

MAIRIE

de

Varaie



VARAIE

Carte communale

Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral du... **23 JAN 2004**
approuvant la carte communale

Pour la Préfète
Le Secrétaire Général

Guy-Pierre SACHOT



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du... **5/12/2003**
approuvant la carte communale



Rapport de présentation

Avant-propos...

La carte communale comprend 2 pièces essentielles :

↳ **Le rapport de présentation** (Art. R.124 -2 du Code de l'Urbanisme) :

- analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
- explique les choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ;
- évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

↳ **Le document graphique** (Art. R 124-3 du Code de l'Urbanisme), **opposable aux tiers**, délimite :

- les secteurs où les constructions sont autorisées ;
- les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ;
- éventuellement les secteurs réservés à l'implantation d'activités notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage de zones habitées ;
- le cas échéant, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Sommaire

Un territoire et des hommes...

↳ Situation / Contexte	2
↳ Socio-économie	3
↳ Le paysage	4
↳ Le patrimoine bâti	6

... en découlent des enjeux,

↳ Constats et enjeux d'urbanisme	9
----------------------------------	---

... des prévisions,

↳ Prévisions d'aménagement et de développement durable	10
---	----

... puis des orientations.

↳ Propositions	12
----------------	----

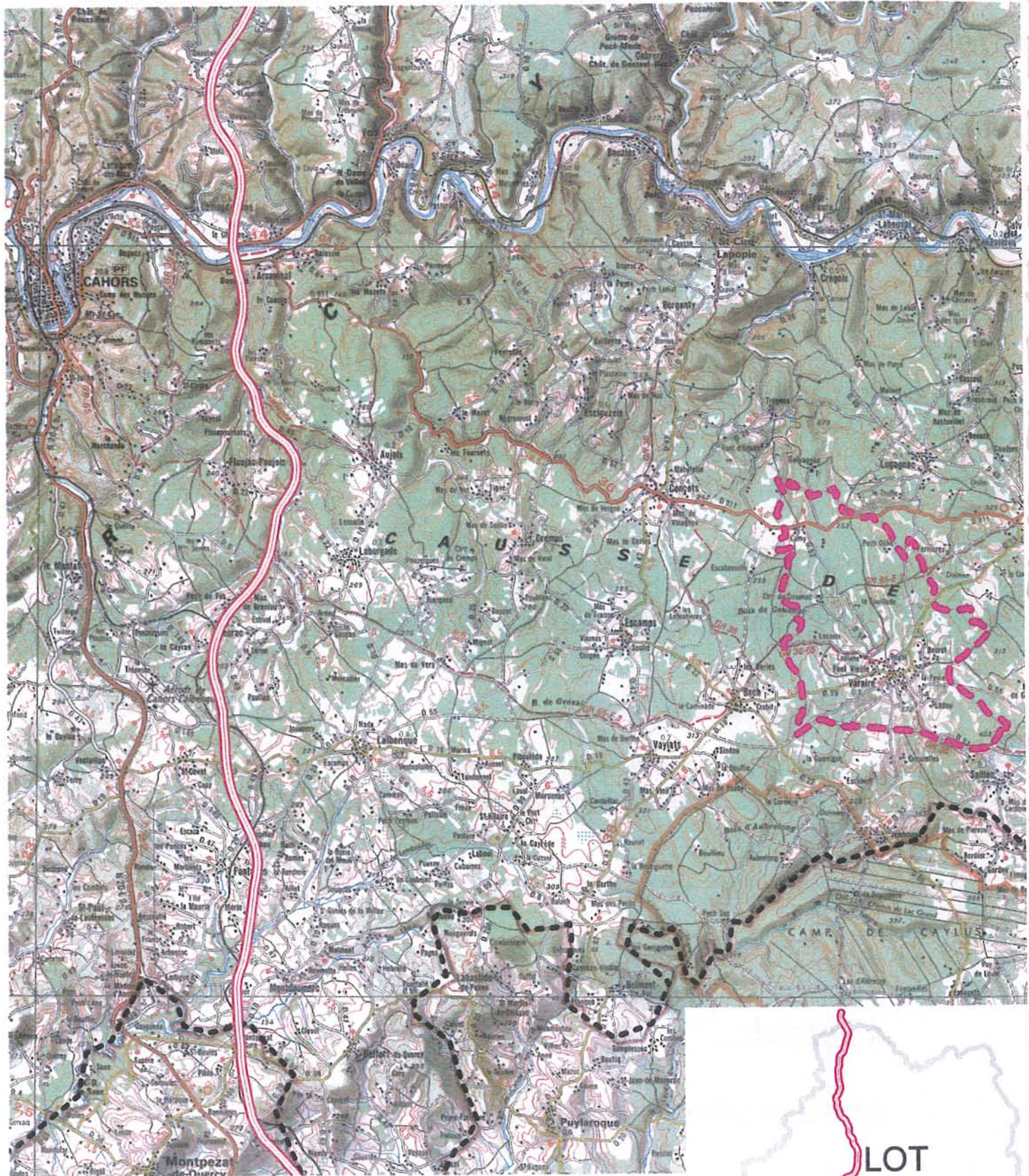
A retenir...

