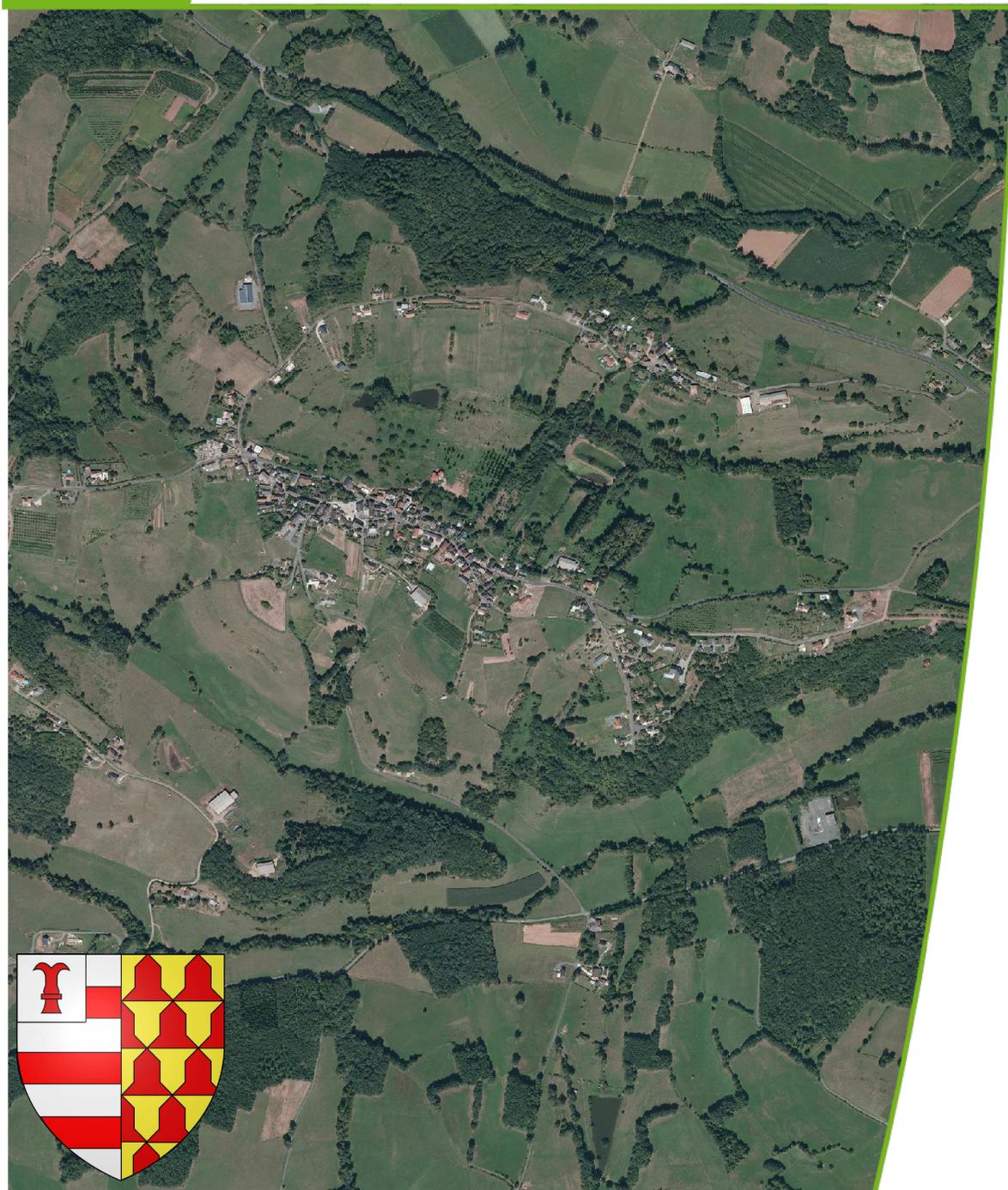


# *Vars sur Roseix*

## *Note d'enjeux*

Mai 2013



Direction Départementale des Territoires  
de la Corrèze  
[www.correze.equipement-agriculture.gouv.fr](http://www.correze.equipement-agriculture.gouv.fr)



PRÉFET DE LA  
CORRÈZE

## Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
0	Janv 2013	Création du document
1	Mai 2013	1ere version
2	Août 2013	2ème version
3	Sept 2013	3ème version

## Affaire suivie par

<b>Florence MARTIN - DDT19/SAET/ACT</b>
<i>Tél. : 05 55 21 80 68 / Fax : 05 55 21 80 77</i>
<i>Courriel : <a href="mailto:florence.martin@correze.gouv.fr">florence.martin@correze.gouv.fr</a></i>

## Rédacteurs

**Laurence PUYFAGES- DDT19/SAET/ACT**

## Relecteur

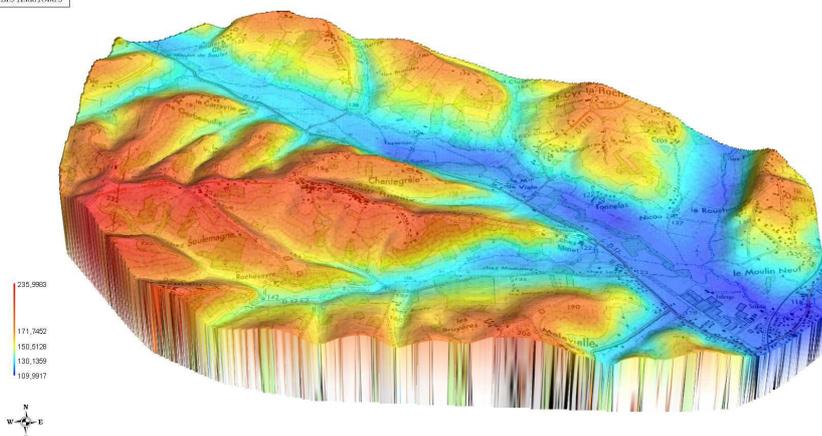
**Florence MARTIN - DDT19/SAET/ACT**

# SOMMAIRE

<b>1 - PRÉSENTATION DE LA COMMUNE.....</b>	<b>4</b>
1.1 - Préambule.....	4
1.2 - Une commune appartenant à la couronne du grand pôle urbain de Brive-la-Gaillarde.....	4
<b>2 - DIMENSION SOCIALE.....</b>	<b>5</b>
2.1 - Démographie et revenus, une commune aux revenus moyens qui gagne des habitants.....	5
2.2 - Habitat, une majorité de propriétaires de maisons individuelles de 5 pièces ou plus.....	6
2.3 - Urbanisation, une petite commune qui s'urbanise.....	6
2.4 - Gestion économe de l'espace, une commune consommatrice d'espace.....	7
2.5 - Peu de commerces et services sur la commune.....	10
<b>3 - DIMENSION ÉCONOMIQUE.....</b>	<b>10</b>
3.1 - Emploi, des actifs salariés avec des emplois stables qui travaillent en dehors de la commune.....	10
3.2 - Zones d'activités, une offre en foncier d'activités à concerter entre acteurs.....	11
3.3 - Les transports et déplacements, de nombreux flux domicile-travail.....	11
3.4 - Une agriculture très présente .....	12
<b>4 - DIMENSION ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>15</b>
4.1 - Un cadre de vie de grande qualité.....	15
4.2 - Des risques naturels de mouvement de terrain et d'inondation.....	16
4.3 - Eau, un état des masses d'eau moyen.....	18
4.4 - Forêt, une commune peu boisée.....	20
<b>5 - SYNTHÈSE DES ENJEUX.....</b>	<b>22</b>
Dimension sociale.....	22
Dimension économique.....	22
Dimension environnementale.....	22



**Relief sur la commune de Vars sur Roseix**



Réalisé le : 23/01/2013  
par la DDT de la Corrèze  
Copyright IGN  
Sources : DDT19

# 1 - Présentation de la commune

## 1.1 - Préambule

Ce document a pour but d'identifier les principaux enjeux de l'État pour l'élaboration d'un document d'urbanisme sur la commune de Vars sur Roseix.

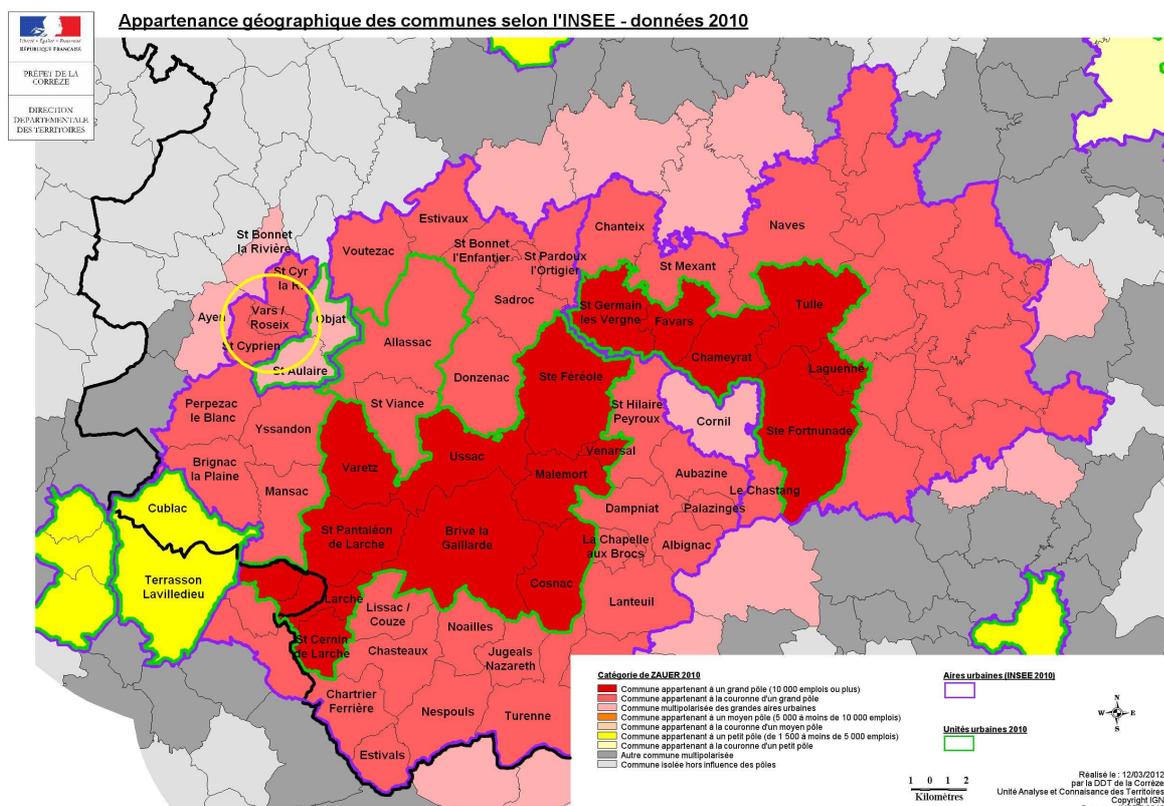
### Avertissement

Les données utilisées sont pour la plupart d'entre elles des données INSEE issues du recensement 2009.

