescription du Scot Sud Corrèze qui impose le classement en zone N du lit majeur et des champs d'expansion de crues des cours d'eau ou justifier les choix de classement en zone A.
- Compléter le PLU en mentionnant que le territoire de la commune de Vars-sur-Roseix est soumis à l'aléa inondation par débordements de cours d'eau.
- Mentionner le site BASOL présent sur la commune de Vars-sur-Roseix dans le rapport de présentation.
- Indiquer dans la pièce 1.1 « Rapport de présentation – État initial de l'environnement » que la commune est située dans une zone à potentiel radon de niveau 3 et renvoyer vers le site internet de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (<http://www.irsn.fr>).

#### **Recommandations :**

- Mentionner le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Adour-Garonne 2016-2021 dans le rapport de présentation en expliquant le lien de compatibilité entre le PLU et le PGRI par l'intermédiaire du Scot Sud Corrèze.

### **6.3 - Agriculture et forêts**

Les espaces agricoles et les espaces naturels tels que délimités dans le projet représentent respectivement 74 % et 14 % du territoire communal.

Le territoire communal est soumis à des contraintes topographiques avec une superficie assez modeste (426 ha comparés aux 2 091 ha en moyenne corrézienne), l'urbanisation s'est développée de façon concentrée le long des principales infrastructures, principalement au bourg et sur un faible nombre de secteurs.

Quelques bâtiments et vergers générateurs de périmètre de réciprocité agricole sont pris dans le tissu bâti existant, notamment au bourg et sa toute proximité. Mais globalement, la zone A définie dans le règlement graphique permet le développement des exploitations agricoles.

Le projet de PLU délimite des périmètres d'espaces boisés classés entre la RD 17 et le Roseix au lieu-dit « Les Sivadoux » et entre « Baugefert » et « Tessenac » tels que représentés sur le règlement graphique.

Les phrases « *Dans le cadre d'aménagements paysagers et de plantations, ces dernières sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région. De plus, le choix des essences d'arbustes et arbrisseaux à privilégier respectera la liste établie par le CAUE dans la fiche technique "Oser les haies variées en Corrèze" annexée au règlement* » figurant au paragraphe « 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis » du règlement de la zone naturelle, ne sont pas compatibles avec un cadre de gestion forestière.

### **Prescriptions :**

- En zone N, distinguer le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis à titre ornemental de celui qui doit pouvoir s'opérer dans un cadre de gestion forestière. Préciser que les phrases « *Dans le cadre d'aménagements paysagers et de plantations, ces dernières sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région. De plus, le choix des essences d'arbustes et arbrisseaux à privilégier respectera la liste établie par le CAUE dans la fiche technique "Oser les haies variées en Corrèze" annexée au règlement* », visent l'implantation de haies et non la gestion de forêt.
- Justifier la protection en espaces boisés classés entre la RD 17 et le Roseix au lieu-dit « Les Sivadoux » et entre « Baugefert » et « Tessenac » à la page 202 de la pièce 1.3 « Rapport de présentation – Explication des choix ». La rédaction actuelle se limite à un rappel réglementaire.  
Une partie des justifications se devine à la page 55 de la pièce 1.3 « Rapport de présentation – Explication des choix », avec les cartes relatives à « La prise en compte des coupures d'urbanisation ». Des explications complémentaires doivent pouvoir être fournies.
- Mentionner dans le rapport de présentation que la commune de Vars-sur-Roseix est incluse dans l'aire géographique de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) « Huile de noix du Périgord » et des indications géographiques protégées (IGP) « Agneau du Limousin », « Agneau du Périgord », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Porc du Limousin », « Jambon de Bayonne », « Veau du Limousin », « Poulet du Périgord », « Poularde du Périgord », « Chapon du Périgord » et « Pays de Brive ».

### **6.4 - Déplacements et bruits des transports terrestres**

Le projet de PLU prend en compte la nécessité de limiter les déplacements en intensifiant des secteurs urbanisés à proximité du bourg.

La commune n'est traversée par aucune infrastructure routière faisant l'objet d'un classement sonore.

## **7. Contenu du dossier**

### **7.1 - Rapport de présentation (pièce 1)**

#### **Remarque générale**

L'élaboration du PLU de Vars-sur-Roseix a été conduite dans le cadre d'un groupement de commandes associant dix autres communes de l'Yssandonnais. La phase d'étude relative au diagnostic et à l'état initial de l'environnement a permis de mutualiser les travaux à l'échelle de l'Yssandonnais. Pour autant, chaque dossier de PLU doit comporter un diagnostic et un état initial de l'environnement permettant de comprendre les caractéristiques et les spécificités du territoire communal.

### **Recommandations :**

- Par courrier du 18 avril 2017, l'État avait exprimé un ensemble de recommandations sur le contenu et le rendu du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Celles-ci restent d'actualité pour améliorer la compréhension du territoire communal et doivent être prises en compte dans le rapport de présentation du PLU.

Il s'agit dans le rapport de présentation notamment, d'approfondir les thématiques abordées pour l'Yssandonnais dans sa globalité et mettre en évidence les conclusions issues de l'analyse des thématiques à l'échelle du territoire communal, ainsi que d'améliorer la lisibilité de certains rendus cartographiques.

### **Contenu du rapport de présentation**

Les remarques concernant les corrections à apporter ne sont pas exhaustives, il conviendra d'effectuer une relecture complète des documents du dossier de PLU.

### **Pièce 1.1 : Rapport de présentation – État initial de l'environnement**

#### **Prescriptions :**

- **Page 12**, paragraphe « 1.4. Les objectifs de qualité environnementale du Scot Sud Corrèze ». Supprimer la phrase « À la suite de la création de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive fin 2013, un syndicat intercommunal est mis en place : le Syndicat d'Études du Bassin du Brive » qui contient erreurs et anachronismes.
- **Pages 28 à 31**, paragraphe « 2.1.4. L'Air, le Climat et l'Énergie ». Compléter la numérotation des chapitres. Le texte passe directement du chapitre « 2.1.4 » au chapitre « 2.1.4.1.1 » et certains chapitres ne sont pas numérotés, ce qui ne facilite pas la compréhension de la structuration de l'exposé.
- **Page 27**, paragraphe « 2.1.4.1.2. La dépense énergétique ». Compléter ou corriger la phrase « Malgré des émissions de GES convenables, la région présente des faibles concernant les dépenses énergétiques ».
- **Page 29**, paragraphe « 2.1.4.1.3. Les énergies renouvelables ». Corriger la phrase « L'énergie éolienne est quant à elle estimée comme inadaptée au contexte (plus de détails dans la partie 1.2.3.2) ». La partie « 1.2.3.2 » n'existe pas dans le texte.
- **Page 36**, paragraphe « 2.2.1.1.4. Risque retrait-gonflement d'argiles ». Actualiser le rapport de présentation avec la nouvelle appréciation du phénomène de retrait gonflement des sols argileux sur le territoire communal issue de l'application de l'article 68 de la loi ÉLAN.
- **Page 65**, paragraphe « 2.5.2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Limousin ». Améliorer la lisibilité de la carte.

#### **Recommandations :**

- Débuter la numérotation des pages de la pièce à la page 1 au lieu de la page 4.

- Mettre un titre à chacune des cartes.
- **Page 28**, paragraphe « 2.1.4. L’Air, le Climat et l’Énergie ». Supprimer le verbe en trop dans la phrase « Les trois ~~sont~~ documents sont donc à prendre en considération dans la formulation des enjeux de cette thématique environnementale pour les communes de l’Yssandonnais. »
- **Page 30**, paragraphe « Qualité de l’air : les données de l’observatoire Limair ». Supprimer la phrase « De manière générale les communes de l’Yssandonnais ont les scores d’émission dans la moyenne basse même si ce n’est pas le cas pour tous les indicateurs », elle n’apporte pas d’élément supplémentaire au texte qui la précède.
- **Page 34**, paragraphe « 2.2.1.1.2. Risque inondation ». Améliorer la lisibilité de la carte représentant les aléas de remontée des eaux par les nappes souterraines.
- **Page 43**, paragraphe « 2.4.1. Le plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux (PPGDND) de la Corrèze ». Limiter la carte des SIRTOM et des installations existantes au SIRTOM de la Région de Brive, le reste du territoire corrézien n’intéresse pas le territoire Yssandonnais.

## **Pièce 1.2 : Rapport de présentation – Diagnostic territorial**

### **Prescriptions :**

- **Page 28**, paragraphe « 1.3.2. Un parc très majoritairement résidentiel ». Remonter le texte « Part des résidences secondaires au sein du parc en 2012 » à moitié masqué par la carte dont c’est le titre.
- **Page 45**, paragraphe « 2.1.3. Vars-sur-Roseix, une armature urbaine "rurale" reposant principalement sur un bourg et ses hameaux ». Corriger le nom de la commune dans la phrase « La définition de l’armature urbaine de **Louignac**... ».
- **Page 45**, paragraphe « 2.1.3. Vars-sur-Roseix, une armature urbaine "rurale" reposant principalement sur un bourg et ses hameaux ». Proposer une carte des « parcelles mobilisées à des fins de construction entre 2005 et 2014 » zoomée sur Vars-sur-Roseix.
- **Page 60**, paragraphe « 2.3.1.2. Les équipements généraux ». Remplacer l’encadré « Pb affichage de la carte trouver une solution... » par la carte qui devait être affichée.
- **Page 73**, paragraphe « 2.3.2.2. La gestion du stationnement ». Ajouter la moitié sud de l’Yssandonnais sur la carte « Zones de stationnement » à la place de la page blanche.
- **Page 79**, paragraphe « 2.3.3.3. Un territoire dépendant économiquement ». Remonter le texte « Lieux de travail des actifs yssandonnais travaillant sur le territoire par commune en 2012 » partiellement masqué par la carte dont c’est le titre.