Annexe (Adaptations après enquête publique)

avertissement : la Carte Communale est une synthèse d'un travail d'analyse pluridisciplinaire. Pour faciliter la lecture des documents toutes les données mises en œuvre n'apparaissent pas de manière exhaustive.

Ces données sont généralement la propriété d'un tiers (IGN, DIREN, IFEN, INSEE) auquel nous sommes liés par voie conventionnelle. Aussi, toute reproduction de ce document doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la DDE.

Situation



Ech : 1/140 000 ème



Situation / Contexte

La commune est située en partie sud-Est du département du Lot, non loin du Tarn et Garonne ainsi que de l'Aveyron.

Varaire adhère à la communauté de communes du *Pays de Lalbenque*. Ce vaste territoire est formé des cantons de Lalbenque et de la partie ouest de celui de Limogne en Quercy, dont fait partie Varaire.

Autre échelle communautaire, le *Parc Naturel Régional des Causses du Quercy*, auquel s'associe Varaire.



Comme bon nombre de communes proches des limites départementales, Varaire est confrontée à l'ambiguïté de l'appartenance territoriale. Cependant les limites administratives s'effacent grâce à la mobilité croissante de la population.

En effet, malgré les contraintes qui en découlent, notamment celles liées à la protection de l'environnement, l'évolution des déplacements constatée au travers de l'augmentation des distances des trajets domicile/travail, pénalise finalement peu l'attractivité de cette commune. On peut penser qu'entre autres, le SYCALA et l'échangeur autoroutier au sud de Cahors, engendrent une zone d'influence élargie qui touche des territoires de plus en plus retirés.

Réseau routier

La commune est essentiellement desservie par la route départementale n° 19, itinéraire Est-ouest reliant les bassins de vie qui emprunte le cœur du village. Sans oublier la RD911 qui ne concerne qu'une portion nord de la commune.

Territorialité... Varaire n'occupe pas une place stratégique particulière. Son éloignement relatif des centres d'emploi qui, rappelons-le, est un des facteurs majeurs motivant l'implantation de nouveaux arrivants sur la commune, ne limite que très peu son attractivité ; d'autant que l'on constate un engouement grandissant pour les territoires impliqués dans les politiques communautaires.

Socio-économie

Sont décrits ci-après les principaux traits de caractère de la commune de Varaire soit en terme de démographie, d'habitat, mais encore d'économie ou d'emploi. Ces informations, disponibles dans les pages suivantes, ont été établies par l'INSEE. L'interprétation des données, compte tenu de leur ancienneté et du manque de recellement à une réalité de terrain, doit faire l'objet de la plus grande prudence.

Démographie

L'actualisation du dernier recensement de la population communale, fait apparaître une augmentation sensible du nombre d'habitants. En effet, de 278 habitants en 1990, la commune est passée à **282 habitants** (donnée communale) en 1999. Ce qui représente tout de même une légère augmentation, alors que la communauté de commune affiche un chiffre "record" de +1.13%. Rappelons que la tendance départementale est de +0.33%. Une moyenne d'âge plutôt élevée, le faible nombre des naissances ainsi que celui des migrants ont freiné l'essor de la démographie de Varaire.