## 1.2 - Une commune appartenant à la couronne du grand pôle urbain de Brive-la-Gaillarde

Vars est située à 15 km de l'échangeur autoroutier A20/A89. A l'ouest du bassin de Brive et proche de la ville d'Objat, Vars sur Roseix fait partie de la communauté de communes du pays de l'Yssandonnais et intégrera le 1er janvier 2014 la communauté d'agglomération de Brive. Elle est inscrite à ce titre dans le SCOT sud Corrèze approuvé le 11 décembre 2012. Elle se situe à proximité du pôle d'équilibre d'Objat qui concentre un nombre d'emplois, d'équipements et de services suffisamment conséquent pour que les habitants de Vars sur Roseix s'y déplacent, afin de satisfaire leurs besoins journaliers ou hebdomadaires. Pour des besoins plus particuliers, les habitants se dirigent vers la ville-centre de Brive-la-Gaillarde.

En termes d'emplois, les actifs se déplacent en majorité vers le Brive (20 km), pôle urbain principal ou vers Objat (5 km), pôle d'équilibre.



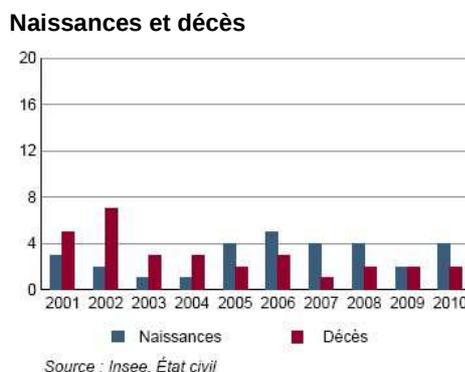
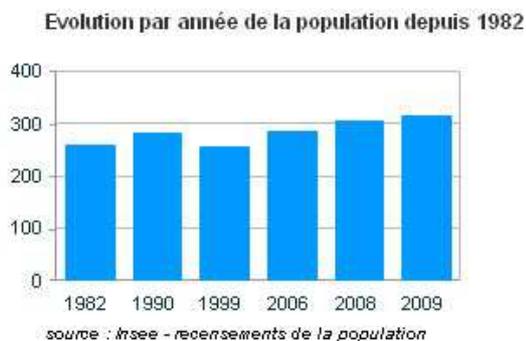
### Constat

- Une commune de l'agglomération briviste très proche du pôle d'équilibre d'Objat

## 2 - Dimension sociale

### 2.1 - Démographie et revenus, une commune aux revenus moyens qui gagne des habitants

Une commune qui attire des habitants avec une démographie dynamique.



La population augmente régulièrement depuis 1982, on passe de 257 à 314 habitants. Cette augmentation est due à un solde migratoire positif : la variation annuelle moyenne de la population est due à un solde apparent des entrées et sortie de +2,2% entre 1999 et 2009.

On remarque aussi que le nombre de naissance est supérieur au nombre de décès depuis 2005 ce qui n'est pas le cas au niveau départemental, où l'on observe le phénomène inverse. La tranche d'âge des « 0-14 ans » est de 20 % contre 14% en Corrèze. De plus, cette part à augmenté de 6% entre 1999 et 2009.

Les « 75 et plus » représentent 6 % de la population contre 14 % sur le département, cette part est en baisse depuis 1999. On note aussi que plus de la moitié des « 80 ans et plus » vit seule.

Enfin, la part des ménages de 3, 4 ou 5 personnes est supérieure comparativement au Limousin : 59 % à Vars contre 54 % en Limousin.

#### Des revenus dans la moyenne haute et homogènes

54 % des foyers fiscaux sont imposables (50 % sur le département). A noter que les foyers fiscaux non imposables ont un revenu net déclaré moyen de 11 059€ contre 9 796€ sur le département.

Les revenus médians par unité de consommation étaient de 15 386€ en 2009 contre 17 617€ pour la Corrèze.

Enfin, le rapport inter-décile par unité de consommation qui établit le rapport entre les revenus les plus élevés et les revenus les plus faibles est peu élevé sur la commune : il y a peu d'écart entre les plus hauts et les plus bas revenus.

#### Constat :

- Une commune qui attire des habitants
- Une démographie dynamique (plus de naissances que de décès depuis 2005)
- La présence de familles avec des revenus moyens et homogènes

#### Enjeux :

- **Veiller à l'adaptation des équipements publics** aux besoins des familles notamment celles avec enfants
- **Prendre en compte** les besoins des personnes âgées qui vivent seules

## 2.2 - Habitat, une majorité de propriétaires de maisons individuelles de 5 pièces ou plus.

Le nombre de logements est de 170 en 2009. Il a augmenté de 15 % entre 1999 et 2009 soit 29 logements en plus. 78% des logements sont des résidences principales (75% en Corrèze). Le taux de vacance est de 8% en 2009 (10% en Corrèze), ce taux a baissé de 4% depuis 1999.

Une très large majorité des logements sont des maisons individuelles (98 %) et la moitié des résidences principales sont de grands logements de 5 pièces ou plus.

85 % des habitants sont propriétaires de leur résidence principale (67 % sur le département).

12,5% des habitants sont locataires contre 30 % au niveau départemental.

*Source: INSEE RP 1999 et 2009, exploitations principales*

Il y a sur la commune 2 logements HLM. Favoriser la création de logements locatifs qu'ils soient privés ou sociaux encouragerait le renouvellement régulier des familles sur la commune permettant ainsi de maintenir de la mixité résidentielle.

### Constat

- Une majorité de maisons individuelles de 5 pièces ou plus
- Un fort taux de propriétaires, un faible taux de locataires

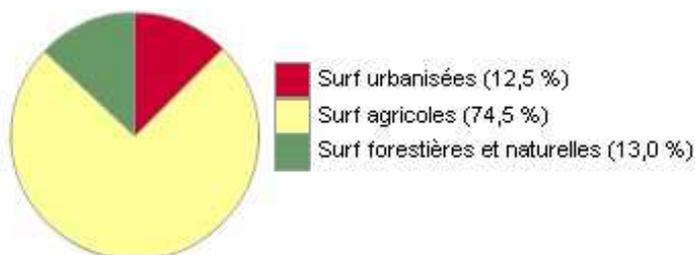
### Enjeux

- **Favoriser la mixité résidentielle** sur la commune en encourageant la création de logements locatifs

## 2.3 - Urbanisation, une petite commune qui s'urbanise

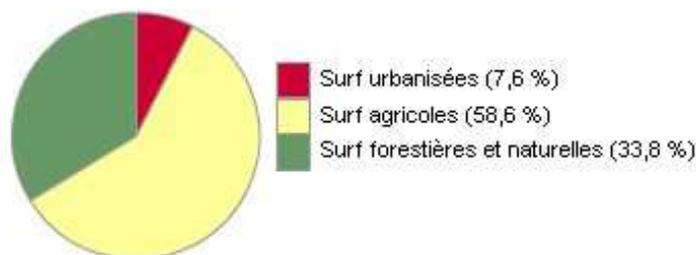
La surface urbanisée au sens cadastral (zones bâties, voiries, chantiers, zones d'activités) représente 12,5% du territoire communal (7,6% en Limousin).

Occupation cadastrale du sol-Vars sur Roseix



source : Cadastre 2008 - DGFIP (données déclaratives)

Occupation cadastrale du sol [limousin]



source : Cadastre 2008 - DGFIP (données déclaratives)