- **Page 80**, paragraphe « 2.3.3.3. Un territoire dépendant économiquement ». Améliorer la lisibilité de la carte des zones d'activités disponibles sur le territoire Sud Corrèze.
- **Page 82**, paragraphe « 3.1. Le schéma de cohérence territorial (Scot) du Sud Corrèze ». Soit utiliser une carte lisible qui représente l'organisation administrative actuelle, soit accompagner la carte d'une explication sur l'organisation administrative représentée qui n'a plus cours.
- **Pages 81 à 86**, paragraphe « 3.1. Le schéma de cohérence territorial (Scot) du Sud Corrèze ». Effectuer une relecture complète du paragraphe et corriger les approximations (par exemple : « document d'orientations générales » au lieu de « document d'orientations et d'objectifs », les coquilles (par exemple : PAD au lieu de PADD), sauts de paragraphe manquants (par exemple : entre l'énumération des principes du PADD et l'énumération des objectifs du DOO), numéro (par exemple : numéro manquant pour le premier grand principe du PADD) pour améliorer sa compréhension.
- **Page 86**, paragraphe « 3.2. Le Programme Local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération du bassin de Brive ». Améliorer la lisibilité de la carte de la communauté d'agglomération.
- **Page 89**, paragraphe « 3.3. Le Plan de déplacement urbain (PDU) ». Corriger la phrase « La commune de Vars-sur-Roseix ayant rejoint l'Agglomération de Brive après l'élaboration de ce document étant élaboré à horizon de 10 ans... » en « La commune de Vars-sur-Roseix ayant rejoint l'agglomération de Brive après l'approbation de ce document élaboré à horizon de 10 ans... ».

#### **Recommandations :**

- **Page 76**, paragraphe « 2.3.2.5. Les mobilités douces ». Remplacer les repères « (1) » et « (2) » dans le texte par une formulation plus explicite (par exemple respectivement par « (photographie de gauche) » et « (photographie de droite) ») ou ajouter un repère à chaque photographie en cohérence avec ceux utilisés dans le texte.
- **Page 80**, paragraphe « 3.1. Le schéma de cohérence territorial (Scot) du Sud Corrèze ». Corriger le titre du paragraphe en « 3.1. Le schéma de cohérence territoriale (Scot) Sud Corrèze ».

#### **Pièce 1.3 : Rapport de présentation – Explication des choix**

##### **Prescriptions :**

- **Page 42**, paragraphe « Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ». Leur nombre étant limité, lister les principaux lieux-dits où la production de logements pourra se réaliser en densification des espaces bâtis et/ou renvoyer à la carte d'illustration en la commentant.

- **Page 43**, paragraphe « Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ». Corriger la phrase « À noter que deux Stecal (Nx et Ax) à vocation d'artisanat seront également prévus afin d'assurer la pérennité des activités existantes aux lieux-dits Chez Modurou et le long de la RD17... », car la sous-destination « artisanat et commerce de détail » est interdite en zone agricole comme en zone naturelle dans le règlement écrit du projet de PLU arrêté.
- **Page 49**, paragraphe « 3.1. Analyses des incidences sur les caractéristiques physiques du territoire » – carte de droite. Corriger la légende pour les Stecal Ax et Nx, car la sous-destination « artisanat et commerce de détail » est interdite en zone agricole comme en zone naturelle dans le règlement écrit du projet de PLU arrêté.
- **Page 76**, paragraphe « Axe 1 Un bourg et des hameaux réinvestis ». Compléter l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles en précisant la surface correspondant à une densification de l'existant et celle correspondant à une consommation d'espaces naturels et agricoles.
- **Page 81**, paragraphe « 4.2.1. Le périmètre d'application des orientations d'aménagement ». Corriger la phrase « *Leur situation appelle à vigilance particulière en raison de la proximité de routes départementales (D 39), qui sont des axes stratégiques de déplacement à l'échelle de l'agglomération* », car elle ne correspond pas au contexte de Vars.
- **Page 82**, paragraphe « 4.2.1. Le périmètre d'application des orientations d'aménagement ». Ajouter l'étiquette pour identifier le secteur « UB1 » « Les Mazories » (« Chez Loye ») à l'identique des autres secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) représentés.
- **Pages 87, 108, 127, 144, 164 et 182**, titre du tableau « Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Corriger le titre du tableau en « Destination et sous-destination interdites, admises ou admises sous conditions » pour être cohérent avec les en-têtes de ses colonnes.
- **Pages 87**, paragraphe « A. Les dispositions particulières applicables en zone urbaine UA ». Corriger le tableau des destinations et sous-destinations interdites, admises ou admises sous conditions, car il est différent de celui qui figure dans le règlement littéral.
- **Page 145**, paragraphe « E. Les dispositions particulières applicables en zone urbaine UX ». Corriger le tableau « Usage, affectations des sols et activités », car il est différent de celui qui figure dans le règlement littéral.
- **Page 197**, paragraphe « 4.3.3. Bilan de la consommation foncière générée par le projet de PLU ». Corriger le « potentiel mobilisable » du secteur Ua dans le tableau qui est a minima de 0,24 ha (potentiel mobilisable du secteur « UA1 »).

#### **Recommandations :**

- Mettre un titre à chacune des cartes. Quelques cartes n'ont pas de titre.
- **Page 23**, paragraphe « 1.3. Principales caractéristiques du milieu humain ». Mettre un titre à la fiche de synthèse du diagnostic agricole.

- **Page 42**, paragraphe « Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ». Corriger les décimales dans la phrase « Ainsi 8,7 ha, dont 4,5 ha à vocation d'activités économiques, 4,3 ha à vocation d'habitat » pour que le total soit égal à la somme des deux valeurs.
- **Page 197**, paragraphe « 4.3.3. Bilan de la consommation foncière générée par le projet de PLU ». Corriger les décimales des valeurs écrites dans la colonne « Surface » pour que le cumul de la zone U et le cumul des zones U, A et N soient justes.

## **7.2 - Projet d'aménagement et de développement durables (pièce 2)**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune indique uniquement un objectif de consommation foncière « entre 5 et 6 ha dans les années à venir ». La pièce « 1.3 : Rapport de présentation – Explication des choix » précise à sa page 76 que 6 ha de foncier sont à mobiliser pour produire les logements en réponse aux perspectives démographiques retenues. À la page 42 de ce même document, le texte précise que « près de 60% des logements à construire pourra être réalisé en densification ».

### **Recommandations :**

- Compléter l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles en précisant la surface correspondant à une densification de l'existant et celle correspondant à une consommation d'espaces naturels et agricoles.
- Indiquer également l'objectif de population visé et le nombre total de logements à produire pour l'atteindre.

## **7.3 - Orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3)**

Le règlement graphique comporte trois secteurs classés en zone urbaine (UB1) à vocation d'habitat qui font l'objet d'OAP : « Bré de Chantegrèle », « Chemin des Roches » (« Le Picoly ») et « Les Mazories » (« Chez Loye »).

L'un des deux secteurs « UX » à vocation d'activités « Chez Minet » dispose également d'une OAP pour encadrer le développement de son aménagement, l'autre correspond à une zone d'activités existante.

Enfin, le dossier de PLU arrêté prévoit un secteur « UA1 » qui correspond à « un secteur de densification des tissus anciens soumis à OAP » (page 85 de la « pièce 1.3 : Rapport de présentation – Explication des choix »). Cette OAP est absente du dossier de PLU arrêté.

### **Prescriptions :**

- Ajouter l'OAP du secteur UA1 ou supprimer le secteur UA1 du zonage, et corriger le rapport de présentation.

- Préciser les densités attendues en nombre de logements à l'hectare pour les OAP à vocation d'habitat (secteurs « UB1 »). Ces OAP mentionnent une densité prévisionnelle de logements sans préciser la superficie de terrain concernée. Le Scot Sud Corrèze impose : « Les extensions urbaines (par exemple : les zones AU d'un PLU) seront accompagnées d'orientations d'aménagement et de programmation comportant des objectifs de densité (nombre de logements par hectare) » (page 32 du document d'orientation et d'objectifs du Scot).
- Préciser les objectifs visés en termes de diversification des logements pour l'OAP « Les Mazories ». Le Scot Sud Corrèze impose de « mener une réflexion et mettre en œuvre des [OAP] dans les PLU qui veillent à diversifier le parc de logements : dans la typologie (individuel pur, habitat mitoyen, petit collectif, collectif...), dans les statuts d'occupation (accession à la propriété, accession sociale à la propriété, locatif privé, locatif public), dans la dimension des logements (du studio au T5 et plus). Cette prescription concerne les secteurs des zones U et AU des PLU pouvant accueillir plus de 4 logements ou plus de 500 m<sup>2</sup> de [surface hors œuvre nette] » (page 28 du document d'orientation et d'objectifs du Scot).