Economie / emploi

Conformément à la tendance générale, la population ayant un emploi en dehors de la commune s'accroît au fil des ans, mais ne représente que 44% de la population active, contre 66% pour la communauté de communes. Vu le taux de chômage (8.8%) courant dans le monde rural, on peut en déduire que nombre d'emplois se trouvent sur la commune.

L'agriculture représente l'activité dominante de la commune. Effectivement la présence d'une quinzaine de centres d'exploitations témoigne de la place prépondérante qu'occupe cette activité. Malgré les difficultés qui assaillent actuellement le monde agricole, cette activité axée principalement sur l'élevage semble ici pérenne, tout au moins pour les quelques années à venir.

Activités / services

L'évolution après guerre des territoires ruraux a eu des conséquences tragiques pour les petites communes. Varaire n'a pas échappé à ce phénomène, même si la présence d'un multiservice, d'un restaurant, de l'école et de l'église, entretient le lien social du village.

Varaire possède les mêmes caractéristiques que bon nombre de communes environnantes. A savoir : un tissu artisanal et commercial faible, une activité agricole prépondérante, une activité touristique timide, essentiellement présente au travers de gîtes.

Habitat

Le parc de logements connaît depuis ces trois dernières décennies une augmentation relativement constante mais faible. En 1999 la commune comptait 196 logements.

On notera un nombre important de résidences secondaires accentué notamment ces dix dernières années, soit 75 résidences secondaires pour 117 principales.

Les logements vacants ont, quant à eux, pratiquement disparu.

Le parc locatif, qui représente 18% du total des logements, progresse ; il est légèrement supérieur au taux de la communauté de communes.

Là encore, la commune possède des traits de caractère rémanents, liés au contexte rural que se soit au travers de la disproportion entre l'offre et la demande en locatif, du rythme modeste de la construction, de l'exclusivité des logements individuels, de l'attraction pour l'habitat pavillonnaire isolé au détriment des villages qui se sont vidés de leurs habitants, et enfin, de la chute récente du nombre de logements vacants.

L'activité agricole représente la vocation essentielle de la commune. Néanmoins ce territoire s'oriente vers une fonction résidentielle de plus en plus marquée.

Le paysage



Géomorphologie

La commune s'installe sur un plateau calcaire qui culmine à 375m d'altitude et qui décline régulièrement vers le nord.

La morphologie doucement vallonnée se compose grossièrement de deux parties distinctes : les espaces supérieurs du plateau et les combes sèches.

Bien que la commune ne soit concernée par aucune voie d'eau, les puits et autres points d'eau sont assez nombreux. A l'image du lavoir du village, ces événements ont fait l'objet depuis toujours du plus grand respect... l'eau sacrée du causse. De surcroît, les combes sèches verdoyantes qui sculptent le paysage, apparaissent comme d'anciens cours d'eau fossilisés.