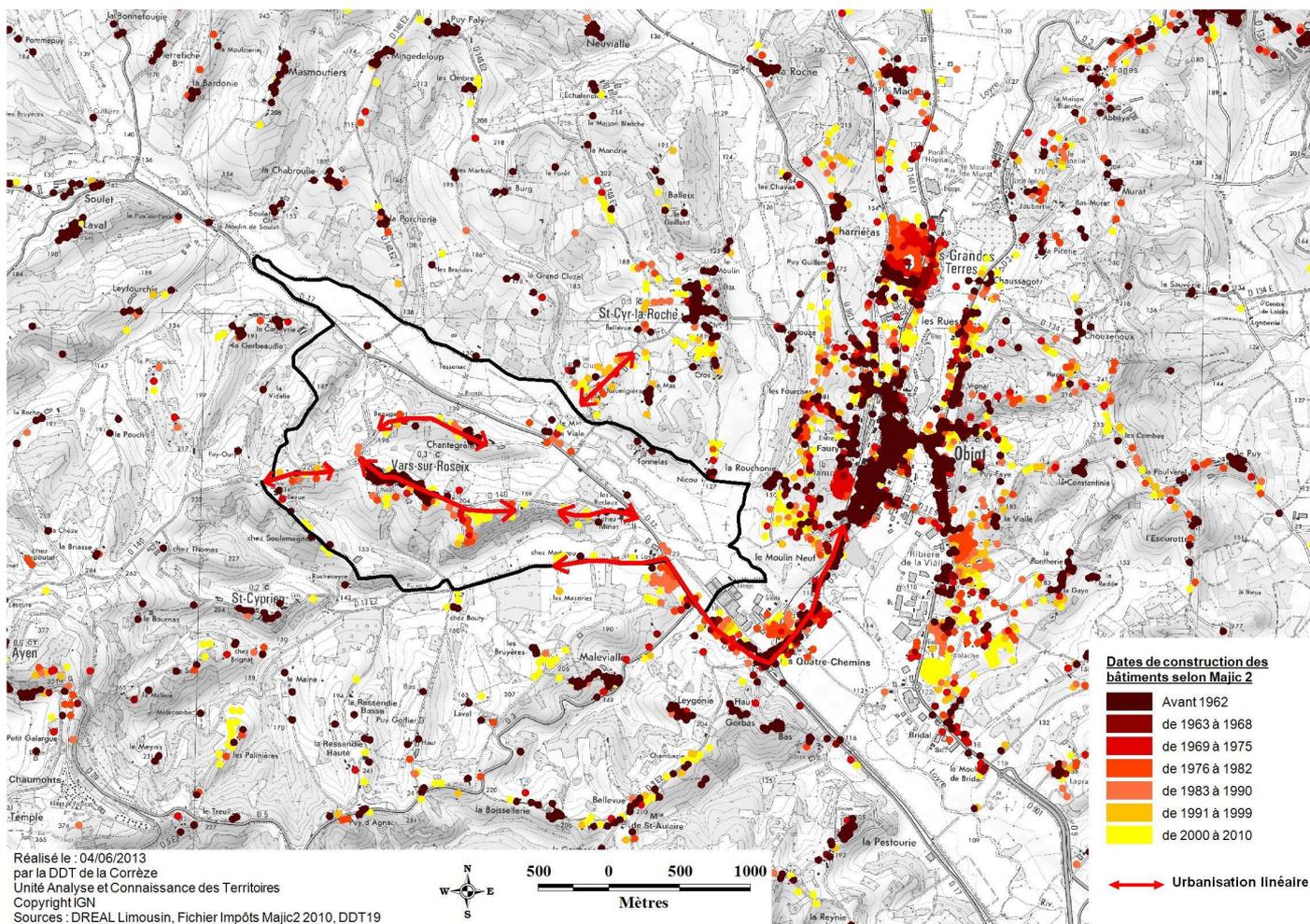
Urbanisation linéaire



Chez Minet

## 2.4 - Gestion économe de l'espace, une commune consommatrice d'espace

### Evolution de la tache urbaine



Sur le territoire communal, l'urbanisation se développe essentiellement autour des petits hameaux et le long des axes routiers: à Chantegrèrle, Beaufefert, Bellevue ainsi qu'au sud du bourg le long du chemin des Roches jusqu'au lieu-dit « chez Minet ».

Une attention toute particulière devra être portée aux voiries notamment sur le chemin des Roches entre le bourg et « chez Minet » ainsi qu'entre « chez Minet » et « chez Loyre ». En effet, les voies qui desservent certaines habitations ne sont pas revêtues.

### Une commune consommatrice d'espace

#### Taille moyenne des parcelles [construction neuve]

indicateur	Vars sur Roseix	Limousin
Surf moy 90-98 (m <sup>2</sup> )	2 029,1	1 666,7
Surf moy 99-07 (m <sup>2</sup> )	2 120,9	1 764
Surf moy 08-10 (m <sup>2</sup> )	2 646,3	1 721,4

source : Dreal Limousin - Sit@del2

Depuis 2003, il se construit en moyenne 5 logements par an. La taille des parcelles dédiées à la construction neuve a toujours été plus élevée que la moyenne limousine pour atteindre 2650m<sup>2</sup> sur la période 2008/2010.

D'après l'étude « gestion économe de l'espace en Limousin » de la Direction Régionale de

L'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, la surface urbanisée par habitant en Limousin est 2 fois supérieure à ce qu'elle est en France. La tache urbaine progresse au même rythme qu'au niveau national alors que la population limousine progresse à un rythme moindre.

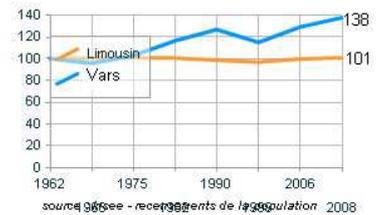
La commune de Vars sur Roseix n'échappe pas à la règle.

La tache urbaine à vocation d'habitat a été multipliée par plus de 2 entre 1962 et 2006, elle progresse plus vite qu'au niveau Limousin. Sources : DREAL Limousin – sitadel2

Evolution par année de la tache urbaine base 100 en 1962



Evolution par année de la population depuis 1962 base 100 en 1962

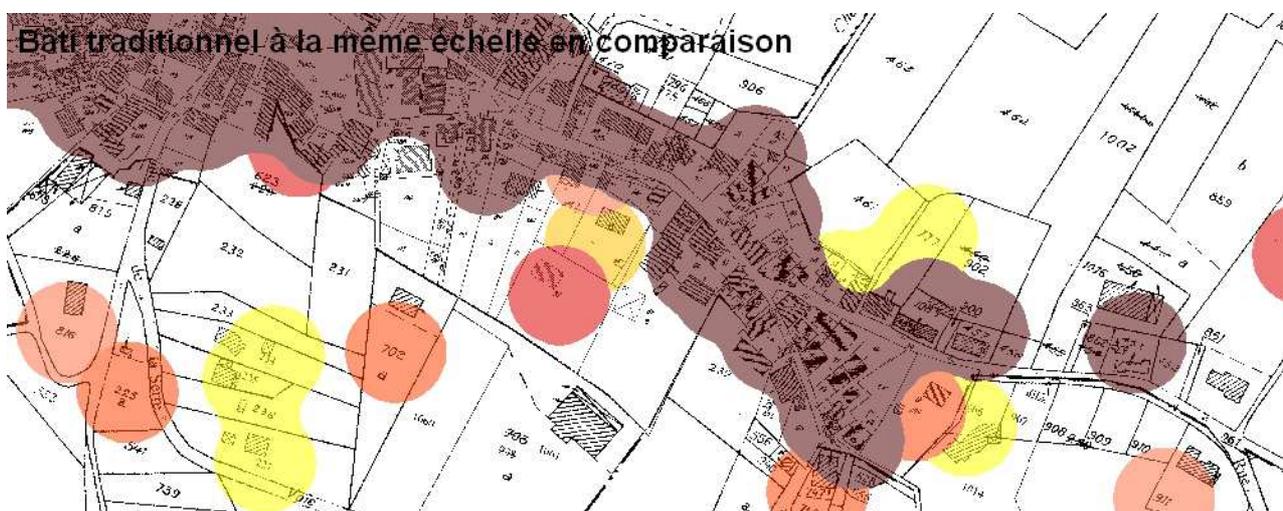
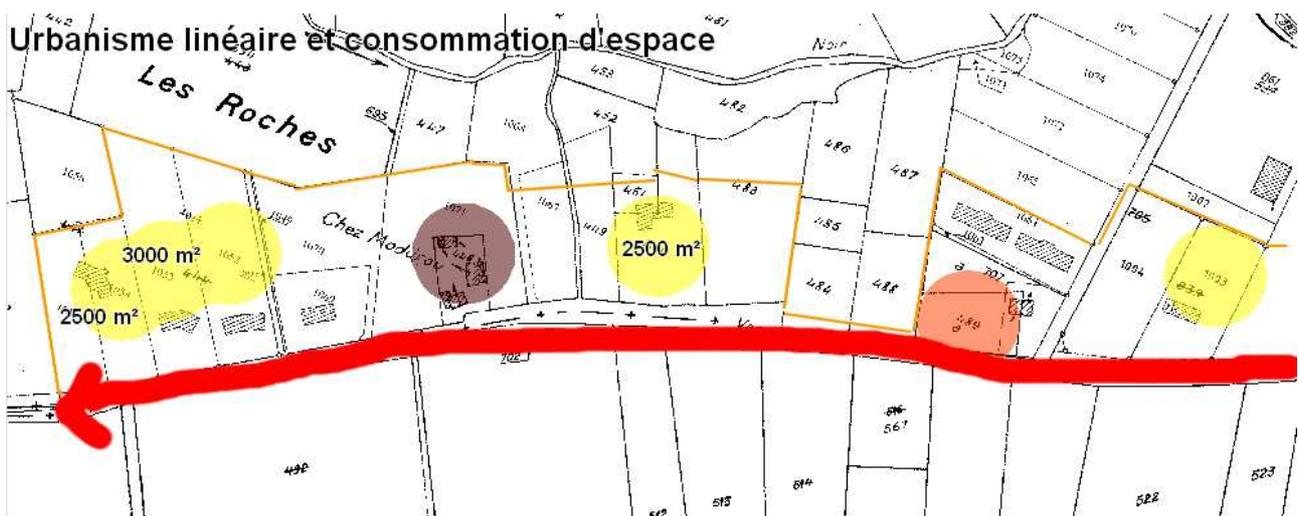


Cette progression est due à plusieurs facteurs :

- La progression de la population a été multipliée par près de 1,4 entre 1962 et 2006.
- Le déserrément des ménages : la taille moyenne des ménages de Vars passe de 3,6 à 2,4 en 41 ans.
- La progression du nombre de logements : 92 logements en 1968 contre 170 en 2009.
- L'étalement urbain et la dispersion des constructions : la surface moyenne des parcelles constructibles passe de 2029 m<sup>2</sup> à 2646 m<sup>2</sup> entre les périodes 90-98 et 2008-2010.

Il est important de prendre en compte l'aspect irréversible du phénomène sur les paysages et le potentiel agricole de la commune.

Les deux schémas ci-dessous montrent une urbanisation linéaire non maîtrisée, très fortement consommatrice d'espace par rapport aux projets plus organisés observés sur le bourg.



La photo aérienne ci-dessous datant de 2009 met en évidence la consommation d'espace d'une urbanisation non maîtrisée. La zone bleue regroupe trois constructions sur 7900m<sup>2</sup> tandis que la zone orange regroupe 6 constructions sur 2500m<sup>2</sup>.