#### **7.4 - Règlement graphique (pièce 4.1)**

##### **Prescriptions :**

- Ajouter une légende pour les espaces boisés classés.
- Ajouter une légende pour les deux secteurs de parc/jardin situés dans le bourg.
- Ajouter les noms des lieux-dits.
- Mettre une étiquette « UX » sur la zone d'activités « Chez Minet ». Actuellement, le zonage comporte uniquement trois étiquettes « N ».
- Mettre une étiquette sur la zone UB1 située à l'embranchement entre le « Chemin des Roches » et la RD 140.
- Mettre des étiquettes sur les zones A, N et Nx qui n'en ont pas.
- Mettre l'étiquette de la zone N à l'intérieur de la zone N située le long du « Chemin des Roches ». L'étiquette est actuellement placée sur la zone A.
- Enlever la légende en doublon « Secteurs soumis à OAP » dans la rubrique « Informations complémentaires des légendes ».
- La légende « Élément de paysage naturel à protéger » n'a pas de correspondance en couleur dans le zonage.
- Harmoniser les contours de zones utilisés dans la légende avec ceux utilisés dans le zonage (OAP notamment).
- Améliorer la visibilité du parcellaire et des numéros des parcelles.

## 7.5 - Règlement littéral (pièce 4.1)

La lecture a été faite du point de vue de l'instruction d'autorisations d'urbanisme et de la ligne de conduite à fixer du point de vue architectural.

### Prescriptions :

- Annexer au règlement écrit la liste des emplacements réservés, laquelle est fournie à la page 207 de la pièce 1.3 « Rapport de présentation – Explication des choix ».
- Annexer au règlement écrit la fiche CAUE « Oser les haies variées en Corrèze » relative aux essences locales à utiliser pour les haies végétales.
- Annexer au règlement écrit la « Charte pour une arboriculture “Pomme du Limousin” mieux intégrée à son environnement ».
- Détailler les annexes du règlement littéral dans son sommaire. L'annexe assainissement des eaux usées et pluviales en fin de document n'est pas annoncée au sommaire.
- Au regard du risque inondation par débordement existant à proximité du Roseix, préconiser, pour les secteurs concernés, de construire de préférence sur vide sanitaire et avec des matériaux peu sensibles à l'eau, de placer le plancher fonctionnel au-dessus de la cote d'inondabilité (déterminée par l'étude hydraulique réalisée pour la zone d'activités « Chez Minet ») et d'installer tout réseau électrique au-dessus de cette cote majorée de 20 cm minimum.
- Au regard de l'aléa moyen du phénomène de retrait-gonflement des argiles sur l'ensemble du territoire communal, des préconisations concernant les fondations des constructions pourraient être rajoutées au règlement, à l'instar des indications fournies pour la prise en compte de la sensibilité des sols à ce phénomène en page 46 de la pièce 1.3 « Rapport de présentation – Explication des choix ».
- Dans l'ensemble du règlement, remplacer le verbe « surmonter » par « doubler » lorsqu'il s'agit d'une haie végétale et d'un grillage.
- Dans l'ensemble du règlement, prévoir des dispositions pour que les clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.
- **Page 4**, paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Retirer l'autorisation de la sous-destination « industrie » qui apparaît peu judicieuse en zone UA même assortie de conditions, ou justifier ce choix dans le rapport de présentation.
- **Page 5**, paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Corriger l'intitulé de l'item « Conditions applicables à la destination "commerce et activité de service" est à la sous-destination "Industrie" » en « Conditions applicables à la destination "commerce et activité de service" et à la sous-destination "Industrie" »

- **Pages 5, 13, 21, 28, 37, 45** : paragraphe « 2.1. Volumétrie et implantation des constructions ». Retirer l'illustration « exemple d'implantation à privilégier », car elle illustre mal l'objectif recherché d'éviter les remblais et déblais.
- **Pages 5, 13, 21, 28, 37, 45** : paragraphe « 2.1. Volumétrie et implantation des constructions ». Remplacer la phrase « Les enrochements de plus de 2 mètres devront être fractionnés (terrasses successives) quand les contraintes du terrain d'assiette le permettent » par « Les enrochements sont interdits. Le terrain est aménagé en terrasses successives ».
- **Pages 6, 15, 22, 27, 34, 41, 49** : paragraphe « 2.1. Volumétrie et implantation des constructions ». Supprimer « et les enrochements » dans la phrase « Les murs de soutènement ~~et les enrochements~~ doivent s'insérer de façon harmonieuse... », car plus haut dans le même paragraphe les enrochements sont interdits.
- **Pages 6, 14, 22, 29, 37, 45** : paragraphe « 2.1. Volumétrie et implantation des constructions ». Retirer la forme en « U » des exemples de volumes simples et préciser qu'il s'agit de « quelques » exemples de volumes simples.
- **Page 8**, paragraphe « Caractéristiques des façades et épidermes ». Remplacer les phrases « D'une manière générale, les enduits doivent être en harmonie avec la couleur de la pierre. Les enduits sont de teinte similaire au gré rouge » par la phrase « Les couleurs des enduits des façades seront de tonalités beige, beige rosé ou gris beige ».
- **Pages 8 et 16**, paragraphe « Caractéristiques des façades et épidermes ». Remplacer la phrase « Préserver les enduits en place lorsqu'ils existent et peuvent être conservés » par la phrase « Préserver les enduits anciens à la chaux en place lorsqu'ils existent et peuvent être conservés ».
- **Pages 8, 16, 23**, paragraphe « Caractéristiques des ouvertures, menuiseries ». Remplacer la phrase « Les teintes doivent être de couleur gris vert, gris bleu, beige » par « Les teintes doivent être de couleur gris légèrement coloré de vert ou bleu, beige clair ». Ajouter la phrase « Les portes d'entrée peuvent être de teinte plus foncée : gris, brun, vert foncé ou brun-rouge ».
- **Page 9**, paragraphe « Caractéristiques des ouvertures, menuiseries » / « Pour les constructions anciennes, hors usages agricoles et forestiers ». Ajouter la phrase « Les volets roulants sont proscrits ».
- **Page 15**, paragraphe « Caractéristiques des façades et épidermes ». Remplacer les phrases « D'une manière générale, les enduits doivent être en harmonie avec la couleur de la pierre » par la phrase « Les couleurs des enduits des façades seront de tonalités beige, beige rosé ou gris beige ».
- **Page 15**, Enlever « (nuancier ?) » dans le titre « Caractéristiques des façades et épidermes (nuancier ?) ».

- **Pages 15, 23 et 30**, paragraphe « Caractéristiques des façades et épidermes ». Remplacer la phrase « D'une manière générale, les enduits doivent être en harmonie avec la couleur de la pierre » par la phrase « Les couleurs des enduits des façades seront de tonalités beige, beige rosé ou gris beige ».
- **Page 28**, paragraphe « 1.2. Usage, affectations des sols et activités ». Corriger le tableau « Usage, affectations des sols et activités », car plusieurs activités et usages sont admis avec limitations sans que celles-ci ne soient exprimées.
- **Page 35**, paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Les sous-destinations « Exploitation agricole » et « Exploitation forestière » doivent être autorisées sans condition.
- **Page 35**, paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Corriger l'incohérence entre la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » qui est interdite et les conditions d'autorisation de cette destination développées dans le paragraphe immédiatement après.
- **Page 37**, paragraphe « 2.1. Volumétrie et implantation des constructions ». L'illustration « Exemple d'implantation à privilégier » de droite recouvre partiellement le texte.
- **Page 43**, paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Interdire la sous-destination « Salles d'art et de spectacles » en zone N ou justifier ce choix.
- **Page 46**, paragraphe « Hauteur des constructions ». Supprimer la règle « Une hauteur différente est admise : [...] pour les annexes et les piscines couvertes. La hauteur des annexes est réglemantée par ailleurs et ne nécessite pas cette dérogation.
- **Page 52**, définition de « Changement de destination ». La rédaction est incorrecte du point de vue réglementaire, car le changement de destination ne s'opère que lorsqu'un bâtiment change de destination parmi les destinations listées à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.

#### **Recommandations :**

- Interdire l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) pour les façades en pierre apparentes lorsqu'elles présentent une maçonnerie régulière appareillée.
- Limiter les dimensions autorisées de rampants en ouvertures de toits.
- **Page 4**, paragraphe « Conditions applicables à la destination " Habitation " ». Compléter le paragraphe en indiquant que « des dérogations à l'implantation des habitations à l'extérieur du périmètre de réciprocité sont possibles dans les conditions prévues à l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche ».

- **Pages 7, 15, 22, 30, 38 et 46** : paragraphe « 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis ». Ajouter les exemples « (les constructions de type : mas provençal, chalets, fuste... sont interdites) » en fin de la phrase « Il est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ».
- **Pages 7, 15, 22, 30, 38 et 46**, paragraphe « 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis ». Ajouter la phrase « les avant-projets doivent être examinés par le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) ou l'architecte-conseil de la communauté d'agglomération du bassin de Brive » après la phrase « Dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère ».
- **Pages 10, 18, 32, 40, 48**, paragraphe « Caractéristiques des piscines ». Compléter la phrase « Les piscines doivent être intégrées au paysage, notamment en regard des perspectives plongeantes et vues aériennes » avec le texte « , adaptées au terrain naturel ». Compléter la phrase « Le bassin doit être de ton neutre » avec le texte « (gris ou beige) ». Ajouter les phrases « Les couvertures rigides sont proscrites. Les bâches doivent être de teinte sombre (brun, vert foncé) ».
- **Pages 39**, paragraphe « Caractéristiques des façades et épidermes ». Ajouter les teintes « (gris-beige ou brun-foncé) » en fin de la phrase « Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature ».
- **Page 47**, paragraphe « Caractéristiques des façades et épidermes ». Réglementer les teintes des constructions en rajoutant la phrase « Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature (gris-beige ou brun-foncé) ».