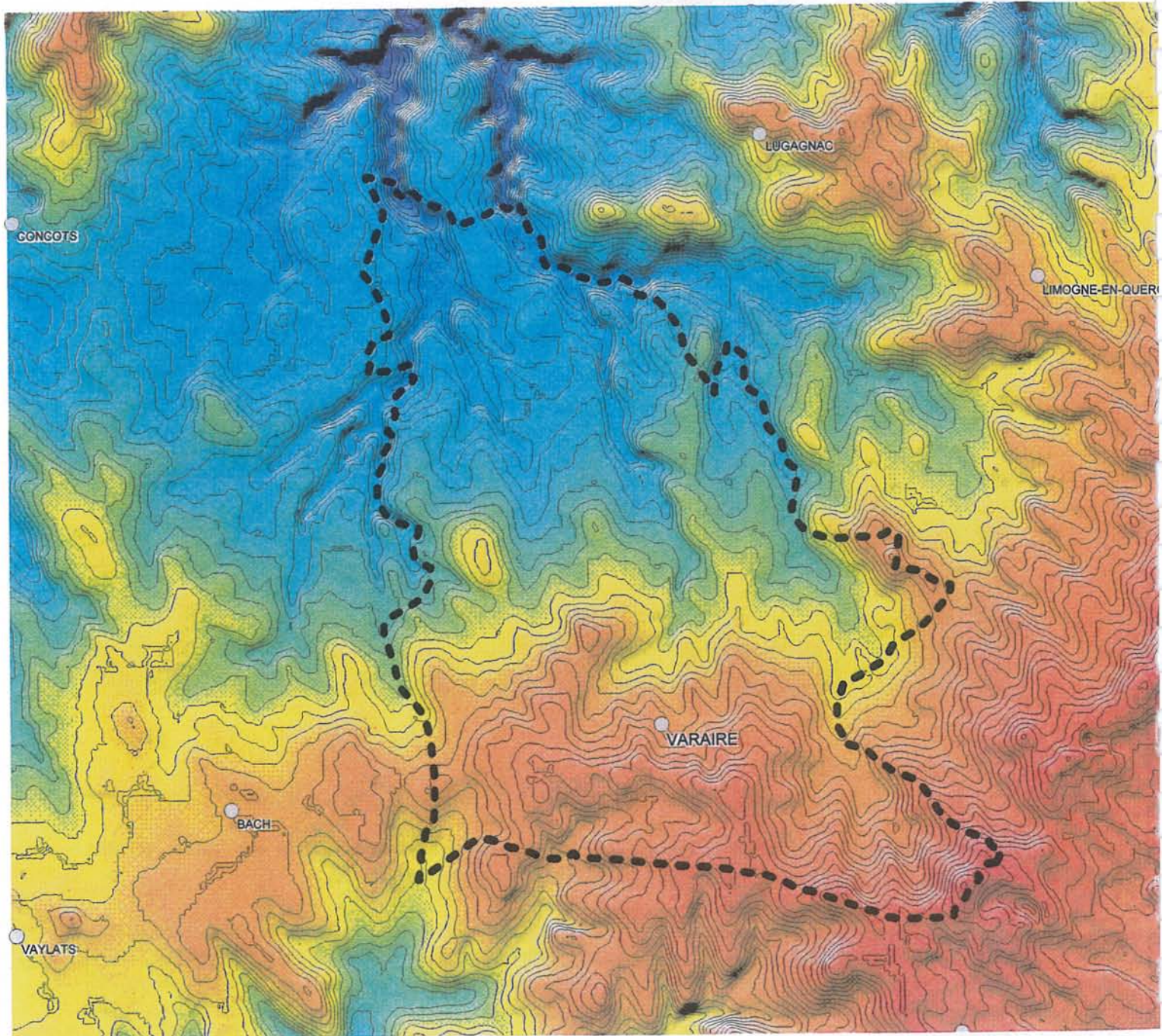
Entité paysagère

Ce territoire peut revendiquer pleinement son appartenance aux causses du Quercy et plus particulièrement celui de Limogne. La pierre omniprésente, les landes de genévriers, les chênes pubescents, ne permettent aucune confusion.

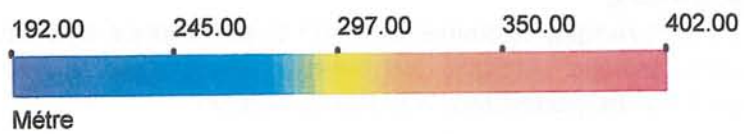
Les routes départementales ont un rôle prépondérant dans la **perception des territoires** parcourus... n'oublions pas qu'elles représentent l'observatoire privilégié des paysages.