La réalisation d'un PLU (plan local d'urbanisme) permettrait, grâce aux orientations d'aménagement d'organiser les secteurs à bâtir, de limiter la taille des parcelles, et de structurer l'aménagement de cette commune de façon cohérente avec les documents d'urbanisme des communes limitrophes.

### Constat

- Une urbanisation linéaire le long des axes routiers entre les hameaux
- Une forte consommation d'espace

### Enjeux

- **Stopper le développement de l'urbanisation linéaire** entre les petits hameaux
- **Contenir** les surfaces urbanisables
- **Organiser les secteurs constructibles** afin de limiter la taille des parcelles à bâtir
- **Envisager la réalisation d'un PLU**, seul document permettant d'avoir un développement cohérent et intégré.

## 2.5 - Peu de commerces et services sur la commune



Salle des fêtes

La commune ne possède aucun commerce de proximité (boulangerie, boucherie,...) mais elle bénéficie des commerces et services d'Objat situés à quelques kilomètres. De plus, grâce à sa proximité avec la ville de Brive, les habitants de Vars ont accès aux services et commerces de la gamme intermédiaire et supérieure. Cette accessibilité est-elle la même pour les habitants peu mobiles (personnes âgées, jeunes enfants, adolescents)?

### Les équipements et services présents sur la commune.

<b>Services aux particuliers</b> 1 mairie 1 salle polyvalente	<b>Artisans et professionnels</b> 1 couvreur 2 entreprises de bâtiment 1 récupérateur de métaux 1 service de secrétariat
<b>Commerces</b> 1 restaurant	<b>Sport</b> 1 plateau multi-sports ? 1 terrain de foot
<b>Enseignement</b> 1 regroupement pédagogique avec St Cyr la Roche (effectifs 2012/2013 : 37 élèves)	<b>Fonctions médicales et paramédicales, service de santé</b> Aucune

Source: DDT 19 - INSEE, Base Permanente des Équipements 2011

Depuis le nouveau schéma de transport du Conseil Général, le transport scolaire à moins d'1,5 km autour du bourg n'est plus assuré. Des liaisons piétonnières devront donc être pensées et sécurisées dans ce périmètre.

### Constat

- Pas de commerces, très peu de services

### Enjeux

- **Veiller à l'accessibilité** aux commerces et services d'Objat et de Brive pour tous les habitants, notamment les moins mobiles.
- **Développer les commerces de proximité** : alimentation, boulangerie, boucherie....
- **Penser aux liaisons douces** autour de l'école

## 3 - Dimension économique

### 3.1 - Emploi, des actifs salariés avec des emplois stables qui travaillent en dehors de la commune.

En 2009, 201 actifs habitent à Vars sur Roseix. La part des actifs ayant un emploi est de 67 % (66% sur le département). Ce taux a augmenté de 1% entre 1999 et 2009.

Il y a 24 % d'inactifs dont 14,5% de retraités (29 personnes). Sur le département 28 % d'inactifs dont 12% de retraités.

À Vars, 83 % des actifs ayant un emploi sont salariés ce qui est conforme aux chiffres du département. 73 % d'entre eux sont titulaires de la fonction publique et de contrats à durée déterminée. (46 % sur le département). 117 sur les 136 actifs qui résident à Vars travaillent dans une autre commune.

Sources : INSEE RP 2009, exploitations principales

Le groupement de producteurs PERLIM dont le siège social se trouve à St Aulaire offre aux actifs de la commune de nombreux emplois. Il a pour vocation de produire, stocker et commercialiser des pommes et des noix.

### Constat

- Des actifs majoritairement salariés
- Des emplois stables
- Des actifs dépendants des pôles d'emploi de Brive et Objat

## 3.2 - Zones d'activités, une offre en foncier d'activités à concerter entre acteurs

Il existe une zone d'activités située « chez Minet » à cheval sur les communes de Vars sur Roseix et de St Aulaire.

Concernant cette zone, un permis d'aménager a été signé le 7 octobre 2011. Il prévoit l'aménagement d'un carrefour entre les routes départementales n° 17 et 140 sous maîtrise d'ouvrage du département de la Corrèze. En l'absence de cet équipement, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ne peut faire que l'objet d'une opposition pour non conformité et les demandes de permis de construire éventuelles ne pourront pas recevoir de suite favorable.

Il est donc impératif pour la commune de réaliser cet aménagement. Pour mémoire une participation pour équipement public exceptionnel a été mentionnée dans le permis d'aménagement de la zone.

Par ailleurs et à une échelle plus vaste, l'offre en foncier d'activités semble suffisante (Objat, St Aulaire, Allassac, Chabrignac).

### Enjeux

- **Concierter sur l'offre de foncier d'activités** entres acteurs et étudier l'opportunité des sites dans leur ensemble afin d'éviter un éparpillement de l'offre. L'étude de ces sites à travers le périmètre de la future Communauté d'agglomération est indispensable.
- **Réaliser les aménagements** prévus sur la ZA « chez Minet »

## 3.3 - Les transports et déplacements, de nombreux flux domicile-travail

En 2009, 86 % des actifs résidents ayant un emploi travaillent en dehors de Vars soit 117 actifs. Ce taux augmente légèrement depuis 1999 (+2,5%).

27 actifs de Vars travaillent sur place mais une majorité d'actifs travaillent ailleurs, principalement à Brive (31) et Objat (31). En contre-partie, Vars attire très peu d'actifs d'autres communes.

En termes de transports en commun, seule la ville voisine d'Objat est desservie par une ligne régulière de car « Lubersac/Objat/Brive » et par le train TER « Limoges/St Yrieix/Brive ».

Concernant l'équipement automobile des ménages, on note qu'en 2009, 95 % des ménages possèdent au moins une voiture, ce taux a augmenté de 9 % depuis 1999. Il n'est que de 86 % sur le département.

Le territoire est le lieu de nombreux déplacements domicile/travail dans un périmètre proche et le taux de motorisation des ménages est élevé. Les flux de déplacements concernent aussi les déplacements vers les zones commerciales et les services à la personne de la ville d'Objat et de l'agglomération briviste.

À noter la présence d'une ancienne voie ferrée désaffectée qui traverse le territoire.

### Constat

- Une majorité d'actifs devant se déplacer vers d'autres communes pour rejoindre leur lieu de travail
- Un fort taux de motorisation des ménages
- Une desserte en transport en commun sur Objat mais aucune desserte sur la commune

### Enjeux

- **Développer l'offre de transports en commun**, notamment vers les zones d'emploi et de services.

## 3.4 - Une agriculture très présente



Il y a en 2012, 5 exploitations sur le territoire, une exploitation a disparu depuis 2000. La SAU baisse régulièrement : elle passe de 242 ha en 2000 à 234 ha en 2012 soit une baisse de 3 %. Sur le territoire, la surface moyenne des exploitations est de 47 ha (44 ha en Corrèze).

L'âge moyen des exploitants est de 50 ans en 2012.

Le renouvellement des générations d'exploitants agricoles connaît une très faible dynamique: depuis 10 ans seulement 2 agriculteurs se sont installés sur la commune au titre de la Dotation aux Jeunes Agriculteurs.

Concernant la nature des productions: la production bovine domine puisque les 5 exploitations du territoire s'y consacrent, 3 d'entre elles produisent des veaux sous la mère. La culture des céréales couvre 45 ha, il s'agit principalement du maïs grain qui est destiné à l'autoconsommation mais aussi à la vente.

Viennent ensuite la production de pommes (hors AOP), poires, pêches et prunes. On peut souligner l'existence d'une variété locale de prunes : la Reine Claude de Vars.

L'implantation des vergers à proximité des habitations principalement au sud du bourg, à Bellevue et au nord de Beaufert génère des conflits d'usage des sols. Il est donc nécessaire d'intégrer dans tout document de planification à venir, la charte des bonnes pratiques en arboriculture.

*Les producteurs de pommes, élus et riverains se sont réunis en 2011 et se sont mis d'accord sur l'adoption d'une charte de bonnes pratiques afin de limiter les problèmes liés à l'utilisation des pesticides et à leur épandage.*

*Cette charte prévoit :*

*cas de l'implantation d'un nouveau verger*

- *une distance minimale de 50 m mesurée entre la dernière rangée d'arbres et le mur de la maison d'habitation sera respectée,*
- *une distance minimale de 5 m entre le premier rang et la bordure des voies ouvertes au public sera respectée.*

*cas de la replantation d'un verger existant*

- *une distance minimale de 20 m mesurée entre la dernière rangée d'arbres et le mur d'habitation sera respectée,*
- *une haie entretenue ou un filet brise-vent de la hauteur de la culture pourra être mis en place par le producteur après accord entre les parties,*
- *une distance minimale de 5 m entre le premier rang et la bordure des voies ouvertes au public sera respectée.*

*Une information des riverains sur les dates d'épandage et une cartographie des zones à risques doivent être effectuées.*



Bellevue - Les vergers

***Dans le cadre du Grenelle de l'Environnement et du plan ECOPHYTO 2018, l'utilisation des produits phytosanitaires introduits sur les parcelles agricoles devra être réduite de moitié d'ici 2018.***