#### **7.6 - Liste des bâtiments admis à changer de destination (pièce 4.4)**

Le règlement désigne, en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

##### **Prescriptions :**

- Ajouter un paragraphe « Préambule » pour expliquer au lecteur pourquoi et comment ont été choisis les bâtiments pouvant changer de destination, ainsi que les conditions dans lesquelles pourra s'effectuer le changement de destination.

##### **Recommandations :**

- S'assurer que tous les bâtiments désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont raccordés aux réseaux nécessaires.

### **7.7 - Annexes (pièce 5)**

L'arrêté du préfet de la Corrèze en date du 16 janvier 2019 crée le secteur d'information sur les sols (SIS) « 19SIS05636 » au lieu-dit « Chez Modurou », à l'adresse « Les Galafias ».

Ce SIS concerne les parcelles cadastrales B430 (3 625 m<sup>2</sup>), B432 (2 518 m<sup>2</sup>) et B434 (2 430 m<sup>2</sup>). Sa fiche détaillée est consultable sur le site Géorisques à l'adresse :

<https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/sis/19SIS05636>

Conformément à l'article R. 151-53, ce SIS doit figurer en annexe du PLU.

L'ensemble du territoire communal est soumis à un aléa moyen retrait-gonflement des sols argileux. L'ajout en annexe du PLU des recommandations pour construire sur sol sensible à cet aléa est conseillé.

Ces recommandations sont consultables sur le site Géorisques à l'adresse :

[http://www.georisques.gouv.fr/nature-du-phenomene#Recom\\_R%C3%A8gles](http://www.georisques.gouv.fr/nature-du-phenomene#Recom_R%C3%A8gles).

#### **Prescriptions :**

- Ajouter le SIS « 19SIS05636 » aux annexes du PLU.

#### **Recommandations :**

- Ajouter les recommandations pour construire sur sol sensible à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.
- Produire une carte des servitudes d'utilité publique à partir de données collectées auprès des différents gestionnaires de servitudes sur le territoire communal. La carte des servitudes d'utilité publique jointe au dossier est produite avec un outil (Géo-IDE) mise à disposition par l'État dont la fiabilité et le niveau de mise à jour sont garantis uniquement pour les servitudes dont la direction départementale des territoires (DDT) ou la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) sont gestionnaires.

## **8. Compatibilité avec les documents supra-communaux**

Le projet de PLU est compatible avec le Scot Sud Corrèze et avec le PLH de la CABB 2016-2022.

L'objectif de production de logements neufs du projet de PLU de la commune est supérieur à celui proposé dans le PLH. Il s'inscrit dans la dynamique de construction observée sur la décennie écoulée.

Au paragraphe « 3.2. Le Programme Local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive » de la pièce 1.2 « Rapport de présentation – Diagnostic territorial », il est indiqué : « L'objectif du PLH est de favoriser le développement d'une offre de logements attractive, de maîtriser son implantation et ses caractéristiques, afin qu'elle réponde au mieux aux besoins des habitants actuels et futurs ».

Au paragraphe « 2.1.1. Les perspectives démographiques et économiques, fondements du projet communal » de la pièce 1.3 « Rapport de présentation – Explication des choix », il est précisé : « Le Programme Local de l'Habitat a été approuvé fin 2016. Il comporte des objectifs de production minimale de logements. Les besoins en logements ont été dimensionnés au regard de ses objectifs ; mais également de la dynamique constructive opérée ces dix dernières années ».

La pièce 1.2 « Rapport de présentation – Diagnostic territorial » détaille l'articulation du PLU avec ces deux documents.

Le plan de déplacements urbains (PDU) de l'agglomération de Brive est abordé même si Vars-sur-Roseix n'est pas directement voisine de l'une des communes comprises dans son périmètre.

## **9. Numérisation du document**

Le PLU a été remis au format PDF. Au titre de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 sur la numérisation des documents d'urbanisme, le PLU numérisé devra être déposé par la communauté de communes sur le géoportail de l'urbanisme, au format CNIG en vigueur.

À ce titre, la commune doit demander ce format de rendu au bureau d'études, accompagné du rapport de conformité provenant du géoportail de l'urbanisme, prouvant que les fichiers numérisés sont bien valides.

La direction départementale des territoires se tient à votre entière disposition pour expliciter en tant que de besoin tous points généraux ou particuliers que vous souhaiteriez évoquer.

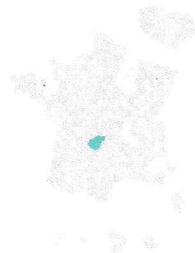
Il est souhaitable que la collectivité joigne à l'avis de l'État qui sera annexé à l'enquête publique, une note indiquant comment l'ensemble de ces observations sera pris en compte afin d'informer la population (nouvelle rédaction, argumentaire...).

Enfin, une relecture attentive des documents du dossier de PLU doit être effectuée pour apporter les corrections que la présente note n'aurait pas relevées.

La directrice départementale  
des territoires de la Corrèze



Marion SAADÉ



A l'attention de Madame Corcoral, Maire  
Mairie  
Le bourg  
19130 VARS SUR ROSEIX

Tulle, le mardi 14 avril 2020

**Objet : Projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vars**

Madame le maire,

Faisant suite à la réception de votre courrier de demande d'avis, reçu le 24 février dernier, concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vars, nous tenons à vous informer qu'ayant participé à une réunion et réalisé des visites de terrain en tant que **personne publique consultée** (PPC), nous avons pu faire part de nos remarques notamment dans un courrier daté du 16 octobre 2019.

Ces remarques n'ont pas toutes été prises en considération et intégrées dans le règlement qu'il soit graphique ou littéral. Ainsi, des incohérences, imprécisions ou maladresses demeurent dans le règlement écrit.

Dans ce contexte, le CAUE émet un **avis favorable** sur ce projet de PLU, **en vous invitant cependant à reprendre certains passages du règlement écrit.**

Veuillez agréer, Madame le maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

Sandra Nicolle,

Paysagiste/Urbaniste Conseillère

**ANTENNE DE TULLE - VALLEE DE LA DORDOGNE**

Immeuble Consulaire - Puy Pinçon  
Avenue Albert Schweitzer - BP 30 -19001 TULLE

REF : TC/PA/CJ

Dossier suivi par : PA

patrick.auger@correze.chambagri.fr

colette.jabiol@correze.chambagri.fr

Tel. 05 55 21 54 58

Fax. 05 55 21 55 55

**Monsieur le Maire**

Mairie

4, rue des Écoles

19130 VARS SUR ROSEIX

Tulle le 25 Mars 2020

Objet : AVIS PLU VARS SUR ROSEIX

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous transmettre, pour étude et avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, ce dont nous vous remercions.

Après analyse des documents fournis, nous avons quelques remarques concernant votre PLU.

Tout d'abord, concernant le règlement graphique, nous souhaiterions que les bâtiments d'élevage situés au lieu-dit Chantegrèle, soient retirés de la zone Ub (Cf Annexe 1). Ce zonage doit être réajusté.

En effet, un bâtiment d'élevage ne peut pas être classé en zone Ub de votre PLU. Ils doivent obligatoirement être classés en zone A, d'autant plus que dans votre règlement, il est interdit de construire un bâtiment agricole au sein de cette zone Ub (Cf Annexe 2).

Cette classification empêchera tous travaux de mise aux normes ou toutes constructions nécessaires au maintien ou au développement de ces structures agricoles.

Ensuite, concernant votre règlement écrit, nous souhaiterions que soit retiré dans le règlement du zonage Ux la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques au sol (Cf annexe 3).

Pour ce qui concerne les constructions agricoles et forestières en zone A, nous demandons que le texte suivant soit retiré.

*« Pour les constructions agricoles et forestières*

*Les toits sont à deux pans. Les couvertures d'aspect tuiles canal sont interdites, de même que les couvertures d'aspect tôles ondulées, tôles nervurées ou zinc laqué. Les couvertures d'aspect bac acier de couleurs sombres sont cependant autorisées. »*

L'application de ce texte engendrerait un surcoût lors de la construction de nouveaux bâtiments agricoles.

Enfin, concernant le traitement des eaux pluviales, nous ne souhaitons pas que le texte suivant s'applique aux bâtiments agricoles.

*Toute installation, soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.*

Par conséquent, après analyse des documents fournis, notre compagnie en tant que personne publique associée émet un **AVIS Favorable avec Réserves** sur l'ensemble de votre document d'urbanisme. C'est-à-dire que notre avis sera considéré comme favorable si les éléments notifiés en amont sont clairement modifiés.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les plus cordiaux.