VARAIRE

Topographie



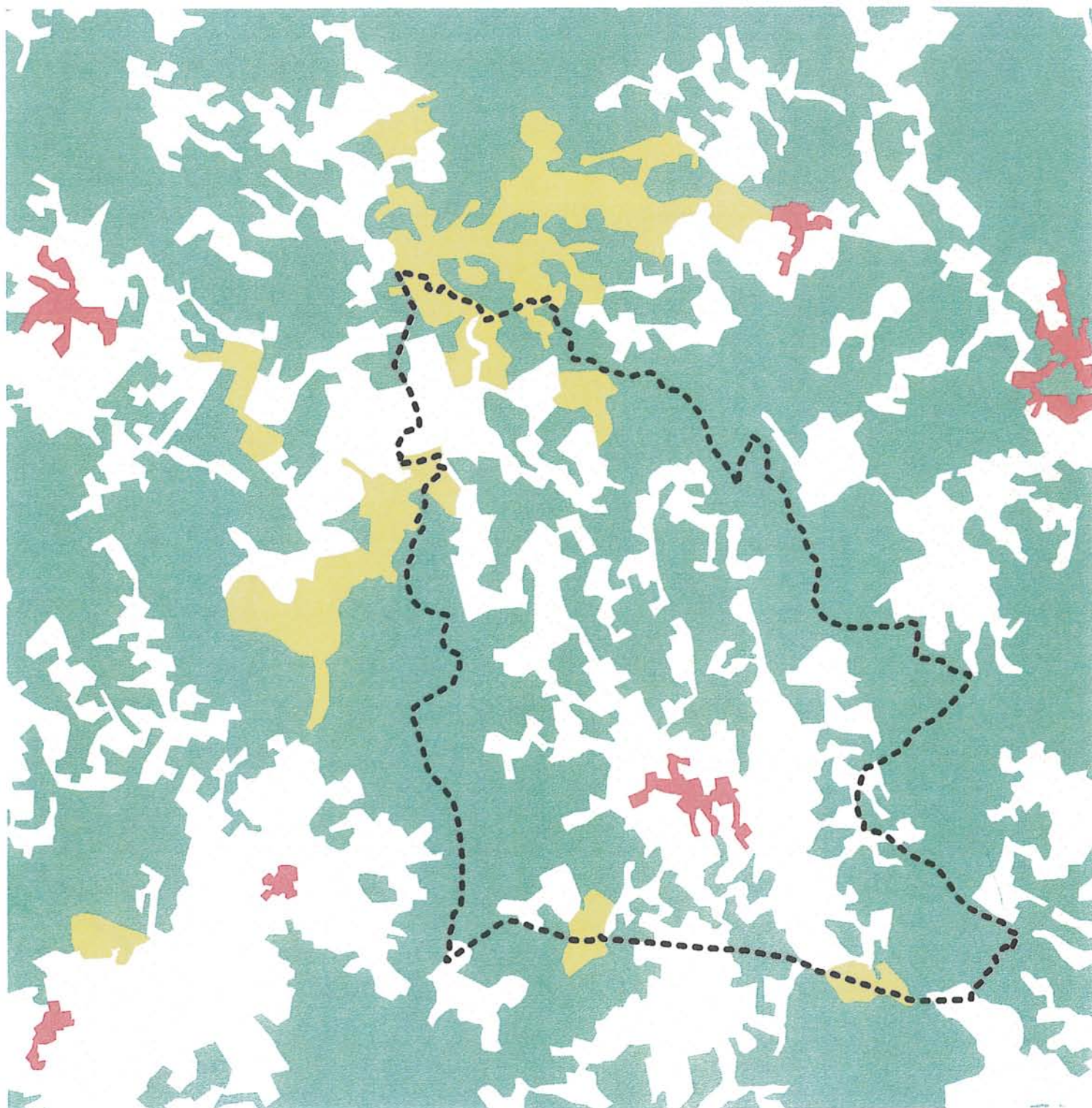
Varaire bdalti



Ech : 1/56 000 ème

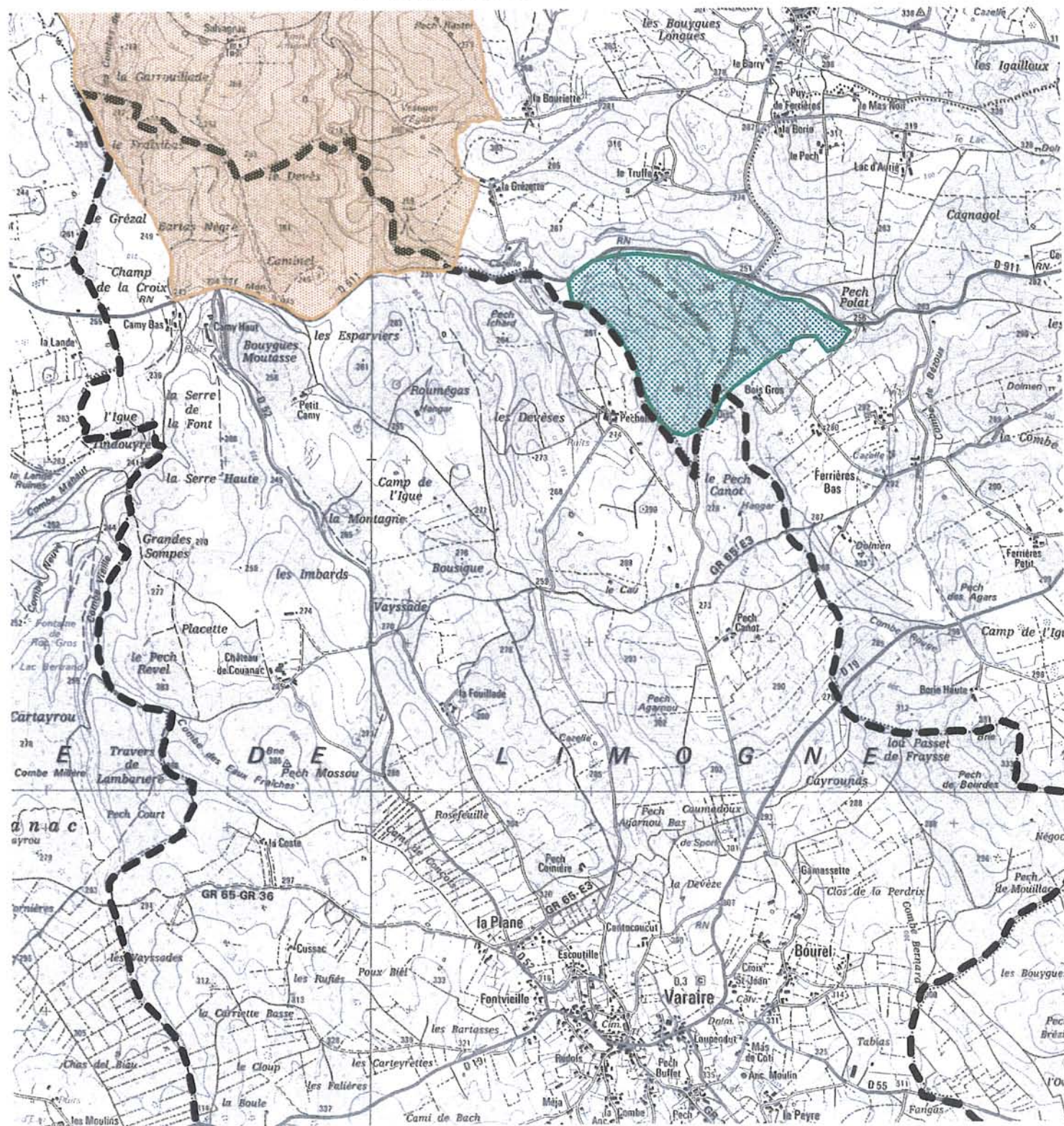
Occupation du sol

- Bâti
- Prairie, toute culture hormis vigne et verger
- Forêt
- Végétation naturelle basse ligneuse, maquis, garrigue, lande, brous



Code	Nature	Pourcentage_comm	Pourcentage_départ
1	Bâti	1,22	1,31
4	Prairie, pelouse, toute culture hormis vigne et verger	37,16	48,64
6	Forêt	56,83	43,79
7	Végétation naturelle basse ligneuse, maquis, garrigue, lande, broussaille	4,79	4,78

Patrimoine Naturel



PNR zone d'intérêt écologique majeur
ZNIEFF (type1)

Ech : 1/30 000 ème

Occupation du sol

La surface communale est majoritairement occupée par la forêt (60% de la surface communale). Dans les bas-fonds subsiste une polyculture simplifiée. Les pacages et autres parcours à moutons se partagent le reste du territoire.

L'évolution de ce paysage se traduit par une végétalisation arbustive des landes typiques des causses. Cette transformation incombe à la régression des broutards et aux modifications fondamentales intervenues dans les usages agricoles.

On peut parler ici de fermeture des paysages. Ce phénomène tend d'ailleurs à se généraliser sur une grande partie des causses du Quercy. Malgré cela certains sites de la commune offrent des vues lointaines... qui montrent bien l'étendue de la forêt.

Contribuant aussi à **l'ambiance** générale, le parcellaire, résultant de la succession familiale de nombreuses générations, apparaît comme très morcelé. Devenus emblématiques de l'entité causse, les murets en pierres sèches soulignent les limites parcellaires et procurent une ambiance intime, à la fois savante, à cette campagne si particulière. Là encore, l'érosion du temps et les pratiques agricoles, n'épargnent guère ces petits édifices qui ne relèvent d'aucune reconnaissance et sont, il faut bien le dire, trop souvent négligés par les autochtones.