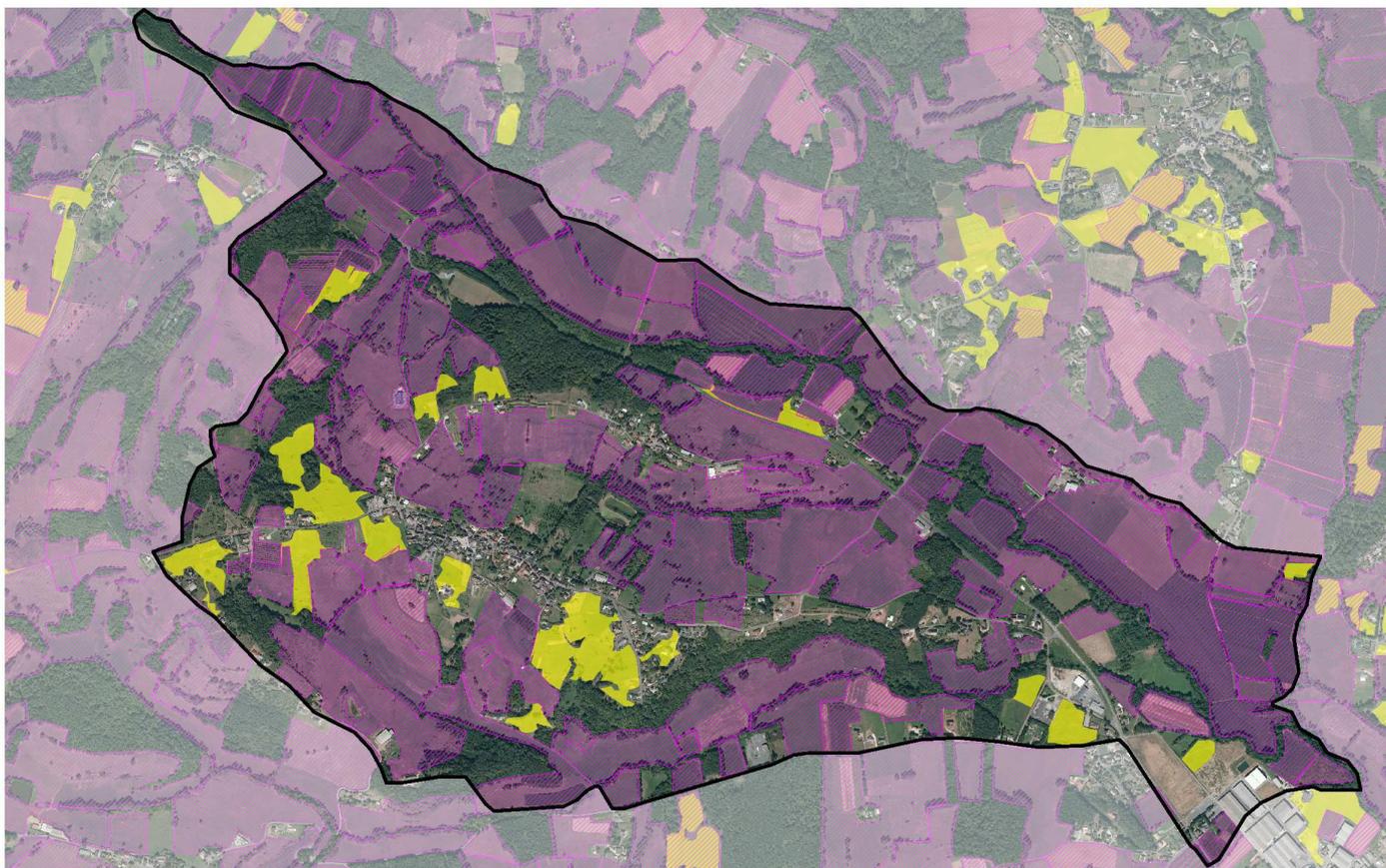
Il existe aussi une activité en maraîchage et en production de palmipèdes gras. Il serait intéressant de réfléchir au développement du maraîchage qui permettrait d'alimenter en circuit court les habitants de la commune mais aussi les marchés de la ville d'Objat.

Les foires d'Objat (veaux sous la mère, bovins gras) offrent des débouchés aux producteurs de la commune. La fromagerie « la Varsoise » ramasse le lait de chèvre et le lait de vache dans les communes voisines.

On note la présence sur le territoire communal de terres à « éventuel potentiel agricole » qui ne sont pas déclarées à la PAC. Il s'agit principalement de terres à « statut précaire » ou « aléatoire »: pas de bail, bail verbal, prêt à l'usage ou prêt à l'année, doubles actifs, très petites exploitations,... Ces terres en devenir peuvent changer facilement de destination et sont donc un véritable enjeu pour la commune.

Ces zones se trouvent principalement au sud du bourg, autour des zones où se développent le plus la construction neuve et au lieu-dit « chez Minet », elles sont symbolisées en jaune dans la carte ci-dessous. Une étude plus particulière de ces secteurs serait bienvenue avant toute ouverture à l'urbanisation afin d'éviter les phénomènes de précarisation agricole.

## Parcelles agricoles du territoire en 2012



Réalisé le : 31/05/2013  
par la DDT de la Corrèze  
SAET / UACT  
Copyright IGN  
Sources : DDT 19 (RPG 2011),  
DRAF Limousin



250 0 250 500  
Mètres

 Zones à éventuel potentiel agricole  
 Parcelles déclarées à la PAC en 2011

### Constat

- Une agriculture très présente et non morcelée mais des vergers à proximité des habitations
- Des parcelles de terre à « éventuel potentiel agricole » principalement autour du bourg et en frange des zones urbanisées

### Enjeux

- **Protéger les parcelles agricoles** existantes afin de maintenir l'activité agricole, en particulier les parcelles non déclarées à la PAC.
- **Réfléchir au développement du maraîchage** qui permettrait d'alimenter en circuit court les habitants de la commune mais aussi les marchés de la ville d'Objat.
- **Respecter la charte des bonnes pratiques** pour les vergers
- **Ne pas urbaniser** davantage les secteurs des vergers

## 4 - Dimension environnementale

### 4.1 - Un cadre de vie de grande qualité



Il n'y a pas de zones ou de bâti réglementairement protégés sur la commune.

Cependant Vars sur Roseix présente des paysages d'une grande qualité : Située sur une crête, les vues sont bien dégagées sur l'horizon. Les maisons sont bâties en grès légèrement coloré et les toits pointus sont couverts d'ardoises de Travassac ou d'Allasac parfois de tuiles. Les maisons possèdent des caves ou des celliers qui servaient essentiellement à la conservation des vins, la production viticole ayant été très importante à une certaine époque.



Maison bâtie sur le rocher



Maison du bourg en cours de restauration



Le bourg vu de Soulemagne

La forme urbaine caractéristique de Vars sur Roseix, son patrimoine architectural ainsi que les silhouettes des hameaux environnants sont des éléments qui participent à la qualité du cadre de vie des habitants. Il est important de les identifier et de les localiser afin d'assurer leur protection, leur mise en valeur.

À ce titre, le bourg et le hameau de Chantegrèle présentent un intérêt patrimonial et doivent être protégés.

Selon l'atlas des paysages du Limousin, Vars sur Roseix est incluse dans l'unité paysagère du pays des buttes calcaires :

*« Le paysage très original s'explique par la géologie du lieu : c'est là que se rencontrent le plateau calcaire sédimentaire du Périgord, le bassin gréseux de Brive et les terrains cristallins. Les buttes plus ou moins tabulaires qui émergent du paysage prolongent les terminaisons des plateaux calcaires périgourdins dont elles sont les témoins. Elles dominent les collines gréseuses bien rondes, marquées par une couleur de terre "lie-de-vin".*

*Le vert franc de l'herbe ou des champs contraste souvent de façon spectaculaire avec la terre violacée révélée par les labours. Les versants calcaires raides, difficilement accessibles, sont fréquemment en friches sèches, durcissant le paysage. Certaines parcelles sont envahies par les acacias qui ont servi autrefois comme échelas de vigne. »*



Vue vers St Cyprien



Vue vers St Cyr la Roche



Vue vers St Cyprien

Afin de protéger les paysages, il faut être vigilant sur les matériaux et couleurs employés (toitures, couleurs des maisons en bois,...) ainsi que sur la bonne intégration des constructions (hangars agricoles en particulier).



Toitures dépareillées - bourg



Hangar agricole - Beaufert



Maison verte

### Constat

- Des paysages originaux et de grande qualité liés à la géologie du lieu
- Une situation sur la crête qui permet des vues sur des horizons dégagés
- Un patrimoine bâti de qualité dans le bourg et à Chantegrère.

### Enjeux

- **Préserver l'identité locale** du patrimoine bâti : intégrer les nouvelles constructions, les dépendances agricoles, matériaux employés,...
- **Repérer et conserver les murets de pierres sèches** qui structurent l'espace
- **Maintenir l'équilibre** entre parcelles cultivées et prairies
- **Maintenir en l'état le bocage** avec ses haies arborées (feuillus)
- **Limiter le mitage du paysage** lié à l'urbanisation linéaire (Bellevue à Soulemagne)