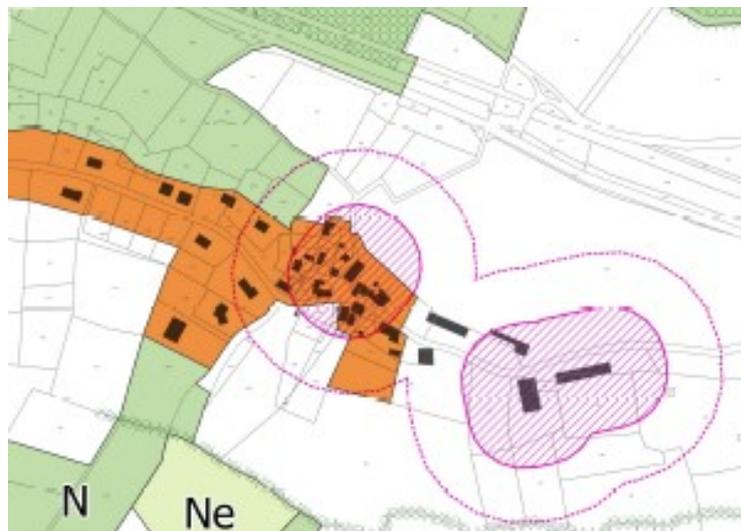
Le Président,

Tony CORNELISSEN



## Annexe 1

### Zone Ub – Secteur Chantegrele



## Annexe 2

### Zone Urbaine – SECTEUR UB

La zone UB désigne espaces multifonctionnels ou résidentiels de moyenne densité des hameaux dispersés sur la commune

#### 1. Usage des sols et destination des constructions

##### 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Admise sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

## Annexe 3

### Règlement zone Ux

#### 1.2. Usage, affectations des sols et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		X
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	

- Les affouillements et exhaussement de sol sous réserve :
  - \* d'être nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées,
  - \* de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.

PRÉFET DE LA CORRÈZE

**Commission départementale de la préservation des espaces naturels,  
agricoles et forestiers (CDPENAF) de la Corrèze  
du 23 avril 2020**

**Avis sur le plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Vars-sur-Roseix**

La commission est composée (y compris son président) de vingt et un membres ayant droit de vote.

**Le décompte des membres ayant votés par voie dématérialisée lors de la CDPENAF de ce jour est établi à dix-sept, disposant chacun d'une voix, à savoir :**

- M<sup>me</sup> Johanne Perthuisot, directrice départementale adjointe, de la direction départementale des territoires, présidente de la commission ;
- M. Étienne Brunet, représentant la direction départementale des territoires ;
- M<sup>me</sup> Nicole Taurisson, représentant le président du conseil départemental ;
- M. Jean-Louis Michel, représentant l'association des maires ;
- M. Jean-François Lafon, représentant l'association des maires ;
- M. Jean-Paul Merpillat, représentant la chambre d'agriculture ;
- M. Dominique Delmond, représentant la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles ;
- M. Benjamin Chambaudie, représentant le syndicat des jeunes agriculteurs ;
- M. Pierre Calmette, représentant la confédération paysanne ;
- M. Fabien Marcilloux, représentant le mouvement de défense des exploitants familiaux ;
- M. Jean-Paul Vacher, président du syndicat départemental de la propriété privée rurale ;
- M<sup>me</sup> Fabienne Garnerin, représentant l'association départementale des communes forestières ;
- M<sup>me</sup> Jany Michel, représentant le syndicat des forestiers privés ;
- M. Patrick Chabrilanges, représentant la fédération de la pêche et de la protection du milieu aquatique ;
- M. Alain Hutois, représentant l'association terres de liens ,
- M<sup>me</sup> Josiane Raymond, représentant l'institut national de l'origine et de la qualité ;
- M. Jean-François Sauvage, représentant la fédération départementale de la chasse.



cité administrative Jean Montalat, place Martial Brigouleix – BP 314 – 19011 Tulle cedex – Tél. : 05.55.21.80.26  
heures d'ouverture au public de la DDT : 9h00 -12h00 / 13h30-16h30  
heures d'ouverture de la cité administrative : 8h00 – 18h00

[www.corrèze.gouv.fr](http://www.corrèze.gouv.fr)

rubrique : /Services-de-l-Etat/Agriculture-environnement-amenagement-et-logement/Direction-departementale-des-territoires-DDT

**DDI**  
des services  
de l'Etat à vos côtés

<https://twitter.com/Prefet19>

**A. Avis simple sur le projet de règlement encadrant les possibilités d'extension et de construction d'annexes à l'habitation en zones A et N au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme :**

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme autorise l'extension et la construction d'annexes pour les bâtiments d'habitations en zones A et N d'un PLU dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cet article stipule également que « le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

La CDPENAF a élaboré une fiche « doctrine » en complément de l'article susvisé. Ces éléments de « doctrine » ne sont pas repris dans leur intégralité dans le règlement écrit du projet de PLU. Notamment, on note la présence d'une règle pour les annexes en zone naturelle (N) qui stipule une hauteur différente de la zone A, ou celle-ci est limitée à 3 mètres à l'égout du toit. La collectivité n'a présenté aucune argumentation pour la justification de ce choix.

La commission émet un avis simple **favorable à la majorité sous réserve de supprimer la règle qui autorise une hauteur différente pour les annexes et les piscines couvertes en zone N (naturelle).**

**B. Avis simple sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (Stecal) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme :**

- Stecal Ax « « Chez Modurou, route du Roc Pelé » : la commission émet un avis **favorable à la majorité** ;
- Stecal Nx « La Rivière, route du Soulet » : la commission émet un avis **favorable à la majorité** ;
- Stecal Ne « Le Maulou » : la commission émet un avis **favorable à la majorité**.

La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Vars-sur-Roseix.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique.

Tulle, le 29 avril 2020  
La présidente de séance,



Johanne Perthuisot



A l'attention de Monsieur Bourdu, Maire  
Adjoint  
Mairie  
Le bourg  
19130 VARS SUR ROSEIX

Tulle, le mercredi 16 octobre 2019

**Objet : Projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VARS**

Monsieur,

Faisant suite à la réception de votre convocation, reçue le 10 octobre dernier, concernant votre projet de Plan Local d'Urbanisme, nous tenons à vous informer que nous ne pourrions y participer mais nous tenons à vous faire part de quelques remarques à cette étape là du projet:

Concernant le zonage :

Nous avons pu partager nos interrogations sur certains terrains lors de la réunion du 19 juin dernier. Il s'agit notamment des terrains sensibles car en situation dominante et donc visibles de loin qui se situent entre « Les Coustalou » et « Les Roches » : Parcelles 943, 944 745, 748. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pourrait déterminer l'organisation de la parcelle et le positionnement des accès.

Deux parcelles ont été ajoutées au sud du bourg (1047 et 1092). Une OAP permettrait, là aussi, de savoir comment l'urbanisation pourrait y être optimisée.

Enfin, certaines représentations graphiques n'apparaissent pas dans la légende (zonage vert foncé, pointillés jaunes).

Concernant le règlement :

Plusieurs points seraient à reprendre. Nous en listons ici quelques uns:

- Le **croquis de la maison en U** ne nous semble pas représenter un volume simple mais complexe. Il serait à **interdire**.
- Pour les caractéristiques concernant **les toitures** des zones pavillonnaires (UB), par exemple, la tuile mécanique n'est pas autorisée. Ce matériau est largement utilisé sur votre commune. Etes-vous sûr de vouloir l'interdire? Un nombre d'unités au mètre carré minimal peut être demandé pour éviter les trop grands modules.
- Le passage sur les **types d'ouvertures de toits** semble aussi à clarifier voire simplifier.
- **Les enduits** ne doivent pas être de teinte similaire au grès rouge, beaucoup trop soutenu. Un beige ou beige rosé serait plus approprié.
- En zone A les **constructions forestières et agricoles** sont autorisées sous conditions, sans que ces dernières ne soient précisées.
- Le passage sur **les clôtures** est à clarifier. Quelle est la différence entre la limite d'emprise publique et la façade sur voie, a priori aucune? Pour la zone A par exemple on peut lire: « Les clôtures en limite de propriété sont constituées par des grillages, **surmontés** par une haie vive d'essence locale mixte » Il faut remplacer par « **doublés** ».

En regrettant de ne pouvoir participer à cette ultime réunion, nous restons à votre disposition pour une éventuelle relecture du règlement. Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos respectueuses salutations.

Sandra Nicolle,

Paysagiste / Urbaniste  
Conseillère

45 quai Aristide Briand  
19000 TULLE

Tél. 05 55 26 06 48  
Courriel caue.19@wanadoo.fr



**ANTENNE DE TULLE - VALLEE DE LA DORDOGNE**

Immeuble Consulaire - Puy Pinçon  
Avenue Albert Schweitzer - BP 30 -19001 TULLE

REF : TC/PA/CJ

Dossier suivi par : PA

patrick.auger@correze.chambagri.fr

colette.jabiol@correze.chambagri.fr

Tel. 05 55 21 54 58

Fax. 05 55 21 55 55

**Monsieur le Maire**

Mairie

4, rue des Écoles

19130 VARS SUR ROSEIX

Tulle le 25 Mars 2020

Objet : AVIS PLU VARS SUR ROSEIX

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous transmettre, pour étude et avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, ce dont nous vous remercions.

Après analyse des documents fournis, nous avons quelques remarques concernant votre PLU.

