

G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-ouest

26 chemin de Fondeyre

31200 TOULOUSE

Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59

e-mail : toulouse@altereo.fr



COMMUNE DE VARS-SUR-ROSEIX DEPARTEMENT DE LA CORREZE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

P.L.U DE LA COMMUNE DE VARS-SUR-ROSEIX PROJET DE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DEBATTU LE 10 SEPTEMBRE 2018

ARRETE LE	APPROUVE LE
14/02/2020	12/01/2022

Préambule

Le diagnostic élaboré dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du groupement de l'Yssandonnais (Ayen, Brignac-la-Plaine, Louignac, Perpezac-le-Blanc, Rosiers-de-Juillac, Saint-Cyprien, Saint-Cyr-la-Roche, Saint-Robert, Vars-sur-Roseix, Segonzac et Yssandon) a permis de mettre en exergue les enjeux de développement du territoire communal.

Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre défini principalement par les lois Solidarité et Renouveau Urbain (SRU), Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle II) et Amélioration au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), et sont nécessairement liés aux principes de développement durable énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

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

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

Trois grands constats :

Un village attractif vis-à-vis des ménages actifs

Une offre de proximité perçue comme un atout, mais devant être pérennisée : petits commerces, services aux familles et infrastructures scolaires

Un cadre de vie agréable reposant sur des paysages naturels et agricoles vallonnés

Trois grands axes :

Un bourg et des hameaux réinvestis

Un village accueillant et dynamique

Une campagne à l'environnement préservé

Axe n°1 : un bourg et des hameaux réinvestis

1.1 Une armature consolidée : un bourg et des hameaux habités

Poursuivre un accueil démographique, dans la continuité des objectifs fixés au SCoT et au PLH

- S'inscrire dans une démarche de développement raisonné
- Tendre vers une consommation foncière de 5 à 6 hectares dans les années à venir
- Continuer à proposer une offre en logements adaptée aux profils et aspirations de jeunes ménages
- Favoriser la réhabilitation des anciennes bâtisses inoccupées pour assurer leur mise en valeur

Consolider l'organisation urbaine de la commune

- Conforter le bourg de Vars et organiser son extension en direction des hameaux de la route d'Ayen et de Chantegrèrè
- Consolider les hameaux de Chantegrèrè, Les Coustaloux, Chez Minet, La Route d'Ayen, le Chemin des Roches, et Barrière de Chantegrèrè
- Assurer l'évolution de l'habitat isolé

1.2 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

- Préserver l'identité architecturale du bourg et veiller à l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions (traitement des façades, choix des volumes, etc.)
- Assurer une qualité urbaine des opérations à venir et permettre la réalisation de projet architectural contemporain
- Maintenir des coupures d'urbanisation
- Protéger les éléments patrimoines bâtis et paysagers : l'Eglise, les jardins remarquables et la croix située route du Paradis

Promouvoir des espaces publics de qualité

- Poursuivre les actions de mise en valeur du bourg (réaménagement des rues, réalisation de stationnements, etc.)
- Préserver et donner à voir les jardins de l'Eveil en assurant leurs accessibilités
- Améliorer le traitement des lisières urbaines dans les projets de construction, en particulier lors d'extensions de l'urbanisation

Axe n°2 : un village accueillant et dynamique

2.1 Pérenniser et stimuler l'offre en emplois et services du quotidien: un village actif

Pérenniser l'offre de « proximité », source de dynamisme

- Soutenir la fréquentation des commerces, services et équipements existants en poursuivant l'accueil de population
- Permettre l'évolution des équipements communaux afin de faire face à d'éventuels nouveaux besoins (secteur d'équipements sportifs, école et le cimetière)

Nourrir l'économie locale et touristique, créatrice d'emplois

- Conserver la mixité en zone urbaine, en permettant l'implantation d'activités compatibles avec la proximité d'habitations (services, commerces, bureaux et artisanats)
- Assurer le maintien des activités artisanales existantes et privilégier l'implantation des nouvelles activités au sein de la zone économique intercommunale « Chez Minet »
- Permettre l'évolution des activités de la coopérative ainsi que leurs éventuelles extensions
- Conforter et développer l'offre touristique en permettant notamment la valorisation d'anciennes bâtisses traditionnelles (gîtes, chambres d'hôte)

2.2 Mettre à disposition des réseaux performants : un village connecté

Améliorer les conditions d'accessibilité du village pour favoriser les nouvelles mobilités

- Privilégier une proximité des nouveaux quartiers aux équipements, commerces et services du quotidien
- Engager des réflexions sur la sécurisation des déplacements dans le bourg et en direction des hameaux riverains
- Organiser et proposer un stationnement en quantité suffisante
 - Aménager de nouveaux espaces de stationnements aux abords du village
 - Œuvrer à la réalisation de places de stationnement sécurisées lors de nouvelles opérations de construction

Favoriser la connexion numérique de la commune

- Œuvrer aux côtés du Conseil Départemental pour assurer le déploiement du réseau fibre optique
- Prévoir le raccordement des nouvelles constructions du réseau fibre optique

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

3.1 Conserver la richesse écologique du territoire : une campagne « naturelle »

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

3.2 Préserver les activités d'exploitation : une campagne « agricole »

Créer des conditions favorables à la pérennité de l'agriculture

- Affirmer la vocation des espaces exploités et préserver les vergers
- Prendre en compte les besoins en équipements des exploitations pour assurer leur pérennité ;
- Limiter les conflits d'usage, en concentrant l'urbanisation en continuité des tissus existants

Soutenir et renforcer l'attrait touristique des espaces exploitées

- Valoriser l'agriculture locale et la découverte du territoire en facilitant la diversification des activités
- Permettre la reconversion des bâtiments anciens, notamment les granges et édifices agricoles, en assurant leur préservation et leur mise en valeur

3.3 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 en eau

- Poursuivre une gestion équilibrée de la ressource en eau
- Assurer la mise en capacité des réseaux et ouvrages en cohérence avec les besoins futurs
- Privilégier dès que possible un raccordement au réseau d'assainissement collectif






Tenir compte des sensibilités du territoire en matière d'inondation et de mouvements de terrain

- Limiter les présences humaines dans les secteurs sensibles
- Réguler les écoulements superficiels et limiter le débordement des cours d'eau :
 - Limiter l'imperméabilisation des sols et promouvoir les matériaux perméables pour les nouveaux projets
 - Inciter à l'aménagement de dispositifs de rétention et de récupération dans les projets de constructions





Réduire les émissions de gaz à effet de serre associées à l'accueil de nouvelles constructions

- Valoriser les sources d'énergies renouvelables, solaires en particulier
- Réduire le phénomène de précarité énergétique par la réhabilitation de logements dégradés.





Axe n°1 : un bourg et des hameaux réinvestis

-  Conforter le bourg de Vars et organiser son extension en direction des hameaux de la Route d'Ayen et de Chantegrèle
-  Consolider les hameaux de Chantegrèle, Les Coustaloux, Chez Minet, la Route d'Ayen, le Chemin des Roches et Barrière de Chantegrèle
-  Protéger les éléments de patrimoines bâtis et paysagers
-  Préserver et donner à voir les jardins de l'Eveil 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
-  Aménager 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 "Chez 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 Serre 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