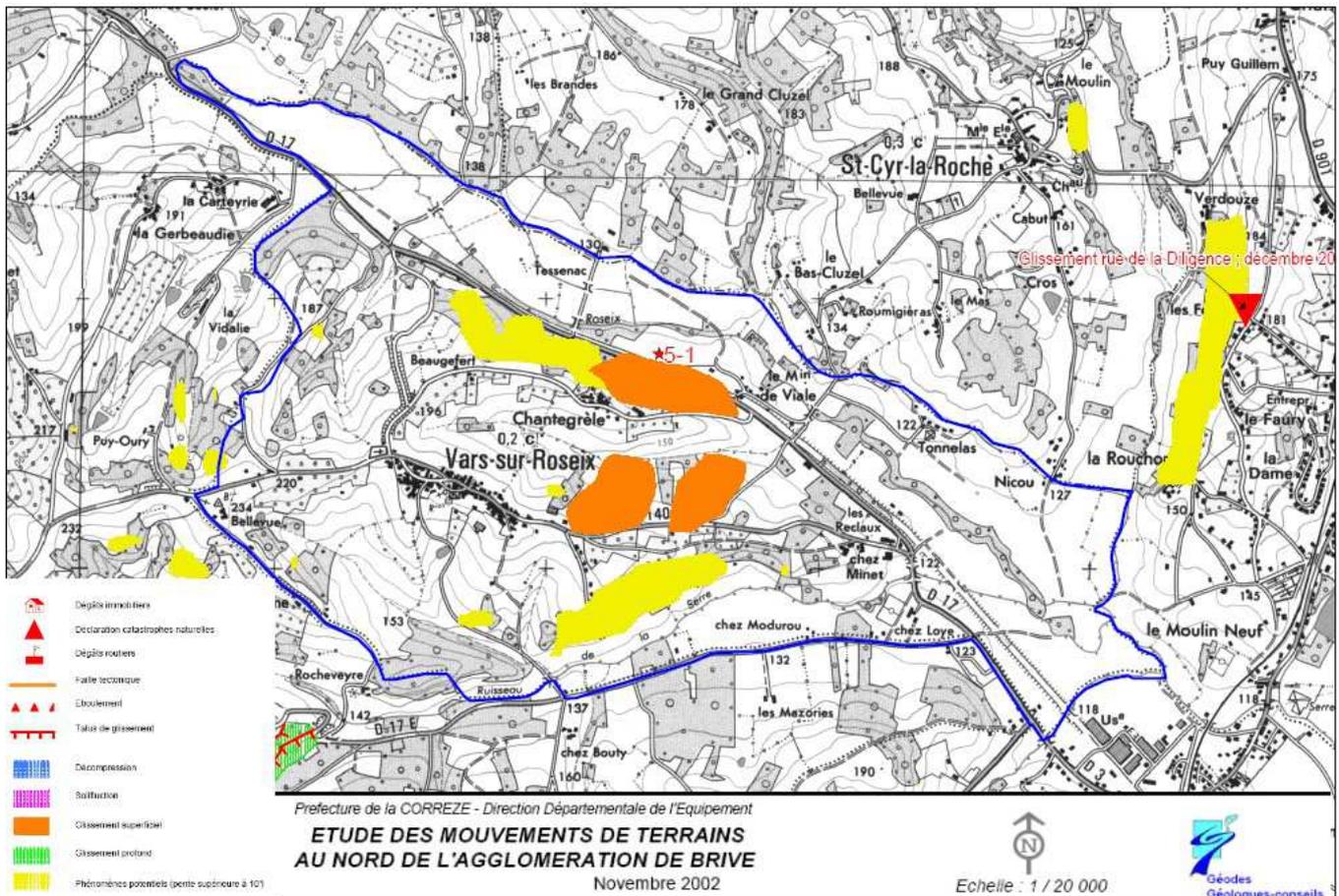
## 4.2 - Des risques naturels de mouvement de terrain et d'inondation

### Des risques mouvements de terrain

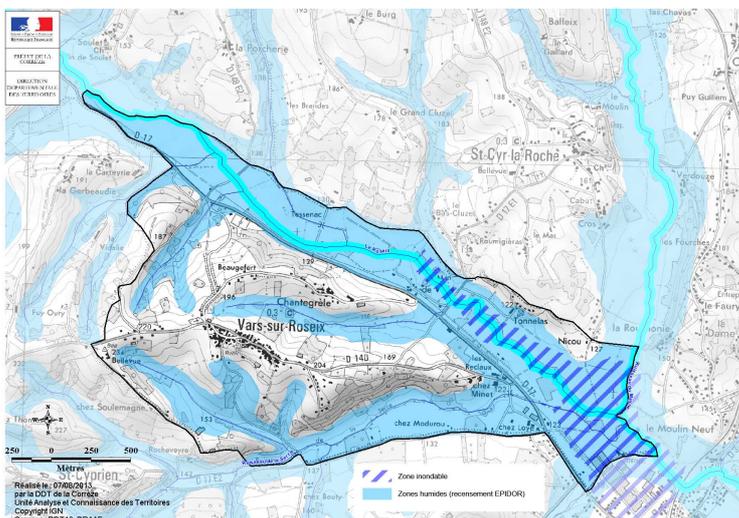
Sur la commune, existe un risque naturel est le risque lié aux mouvements de terrains. Une étude réalisée par Géode en 2002 a révélé 3 zones de glissements superficiels et 2 zones de glissements potentiels (voir carte ci-dessous).

L'étude ne prévoit pas d'interdiction de construire sur ces zones mais recommande de respecter certaines prescriptions techniques (dimensionnement des fondations, des soutènements,

réalisation de terrassements qui tiennent compte de la stabilité des terrains voisins et des contraintes liées à la gestion des eaux...).



### Des risques inondation



Dans le cadre de l'extension de la ZA « chez Minet », la communauté de communes d'Objat a fait réaliser un dossier de déclaration au titre de l'article L214-3 du code de l'environnement (loi sur l'eau), qui fait apparaître une zone inondable à la confluence du Roseix, du ruisseau de la Serre et du Mayne.

Dans les zones non urbanisées de la zone inondable, il convient de préserver le champ d'expansion des crues. Dans les secteurs urbanisés, il convient d'adapter les nouvelles constructions afin de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens.

### Constat

- Un risque mouvement de terrain
- Une zone inondable à la confluence du Roseix, du ruisseau de la Serre et du Mayne.

### Enjeu

- **Intégrer le risque mouvement de terrain** en cas de construction neuve
- **Préserver le champ d'expansion des crues** dans les zones non urbanisées de la zone inondable

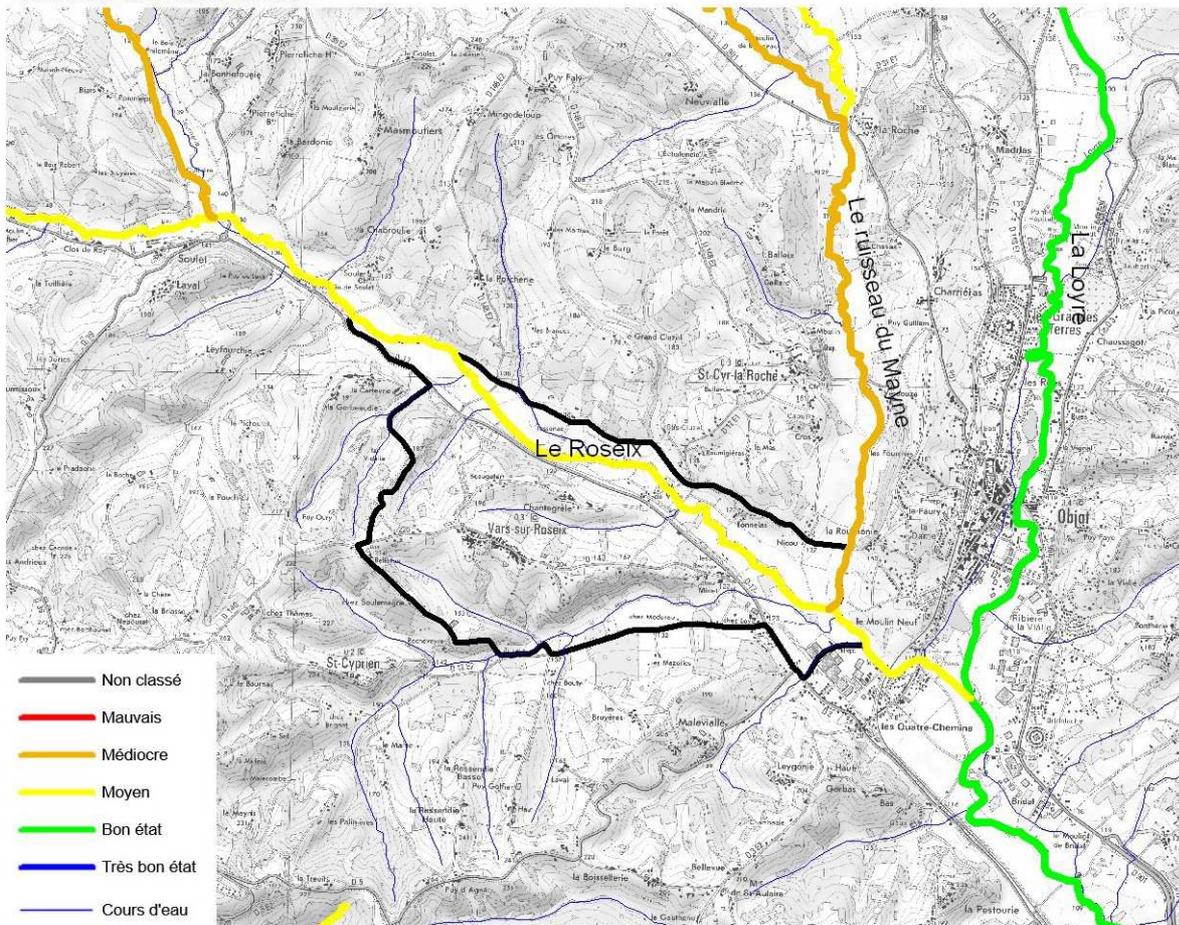
- Adapter, dans les secteurs urbanisés de la zone inondable, les nouvelles constructions afin de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens.

### 4.3 - Eau, un état des masses d'eau moyen

Les principaux cours d'eau de la commune sont Le Roseix, le ruisseau de la Serre et le ruisseau du Mayne.

Selon l'état des lieux 2006/2007 du SDAGE Adour Garonne, le Roseix est en état global moyen et doit atteindre le bon état en 2027. Le ruisseau du Mayne est en état médiocre et doit atteindre le bon état d'ici 2027. Le ruisseau de la Serre n'a pas été classé.

Etat global des masses d'eau superficielles d'après évaluation 2010  
des schémas d'aménagement et de gestion des eaux des bassins Adour Garonne et Loire Bretagne  
basée sur données 2006-2007



Les deux cours d'eau, le Roseix et le ruisseau du Mayne sont jugés prioritaires.

#### Le Roseix, classé moyen

Sur cette masse d'eau les pressions morphologiques sont à mettre en relation avec la présence de plans d'eau au fil de l'eau mais aussi de seuils et de ponts qui peuvent constituer des obstacles à la continuité écologique. Cette masse d'eau est également impactée par d'anciens travaux en lit mineur. Toutefois, de par la dynamique du cours d'eau, il serait plus judicieux de laisser faire la rivière et se concentrer sur d'autres actions.

Les pressions domestiques et industrielles identifiées lors de l'état des lieux étaient essentiellement dues à la STEP de Vars sur Roseix et aux Fromageries Varsoises (envoyant ses effluents vers la STEP de Vars sur Roseix).