Tout d'abord, concernant le règlement graphique, nous souhaiterions que les bâtiments d'élevage situés au lieu-dit Chantegrèle, soient retirés de la zone Ub (Cf Annexe 1). Ce zonage doit être réajusté.

En effet, un bâtiment d'élevage ne peut pas être classé en zone Ub de votre PLU. Ils doivent obligatoirement être classés en zone A, d'autant plus que dans votre règlement, il est interdit de construire un bâtiment agricole au sein de cette zone Ub (Cf Annexe 2).

Cette classification empêchera tous travaux de mise aux normes ou toutes constructions nécessaires au maintien ou au développement de ces structures agricoles.

Ensuite, concernant votre règlement écrit, nous souhaiterions que soit retiré dans le règlement du zonage Ux la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques au sol (Cf annexe 3).

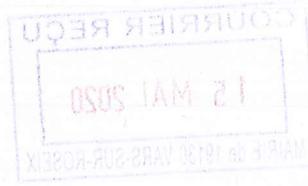
Pour ce qui concerne les constructions agricoles et forestières en zone A, nous demandons que le texte suivant soit retiré.

*« Pour les constructions agricoles et forestières*

*Les toits sont à deux pans. Les couvertures d'aspect tuiles canal sont interdites, de même que les couvertures d'aspect tôles ondulées, tôles nervurées ou zinc laqué. Les couvertures d'aspect bac-acier de couleurs sombres sont cependant autorisées. »*

L'application de ce texte engendrerait un surcoût lors de la construction de nouveaux bâtiments agricoles.

Enfin, concernant le traitement des eaux pluviales, nous ne souhaitons pas que le texte suivant s'applique aux bâtiments agricoles.



*Toute installation, soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.*

Par conséquent, après analyse des documents fournis, notre compagnie en tant que personne publique associée émet un **AVIS Favorable avec Réserves** sur l'ensemble de votre document d'urbanisme. C'est-à-dire que notre avis sera considéré comme favorable si les éléments notifiés en amont sont clairement modifiés.

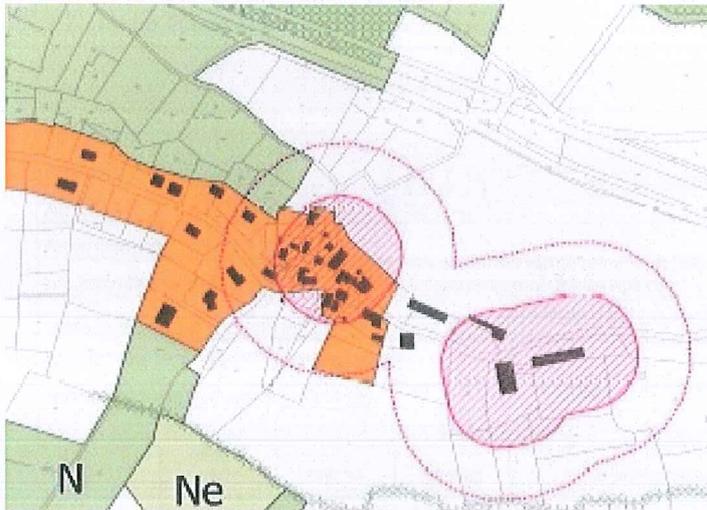
Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les plus cordiaux.

Le Président,

Tony CORNELISSEN

**Annexe 1**

**Zone Ub – Secteur Chantegrele**



## Annexe 2

### Zone Urbaine – SECTEUR UB

La zone UB désigne espaces multifonctionnels ou résidentiels de moyenne densité des hameaux dispersés sur la commune

#### 1. Usage des sols et destination des constructions

##### 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Admise sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

## Annexe 3

### Règlement zone Ux

#### 1.2. Usage, affectations des sols et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		X
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	

- Les affouillements et exhaussement de sol sous réserve :
  - \* d'être nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées,
  - \* de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.



## Centre Régional de la Propriété Forestière NOUVELLE-AQUITAINE

**Monsieur Etienne BRUNET**  
Chef de service ESTER  
DDT de Corrèze  
Cité administrative Jean Montalat,  
Place Martial Brigouleix – BP 314  
19011 TULLE CEDEX

Tulle, le 28 mai 2020

N/Réf. : 71/PB/SS

Affaire suivi par : Sylvie SERRE et Laurent PANUEL

Objet : Avis au projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vars-sur-Roseix

Madame, Monsieur,

Par mail du 25 février 2020 et conformément à l'article R 153-4 du code de l'urbanisme, vous avez bien voulu nous transmettre pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme de Vars-sur-Roseix, ce dont nous vous remercions.

Dans un 1<sup>er</sup> temps, nous vous prions de nous excuser, mais notre emploi du temps ne nous a pas permis d'assister aux réunions. D'autre part, nous avons dû nous adapter aux mesures sanitaires et gérer les charges de travail, c'est pourquoi nous vous faisons parvenir notre avis qu'aujourd'hui.

Nous souhaitons apporter des remarques concernant les documents présentés :

→ **1.3 RP - p.187** : dans les '*Dispositions*' nous préconisons de rajouter une exception pour les bâtiments destinés à l'exploitation forestière et donc susceptibles d'accueillir du matériel de grande hauteur. Une hauteur différente de la règle générale serait donc admise pour ceux-ci. Le complément serait également à apporter **p.46 du Règlement écrit**. De même dans la colonne des '*Objectifs-Justification*', nous proposons de modifier la phrase comme suit : « *Adapter les hauteurs maximales autorisées aux installations et au matériel nécessaires aux activités agricoles et forestières, tout en limitant leur impact paysager* ».

→ **Plan de zonage** : nous préconisons de clarifier la légende en modifiant les intitulés ou en ajoutant les articles de loi utilisés pour les prescriptions et réservations notamment les articles L.151-23 et L.113.1 du Code l'Urbanisme. En effet, il est important de pouvoir repérer plus facilement les secteurs en Espaces Boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1.

En conséquence et dans la limite de nos compétences propres, nous émettons **un avis favorable (sous réserve des modifications proposées ci-dessus)** au projet arrêté de plan local d'urbanisme de la commune de Vars-sur-Roseix.

Restant à votre disposition pour vous apporter toute précision utile à ce sujet, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Le Directeur-Adjoint du CNPF Nouvelle-Aquitaine

Pierre Beaudesson

Copie à la mairie de Vars-sur-Roseix

Antenne de la Corrèze  
Maison du Pôle Bois - Avenue du Docteur Schweitzer - 19000 TULLE  
Tél. : + 33 (0)5 55 21 55 84 - Fax : + 33 (0)5 55 21 55 85  
E-mail : sylvie.serre@cnpf.fr - <https://nouvelle-aquitaine.cnpf.fr/>  
SIRET : 180 092 355 00064 - APE : 8413Z

Délégation régionale du **Centre National de la Propriété Forestière**



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
de la Région Nouvelle-Aquitaine  
sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Vars-sur-Roseix (Corrèze)**

N° MRAe : 2020ANA93

Dossier PP-2020-9754

**Porteur du Plan** : commune de Vars sur Roseix

**Date de saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale** : 15 mai 2020

**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé** : 25 juin 2020

## **Préambule.**

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).*

*Conformément au règlement intérieur du CGEDD, à la décision du 16 octobre 2019 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine et à l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 7 août 2020 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO.*

*Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

## I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Vars-sur-Roseix, commune située dans le sud-ouest du département de la Corrèze à environ 20 km au nord-ouest de Brive-la-Gaillarde.

La commune fait partie de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive qui compte 48 communes et plus de 100 000 habitants. Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud-Corrèze qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale le 17 avril 2012<sup>1</sup> et a été approuvé le 11 décembre 2012.

Ne disposant actuellement pas de document d'urbanisme, la commune de Vars-sur-Roseix est soumise à l'application du règlement national d'urbanisme (RNU). L'élaboration du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal en juin 2014. Le PLU a été arrêté en janvier 2020 et a fait l'objet d'une évaluation environnementale suite à une décision de la MRAe du 15 janvier 2019<sup>2</sup> après examen au cas par cas, le territoire communal ne comprenant aucun site Natura 2000.

Cette décision était motivée principalement par l'absence de justification et de description des zones de développement choisies pour l'habitat et les activités économiques, la présence potentielle de prairies humides sur la zone à vocation économique délimitée au projet présenté, l'absence de cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui affiche comme un enjeu la préservation de coupures d'urbanisation.

La commune, qui comptait 374 habitants en 2017 sur un territoire de 4,26 km<sup>2</sup>, envisage dans le projet examiné ici l'accueil de 68 habitants supplémentaires d'ici 2030. Selon le dossier présenté, la commune souhaite mobiliser environ 7 hectares pour la construction de 35 à 40 nouveaux logements en densification du tissu urbain existant et en extension, ainsi que 8,5 hectares pour les activités économiques.



Localisation de la commune de Vars-sur-Roseix (source Google maps)

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au maître d'ouvrage, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives. La procédure afférente est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

<sup>1</sup> Décision consultable sur le site internet de la DREAL Nouvelle-Aquitaine à l'adresse suivante : [http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2012-000002\\_avis.pdf](http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2012-000002_avis.pdf)

<sup>2</sup> Décision consultable sur le site internet de la MRAe à l'adresse suivante : [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp\\_2018\\_7456\\_vars-sur-roseix\\_d\\_dh\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2018_7456_vars-sur-roseix_d_dh_signe.pdf)

## II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement

Le rapport de présentation du PLU de Vars-sur-Roseix comprend les pièces requises par les dispositions des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.