Bien évidemment, le patrimoine bâti donne le ton et la touche finale à ce tableau idyllique. Souvent c'est lui qui révèle le paysage dans une étroite relation d'interdépendance (voir chapitre suivant "Patrimoine bâti").

Environnement

Le secteur compris entre la limite nord de la commune et la RD911 est concerné par une zone d'intérêt écologique majeur (reconnaissance au titre environnemental du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy). Non loin de là, vers l'Est, une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) borde la limite communale.

Risques majeurs

Le "dossier départemental des risques majeurs" fait apparaître que la commune de Varaire est essentiellement concernée par le risque feu de forêt, ce qui n'est pas étonnant au vu de la superficie importante de la forêt.

Le risque mouvement de terrain incombe certainement à la présence de cavités souterraines, mises en évidence sur le site des phosphatières de la commune voisine de Bach.

Ici aussi, l'évolution de notre société façonne le territoire. Varaire ne fait pas exception à cette généralité. Les pratiques modernes agricoles, les modifications de vie, sont autant de facteurs qui tendent à transformer notre environnement.

Ce paysage typiquement caussenard est unique en son genre ! Ses ambiances particulières méritent certainement une attention particulière. Cependant, la fermeture des paysages est un phénomène préoccupant à plusieurs titres, notamment concernant les risques d'incendie.

Le patrimoine bâti

Le causse, grand domaine d'appartenance paysagère est très homogène. Toutefois, des spécificités apparaissent en son sein, que ce soit au travers du mode d'implantation des constructions ou de l'architecture du bâti.

Occupation humaine

Le patrimoine bâti se répartit d'une façon très concentrique et quasi-exclusive depuis le centre du bourg. Sur le reste du territoire quelques fermes esseulées ponctuent la campagne. Ces bâtiments particulièrement imposants, notamment à *Couanac*, occupent magistralement ce territoire.

Mode d'implantation du bâti

Le plateau caussenard, de par sa topographie doucement chahutée, semble offrir toutes latitudes quant aux possibilités d'implantation du bâti, cependant on observe un certain nombre de contraintes qui ont guidé les anciens en préalable à toutes constructions.

A commencer par l'eau qui était le motif majeur... sans eau pas de vie possible ! D'autant que l'ensemble du bâti traditionnel est issu de l'activité agricole.

Guidé par une altitude au-dessous de laquelle la fraîcheur hivernale peut surprendre, il est étonnant de remarquer à quel point le bâti traditionnel observe un niveau d'implantation qui semble respecter une ligne imaginaire de hautes eaux.

Traditionnellement, le respect des meilleures terres, dont disposent les fonds de combes, a systématiquement écarté toutes constructions de ces lieux. Ces combes, humides et froides en hiver et de surcroît encaissées, sont encore aujourd'hui vouées exclusivement à l'agriculture.