Les terres agricoles (et plus particulièrement les prairies pâturées) occupent une bonne partie du

bassin versant de cette grande masse d'eau. D'après l'état des lieux de 2004, il semblerait qu'il y ait sur ce bassin un problème en lien avec l'utilisation de pesticides. Toutefois, il est difficile de qualifier la pression exercée sur le milieu à cause du manque de données.

Pour remédier au classement de cette masse d'eau, il convient de réaliser les actions suivantes :

- 1) Réhabiliter le réseau d'eaux usées, améliorer le traitement des eaux usées
- 2) Réduire l'impact des plans d'eau, des seuils et des ponts sur le milieu

### Le ruisseau du Mayne, classé médiocre

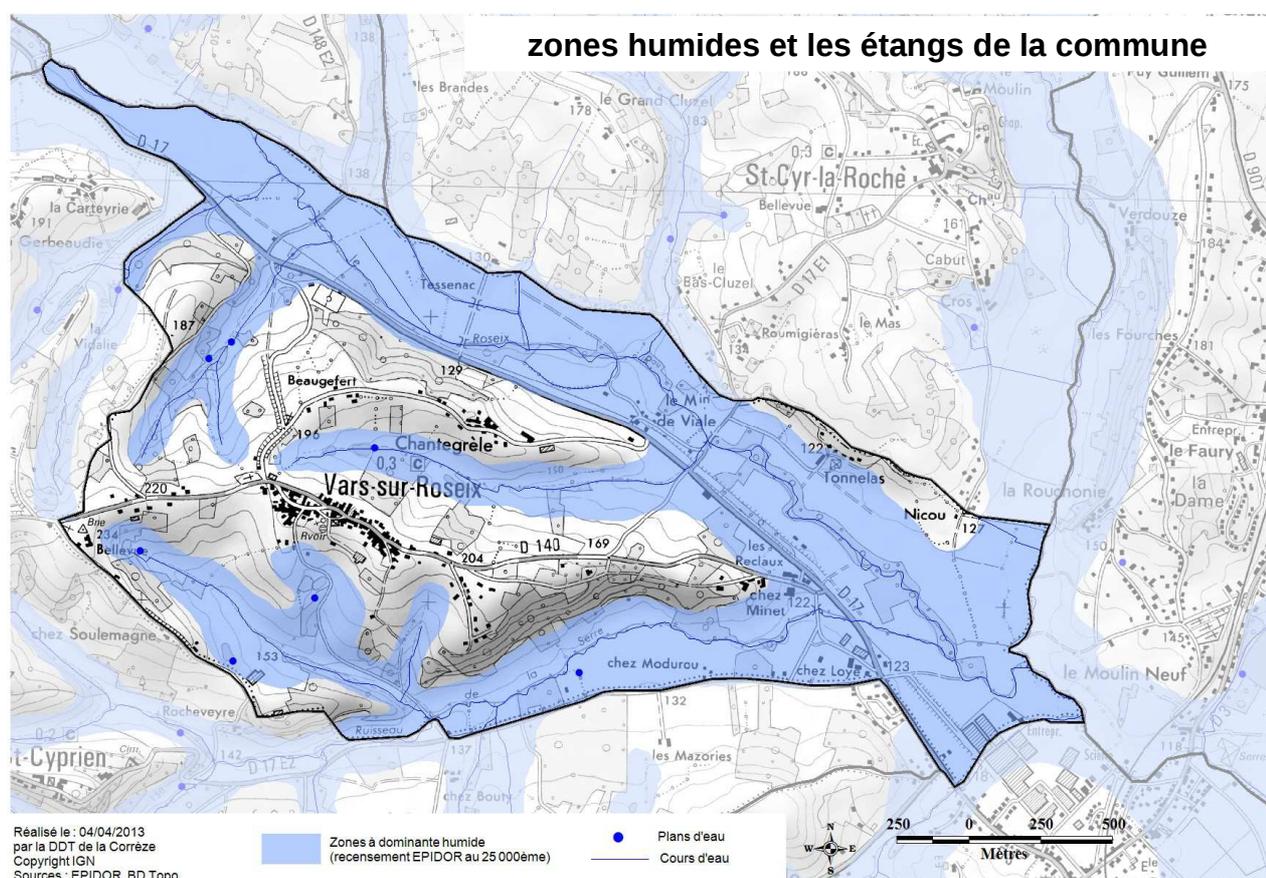
À partir des données de l'étude bibliographique et du terrain, il est difficile de qualifier l'état de la pression agricole. Toutefois, les terres agricoles (et plus particulièrement les prairies pâturées) occupent une bonne partie du bassin versant de cette grande masse d'eau.

### Une grande partie de la surface communale couverte par des zones humides

Situées à l'interface des milieux terrestres et des milieux aquatiques, les zones humides jouent un rôle essentiel pour la ressource en eau. Elles sont des zones de transition entre la terre et l'eau et leur intérêt réside dans la multiplicité de leurs fonctions : régulation des régimes hydrologiques, soutien des étiages (rôle d'éponge), maintien et amélioration de la qualité de l'eau (rôle de filtre épurateur). Enfin elles constituent un habitat unique pour certaines espèces.

Ces zones ont été recensées et cartographiées par l'établissement public territorial du bassin de la Dordogne, EPIDOR.

*Avertissement: Le recensement des zones à dominante humide réalisé par EPIDOR n'est pas exhaustif. Il s'agit d'un pré-inventaire des zones humides. Par ailleurs, il est insuffisant pour une localisation précise des limites des zones humides à l'échelle parcellaire.*



Il y a de nombreuses zones à dominante humide recensées sur la commune, elles sont toutes situées le long des cours d'eau.

On peut remarquer que la plupart des zones humides du territoire sont situées sur des parcelles agricoles: le long du ruisseau de la Serre au sud de la commune, le long du Roseix, le long du ruisseau qui passe à Chantegrèle. Il conviendra d'encourager les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement sur ces zones (usage limité des pesticides, herbicides ou fongicides) et de limiter le drainage.

Le SDAGE du bassin Adour Garonne 2010/2015 préconise de ne pas atteindre ou détruire les zones humides, de les entretenir voire de les restaurer.

### Constat

- Une part importante de la surface communale en zones humides
- La majorité des parcelles agricoles situées sur ces zones humides

### Enjeu

- **protéger les zones humides** de l'urbanisation et des pratiques agricoles non respectueuses de l'environnement.

## 4.4 - Forêt, une commune peu boisée

### Une forêt de feuillus à préserver.

Le taux de boisement en 2003 est de 12 % ce qui correspond à 55 ha de forêt, ceci très inférieur au taux de boisement départemental de 45 %. Elle est composée à 95 % de feuillus qui couvrent à eux seuls 52 ha. Il n'y a pas eu de défrichement entre 2001 et 2008 mais la forêt n'étant pas très présente sur le territoire communal, il faut rester vigilant sur sa protection. En effet, la diminution des espaces boisés a un impact sur les milieux naturels et la biodiversité.



Le plan forestier national a pour ambition de couvrir en gestion durable les 2/3 de la surface totale forestière d'ici 2015. La gestion durable est représentée par les contrats CBPS (contrat des bonnes pratiques sylvicoles) et PSG (Plan simples de gestion). Il n'existe aucun plan de gestion durable sur la commune. Il serait souhaitable d'encourager les propriétaires à contacter le centre régional de la propriété forestière.

### Les continuités écologiques : corridors écologiques et ripisylves à conserver ou reconstituer

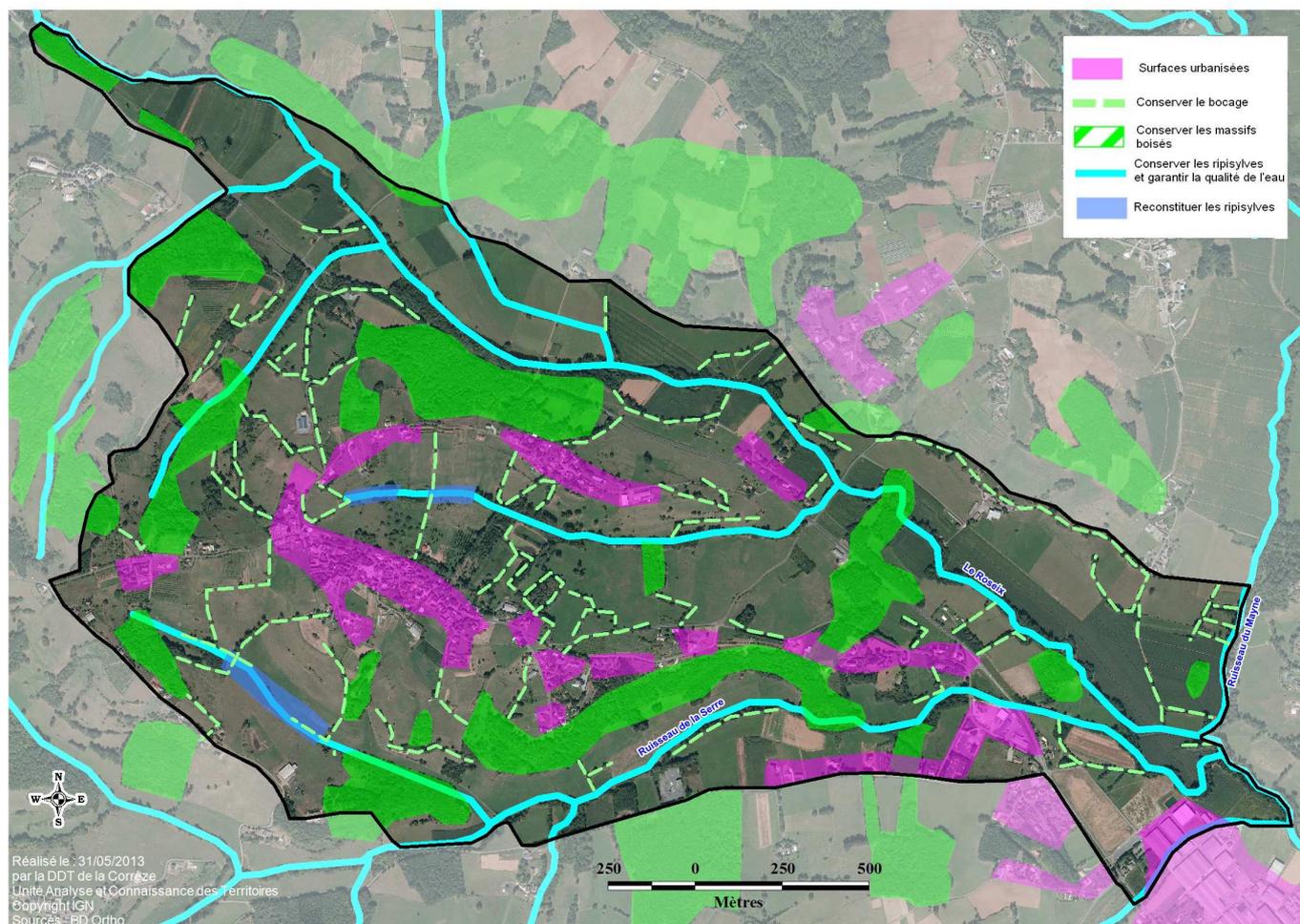
Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques qui les relient entre eux. Ces derniers peuvent être soit des milieux terrestres (haies, bords de chemins,..) soit des milieux humides (ripisylves, mares, bosquets,..). Les cours d'eau constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Le territoire communal est parsemé de nombreux bosquets boisés et des haies bocagères conservées autour des parcelles agricoles. Cette nature ordinaire est d'un grand intérêt écologique. En effet, les haies sont des zones de nichage et d'alimentation de nombreuses espèces. Elles engendrent aussi des microclimats et limitent l'érosion des sols. Enfin, elles entretiennent les continuités écologiques entre les différents milieux boisés, zones humides ou prairies de fauche et jouent ainsi le rôle de trame verte. La présence de ces paysages bocagers peut permettre le développement sur le territoire communal d'une biodiversité ordinaire généreuse. Le bocage est encore très présent sur le territoire et il est intéressant de le conserver