### A. Remarques générales

Le rapport de présentation est scindé en trois fascicules (relatifs, pour l'un au diagnostic, pour le deuxième à l'état initial de l'environnement, pour le dernier à l'explication des choix, qui seront dénommés fascicules 1, 2 et 3 dans la suite du présent avis). Cette présentation, qui n'est, de plus, pas accompagnée d'un sommaire général, nuit à une appréhension globale du dossier, certaines informations étant contenues dans plusieurs fascicules : par exemple, les informations sur l'état initial de l'environnement (fascicule 1) sont reprises dans une synthèse du diagnostic (début fascicule 3) et ensuite dans le résumé non technique (fin du fascicule 3).

**La MRAe recommande de fusionner les trois parties composant le rapport de présentation afin de faciliter la recherche d'informations et la compréhension du raisonnement ayant soutenu l'élaboration du document.**

Les analyses présentées dans le rapport sont issues d'un diagnostic partagé réalisé à l'échelle du territoire du pays de l'Yssandonnais, qui regroupe onze communes. La restitution des données communales est présentée sous forme de synthèses déconnectées des éléments de ce diagnostic partagé, avec de plus un décalage en termes de mise à jour (les données du diagnostic socio-économique s'arrêtent à 2013 pour le territoire). De même, les représentations cartographiques de certaines thématiques (trame verte et bleue, zones humides, etc.) sont présentées à l'échelle de l'Yssandonnais, et sont par conséquent inadaptées à une appréhension précise des données communales. S'il est intéressant de connaître les caractéristiques et les enjeux du territoire élargi, l'enjeu n'est pas de réaliser un diagnostic pour l'élaboration d'un projet de plan local d'urbanisme intercommunal, mais de restituer les enjeux spécifiques du territoire communal, objet du projet de PLU. Par ailleurs, certains éléments de diagnostic (eau potable, assainissement, etc.) et leurs données chiffrées sont dispersés dans les différentes parties du rapport de présentation, ce qui rend difficile leur appréhension.

**La MRAe recommande de fournir, à partir du diagnostic territorial réalisé à l'échelle des onze communes de l'Yssandonnais, une restitution ciblée prioritairement sur les enjeux spécifiques du territoire communal. Les informations disponibles mériteraient, de plus, d'être réorganisées et clarifiées pour permettre au public de bénéficier d'une information satisfaisante sur la définition et la mise en œuvre du projet.**

Le résumé non technique reprend l'ensemble des chapitres du rapport de présentation. En ce sens, il permet un accès complet à l'ensemble du dossier du projet de PLU. Néanmoins, il est situé en fin du troisième fascicule du rapport de présentation ce qui ne facilite pas sa lecture.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné en particulier à permettre au public de prendre connaissance, de manière claire et accessible, du projet et de ses effets sur l'environnement. **Ainsi, la MRAe recommande de le placer au début du rapport de présentation pour le rendre plus accessible par le public.**

La MRAe note que l'état initial de l'environnement et le diagnostic sont repris au niveau communal dans le fascicule d'explication des choix, de manière très synthétique. **La MRAe recommande d'intégrer, en complément de ces synthèses, une ou plusieurs cartes de synthèse globale, afin de faciliter leur articulation avec la partie « explication des choix ».**

### B. Diagnostic socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement

#### 1. Démographie et logements

La commune de Vars-sur-Roseix a connu une croissance démographique durant les années 80, puis une légère baisse dans les années 90 (perte de l'ordre de 25 habitants soit -1,1% par an), pour repartir à la hausse de manière plus soutenue entre 1999 et 2011 (gain de presque 30 habitants sur cette période soit +2,2% par an). La dernière période analysée indique une accélération de cette croissance (presque 40 habitants soit +2,5% par an entre 2011 et 2016), cependant les derniers chiffres INSEE disponibles (non présentées au dossier) relativisent cette croissance (+ 25 habitants soit +1,5% par an entre 2012 et 2017).

La taille des ménages s'établit à 2,3 personnes par foyer en 2016.

Le parc de logements a connu une croissance régulière depuis 1968, pour s'établir à 205 logements en 2017. Cette croissance a été plus rapide que celle de la population du fait du phénomène de desserrement des ménages.

Le taux de logements vacants (9 % INSEE 2016) est assez conséquent et représente un volume de

19 logements. La localisation des logements vacants n'est cependant pas indiquée par le dossier.

## **2. Eau potable**

Les développements du rapport de présentation relatifs à la ressource en eau sont insuffisants. L'alimentation en eau potable provient principalement de la prise d'eau d'Agudour qui alimente le nord-ouest de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive. Aucune information claire sur les masses d'eau dans lesquelles s'effectuent les prélèvements, ni sur les volumes autorisés et les volumes prélevables et prélevés pour l'approvisionnement en eau potable ne sont donnés dans le rapport. Il manque également des données sur le rendement du réseau d'adduction.

**La MRAe recommande d'intégrer ces éléments dans le rapport de présentation afin de permettre d'apprécier la faisabilité du projet communal.**

## **3. Assainissement**

Le bourg de Vars-sur-Roseix, sa périphérie et quelques autres quartiers (Route d'Ayen, Beaufert, Chantegrèze et Les Coustaloux, Les Roches et Chez Minet) disposent d'un assainissement collectif relié à une station d'épuration (STEP) d'une capacité nominale de 450 Équivalent-Habitants (EH).

Le volume traité en 2016 par la STEP représentait 12 % de sa capacité nominale. Le dossier indique cependant un réseau d'assainissement collectif sensible aux entrées d'eaux parasites. Le rapport ne donne pas suffisamment d'informations sur le programme et le calendrier des travaux envisagés pour améliorer le fonctionnement de la station d'épuration et des réseaux.

Le reste du territoire de Vars-sur-Roseix dépend de l'assainissement autonome et compte 65 installations, dont 45 ont fait l'objet d'un contrôle en 2018. Le rapport indique que la plupart des installations contrôlées sont non conformes. La nature des dysfonctionnements, la localisation ainsi que le nombre exact des installations concernées ne sont pas indiqués, le rapport doit donc être complété. De plus, la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux ne figure pas dans le dossier, alors que ces données permettraient d'éclairer les choix en matière d'urbanisation.

**La MRAe recommande d'apporter de plus amples informations en la matière.**

## **4. Les risques**

La commune est soumise notamment aux risques d'inondation par remontée de nappes, de mouvements de terrain et de retrait-gonflement des argiles. D'une manière générale, ces risques font l'objet d'une présentation peu détaillée car englobée dans un diagnostic intercommunal, avec des cartographies ne permettant pas de situer précisément les enjeux y afférents.

**La MRAe recommande de produire des cartes à une échelle communale afin de mieux appréhender les risques auxquels est soumis le territoire communal.**

La situation du dispositif de défense contre l'incendie de la commune est présentée comme insuffisante. Un diagnostic du réseau est annoncé comme nécessaire afin d'établir un programme de travaux afin de renouveler et développer le réseau<sup>3</sup>. Ce diagnostic étant un préalable au développement de l'urbanisation dans les secteurs concernés, **le rapport devrait contenir les informations sur les perspectives de mise en conformité du dispositif de défense incendie et sur son calendrier de réalisation.**

## **5. La trame verte et bleue et les zones humides**

Le territoire de la commune de Vars-sur-Roseix ne comporte pas de site Natura 2000, ni de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).

Il se compte trois types d'espaces naturels : le réseau hydraulique et ses zones humides, les espaces agricoles ouverts et la trame bocagère constituée de feuillus (boisements, haies ou alignements).

Le rapport de présentation se base notamment sur l'inventaire des zones à dominante humide du bassin versant de la Dordogne réalisé en 2011 par l'établissement public territorial du Bassin de la Dordogne (EPIDOR) pour identifier les espaces naturels potentiellement humides sur le territoire de l'Yssandonnais. Les périmètres de ces zones sont reportés sur la carte de la page 85 de l'état initial de l'environnement.

La carte de la trame verte et bleue communale présentée page 228 du fascicule 3 du rapport de présentation ne permet pas de mettre ces zones humides en relation avec les secteurs de développement projetés.

**La MRAe rappelle que les modalités réglementaires d'identification des zones humides ont été modifiées par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement (article L. 211-1 du code de l'environnement, cf. infra paragraphe C.2), et qu'une mise à jour cartographique est nécessaire suivant ces nouvelles modalités ; elle demande par ailleurs que la trame verte et bleue communale, ainsi que la déclinaison territoriale des sous-trames, soient mises en relation avec les secteurs de développement projetés dans la partie explicative des choix afin de permettre une analyse des impacts potentiels.**

<sup>3</sup> Rapport de présentation fascicule 3 page 28 et suivantes

## **6. Consommation d'espaces agricoles et naturels**

Le rapport indique que 20 hectares ont été artificialisés entre 2005 et 2014. Ces surfaces ont été destinées majoritairement à l'habitat (pour environ dix hectares qui ont permis la construction d'environ 36 logements, avec une très faible densité d'environ 3,6 logements par hectare) et aux activités économiques (pour environ 9 hectares). Un peu moins de 1 hectare a été utilisée pour des bâtiments en lien avec les exploitations agricoles.