voire même de le renforcer.

D'autre part les nombreux cours d'eau du territoire constituent des trames bleues dont il est important de conserver ou réaménager les ripisylves. Elles sont bien conservées sur le territoire mais ont disparu par endroit sur le ruisseau qui passe à Chantegrèze et sur le ruisseau de la Serre vers le lieu-dit « Rocheveyre ».

## Proposition pour les trames vertes et bleues du territoire



Une réflexion sur ces trames serait la bienvenue même si de ce point de vue la commune semble préservée.

### Constat

- Des trames vertes et bleues bien identifiables

### Enjeu

- **Préserver les réservoirs de biodiversité** (gros bosquets, massifs feuillus,...)
- **Conserver les corridors écologiques** (ripisylves, haies bocagères,...)

## 5 - Synthèse des enjeux

### Dimension sociale

**Veiller à l'adaptation des équipements publics** aux besoins des familles notamment celles avec enfants

**Prendre en compte** les besoins des personnes âgées qui vivent seules

**Favoriser la mixité résidentielle** sur la commune en encourageant la création de logements locatifs

**Stopper le développement de l'urbanisation linéaire** entre les petits hameaux et contenir les surfaces urbanisables

**Organiser les secteurs à bâtir afin de limiter la taille des parcelles** à bâtir

**Envisager la réalisation d'un PLU**, seul document permettant d'avoir un développement cohérent et intégré

**Veiller à l'accessibilité** aux commerces et services d'Objat et de Brive pour tous les habitants, notamment les moins mobiles.

**Développer les commerces de proximité** : alimentation, boulangerie, boucherie....

**Penser aux liaisons douces autour de l'école**

### Dimension économique

**Concier sur l'offre de foncier d'activités** entre acteurs et étudier l'opportunité des sites dans leur ensemble afin d'éviter un éparpillement de l'offre.

**Réaliser les aménagements** prévus sur la ZA « chez Minet »

**Développer l'offre de transports en commun**, notamment vers les zones d'emploi et de services.

**Protéger les parcelles agricoles** existantes afin de maintenir l'activité agricole, en particulier les parcelles non déclarées à la PAC.

**Réfléchir au développement du maraîchage** qui permettrait d'alimenter en circuit court les habitants de la commune mais aussi les marchés de la ville d'Objat.

**Respecter la charte des bonnes pratiques** pour les vergers

**Ne pas urbaniser davantage** les secteurs des vergers (Bellevue)

### Dimension environnementale

**Préserver l'identité locale** du patrimoine bâti : Intégrer les nouvelles constructions, les dépendances agricoles, matériaux employés,...

**Repérer et conserver les murets de pierres sèches** qui structurent l'espace

**Maintenir l'équilibre** entre parcelles cultivées et prairies

**Maintenir en l'état le bocage** avec ses haies arborées (feuillus)

**Limiter le mitage du paysage** lié à l'urbanisme linéaire

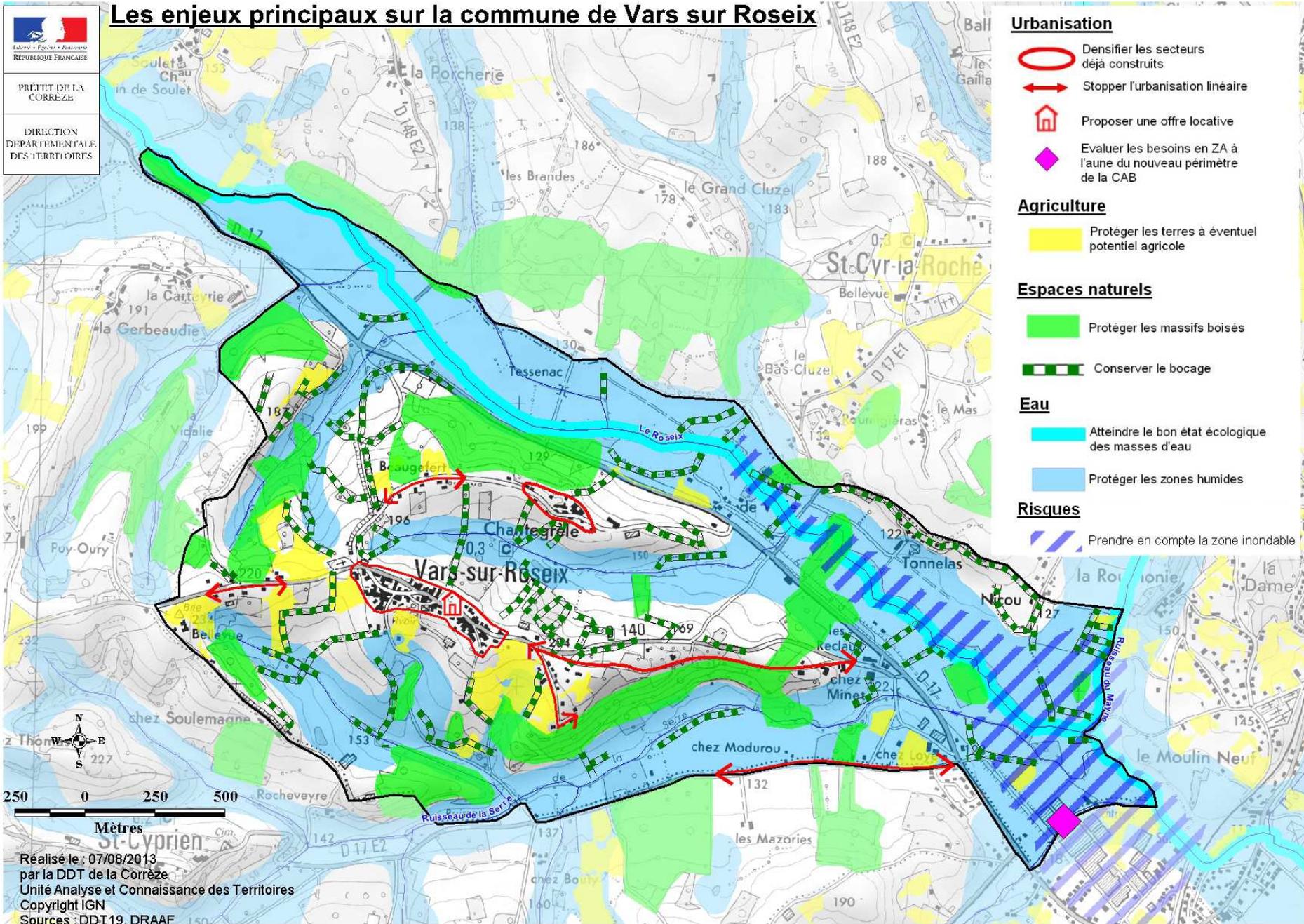
**Intégrer le risque mouvement de terrain et le risque inondation** en cas de construction neuve

**Protéger les zones humides** de l'urbanisation et des pratiques agricoles non respectueuses de l'environnement.

**Préserver les réservoirs de biodiversité** (gros bosquets, massifs feuillus,..)

**Conserver les corridors écologiques** (ripisylves, haies bocagères,...)

# Les enjeux principaux sur la commune de Vars sur Roseix



- Urbanisation**
-  Densifier les secteurs déjà construits
  -  Stopper l'urbanisation linéaire
  -  Proposer une offre locative
  -  Evaluer les besoins en ZA à l'aune du nouveau périmètre de la CAB
- Agriculture**
-  Protéger les terres à éventuel potentiel agricole
- Espaces naturels**
-  Protéger les massifs boisés
  -  Conserver le bocage
- Eau**
-  Atteindre le bon état écologique des masses d'eau
  -  Protéger les zones humides
- Risques**
-  Prendre en compte la zone inondable



**Direction Départementale des Territoires  
de la Corrèze**

**Service Appui et Expertise Technique  
Cité administrative Jean Montalat  
BP 314  
19 011 TULLE cedex**



**Affaire suivie par :**  
Florence MARTIN

**Rédacteur :**  
Laurence PUYFAGES  
Alexandre ESSEGHIR