Cette consommation très excessive d'espaces naturels, agricoles et forestiers a majoritairement affecté l'activité agricole (10,7 ha de prés et 2,3 ha de terrains cultivés ont été consommés).

## **C. Projet communal et prise en compte de l'environnement**

### **1. Justification du projet communal et consommation d'espaces**

#### **a) Accueil de population et construction de logements**

Le rapport de présentation comprend une étude de deux scénarios de développement. Le premier scénario est fondé sur une croissance moyenne dite « au fil de l'eau » de +3 % par an, qui s'avère peu conforme à son intitulé (au fil de l'eau), car bien supérieure aux dernières tendances de croissance observées (+1,5 % par an entre 2012 et 2017). Le second scénario, avec une croissance de +1,36 % par an, correspond à une hypothèse d'un développement plus maîtrisé du territoire.

Le rapport estime que la commune compte 422 habitants en 2019, soit 48 habitants de plus qu'en 2017. Le projet communal retient un objectif de croissance de +1,36 % par an (bien cohérent avec les tendances récentes), induisant l'accueil de 68 habitants supplémentaires par rapport à 2019 pour atteindre une population de 490 habitants en 2030<sup>4</sup>.

Afin d'évaluer le nombre de logements globalement nécessaires à la réalisation du projet communal, le rapport de présentation explique, d'une part, combien de logements permettront l'accueil des nouvelles populations, et, d'autre part, combien seront nécessaires au maintien de la population déjà installée, en prenant en compte un phénomène de desserrement des ménages et les besoins de renouvellement du parc de logements existants. Selon le rapport, un besoin de construction de 35 à 40 logements est ainsi évalué, dont 17 logements pour le seul maintien de la population.

Le calcul mobilise bien l'ensemble des sources de production de logements. Il projette en particulier la remise sur le marché de quatre logements vacants sur le potentiel identifié au diagnostic mais ne quantifie pas la création de logements par changement de destination.

#### **b) Consommation d'espaces naturels et agricoles**

Pour la réalisation des 35 à 40 logements, il est estimé un besoin d'environ 6 hectares pour tenir compte d'une rétention foncière de 20 %<sup>5</sup>, tout en respectant les densités progressives imposées du SCoT (densité de 6 logements par hectare jusqu'à 2024 et 7 logements par hectare au-delà).

Le rapport met en avant l'application dans le projet communal des densités de 6 à 7 logements à l'hectare définies dans le SCoT.

Une partie des nouveaux logements nécessaires seront obtenus, d'une part, en mobilisant le potentiel de densification à l'intérieur des enveloppes urbaines (environ 20 logements en densification sur plusieurs parcelles identifiées dans le rapport de présentation<sup>6</sup> représentant au total quatre hectares) et, d'autre part, en extension, en classant constructibles des parcelles situées en continuité du bourg et des principaux quartiers (environ 20 logements sur trois hectares). Le projet n'apporte pas la démonstration que l'intégralité des logements à construire ne pouvait pas l'être en mobilisant des parcelles en densification de l'enveloppe urbaine existante.

Le projet conduit ainsi à une consommation totale pour l'habitat de sept hectares sur dix ans avec une densité moyenne d'un peu moins de six logements par hectare, donc non conforme, car inférieure, aux objectifs du SCoT.

Pour les activités économiques, le potentiel d'intensification de la zone Ux au lieu-dit « Chez Minet » est estimé à 4,5 hectares, auxquels s'ajoute quatre hectares de foncier constructible en extension de la coopérative.

Le projet de PLU conduit donc à une consommation d'espaces agricoles et naturels de 15,5 hectares. Si ce chiffre reste inférieur à celui des dix années antérieures (20 hectares), il ne fait pourtant pas preuve d'une ambition suffisante de modération de la consommation d'espaces s'inscrivant dans le cadre des politiques nationales et régionales. La MRAe rappelle que le schéma régional d'aménagement, de développement

<sup>4</sup> Selon les calculs MRAe, ce taux serait plutôt de l'ordre de 2,1% pour une population de 374 habitants en 2017 et 490 en 2030

<sup>5</sup> Rapport de présentation fascicule 3 page 40

<sup>6</sup> Rapport de présentation fascicule 3 page 42

durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020, prévoit une réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à celle connue entre 2009 et 2015.

**La MRAe estime que l'objectif de densité pour l'habitat reste trop faible pour lutter contre l'étalement urbain et limiter la consommation d'espaces.**

## **2. Choix des zones ouvertes à l'urbanisation et prise en compte de l'environnement**

Le projet permet la densification de l'ensemble des hameaux, même éloignés du bourg, et l'urbanisation en continuité de plusieurs d'entre eux. Une carte de synthèse vient illustrer ces orientations<sup>7</sup>. Ces dispositions, qui figurent parmi les motivations ayant conduit à soumettre le projet à évaluation environnementale (absence de préservation des coupures d'urbanisation et urbanisation linéaire), ne sont toujours pas argumentées dans le rapport. **Le projet, en l'absence de démonstration contraire, ne s'inscrit pas dans une démarche de lutte contre l'étalement urbain.**

**La MRAe recommande de clarifier les choix de développement communaux retenus.**

La MRAe note que ces secteurs n'ont fait l'objet d'aucune investigation de terrain permettant d'identifier leurs sensibilités et leurs enjeux environnementaux potentiels : **ceci conduit à ne pas permettre d'évaluer correctement leur impact environnemental.**

**Une analyse fine de l'ensemble des espaces ouverts à l'urbanisation en extension devrait permettre d'identifier et de hiérarchiser leurs enjeux environnementaux, d'éviter les secteurs à enjeux les plus forts et de proposer des solutions alternatives, en particulier l'abandon de l'urbanisation de certains secteurs.**

Le projet de PLU prévoit l'intensification de la zone d'activité « Chez Minet » sur des parcelles de prairies humides déjà en partie aménagées. Il prévoit également des extensions, encadrées via des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des parcelles de prairies humides encore en exploitation. De plus, au lieu-dit « Barrière de Chantegrèle », plusieurs emprises à urbaniser ont été identifiées comme prairie et espace cultivé à dominante humide dans le cadre des inventaires EPIDOR en 2011.

**La MRAe considère qu'il convient de compléter la partie du rapport de présentation relative à l'explication des choix des secteurs ouverts à l'urbanisation pour permettre de comprendre comment le projet communal a été élaboré et pourquoi ces espaces ont été retenus pour le développement communal. L'identification fine des enjeux environnementaux sur l'ensemble des thématiques (nuisances, risques, milieux naturels, etc.) est à ce titre indispensable.**

**Différentes alternatives doivent pouvoir être envisagées en fonction des incidences prévisibles. Cette démonstration est un moment important de l'évaluation environnementale, dans le cadre d'une démarche démontrant la recherche prioritaire d'évitement-réduction des impacts. Il convient de plus de rappeler que c'est principalement ce manque de caractérisation et de justification qui ont motivé la décision de soumission du projet à évaluation environnementale par la MRAe dans le cadre de l'examen « au cas par cas ».**

De plus, il convient aussi de caractériser les zones humides en application des nouvelles dispositions de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement (critère pédologique ou floristique). Cet article définit les zones humides comme « *les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

## **III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Vars-sur-Roseix vise à encadrer le développement du territoire communal d'ici 2030 avec une perspective d'accueil de 68 personnes supplémentaires et l'urbanisation d'environ 7 ha pour l'habitat et 8,5 ha pour les activités économiques.

L'élaboration du document a été soumise à évaluation environnementale par la MRAe après examen au cas par cas.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande de reprendre l'organisation générale du rapport de présentation et de compléter le diagnostic, notamment en précisant certaines données relatives à la trame verte et bleue, à l'eau potable, à l'assainissement et aux risques.

Les informations relatives à la justification du choix de répartition du potentiel constructible sur le territoire, sont lacunaires et manquent de cohérence. Le rapport de présentation doit être complété, pour expliciter

<sup>7</sup> Rapport de présentation fascicule 3 page 42

clairement le raisonnement suivi et démontrer l'adéquation entre les besoins identifiés, les densités retenues et les surfaces ouvertes à l'urbanisation.

Un effort plus important de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels est attendu, ainsi qu'un choix de localisation des zones ouvertes à la construction qui maintienne les coupures d'urbanisation et lutte contre l'étalement de l'habitat conformément aux orientations nationales en la matière.

Les secteurs finalement ouverts à l'urbanisation ne sont pas assez précisément décrits pour pouvoir évaluer de manière détaillée les incidences du projet sur l'environnement, et ainsi mener à un niveau suffisant la démarche d'évitement et de réduction des impacts.

Les principales justifications attendues dans ce dossier et ayant motivé la décision de la MRAe de soumettre à évaluation environnementale le projet de PLU sur la commune de Vars-sur-Roseix lors de son examen au cas par cas n'ont pas fait l'objet d'investigations et d'explicitations suffisantes, notamment en ce qui concerne la présence de zones humides sur les secteurs de développement.

La MRAe considère que la démarche d'évaluation environnementale doit toujours être complétée et le projet revu pour assurer une prise en compte suffisante des enjeux environnementaux.

À Bordeaux, le 7 août 2020

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine  
le membre permanent délégué

**Signé**

Hugues AYPHASSORHO