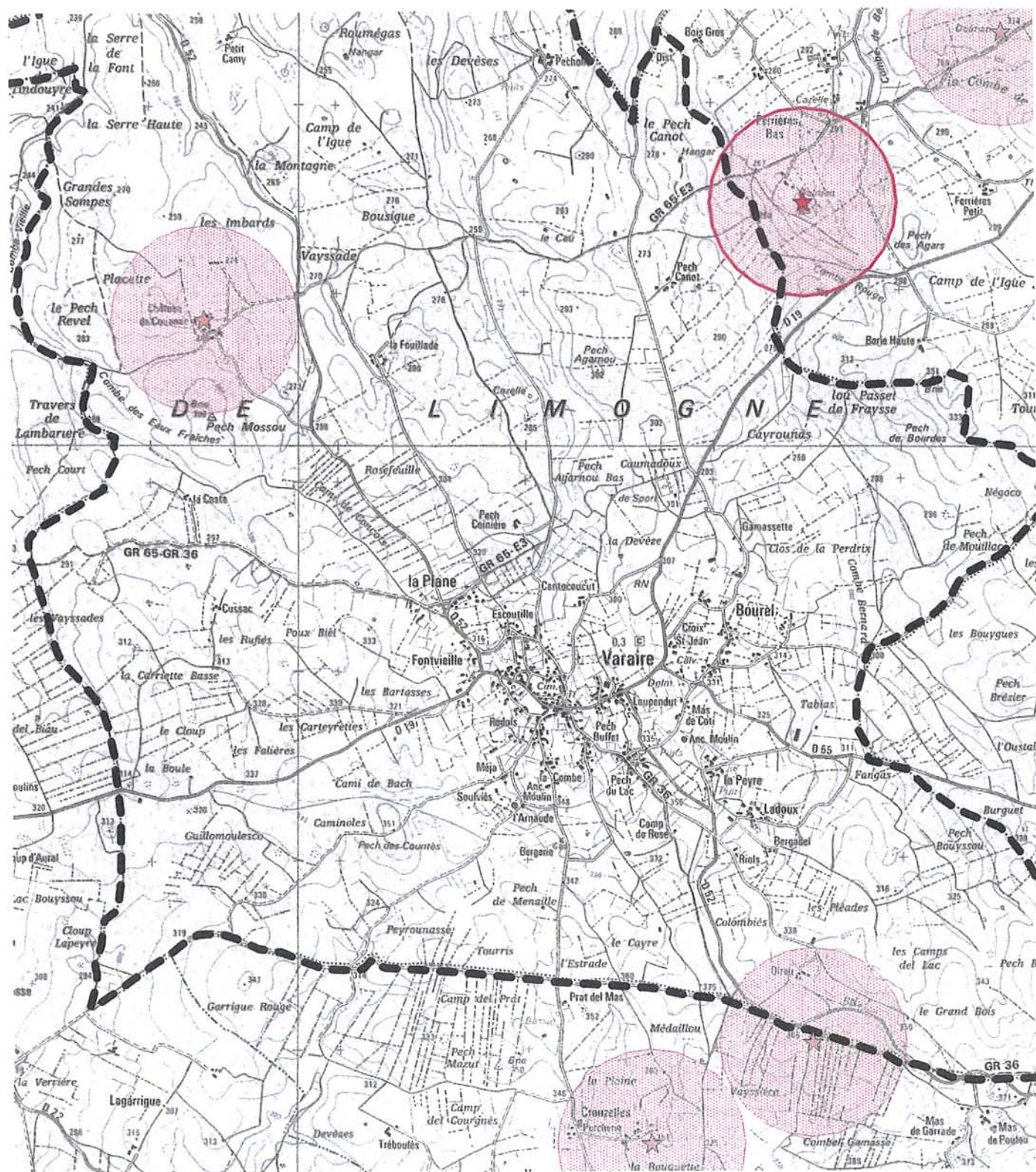
Par ailleurs, le choix des lieux bâtis nous renvoie dans un autre temps. Issus d'une époque où il fallait se défendre contre les pillards et les envahisseurs, les villages se sont organisés, la proximité était recherchée. Ailleurs on s'organise en mas et autres hameaux, certes plus vulnérables. Toutefois, lorsque des fermes étaient à l'écart, elles comportaient de nombreux bâtiments qui leur procuraient une certaine prestance.

Ces constructions devaient être fonctionnelles, bien exposées, bâties avec des matériaux disponibles quasiment sur place... quelque part elles s'inscrivaient naturellement dans la notion "durable", aujourd'hui remise à l'ordre du jour.

Le réseau routier, favorisant les échanges, a aussi incontestablement guidé l'implantation du bâti, notamment autour des carrefours.

Cette liste, non exhaustive, montre bien la complexité du rapport intime qui liait chaque pierre bâtie avec les spécificités du terroir... Qu'en est-il aujourd'hui ?

Patrimoine architectural



- ★ Monuments Historiques Classés
- ★ Monuments Historiques Inscrits

Ech : 1/30 000 ème

Architecture

En dehors du noyau central du bourg, le vocabulaire architectural d'une grande richesse se caractérise par des constructions liées essentiellement à l'activité agricole. Fait de proportions volumétriques "savantes" bien que d'une sobriété apparente, il s'en dégage une harmonie... que l'on sent cependant fragile.

En effet, comme ailleurs l'**architecture rurale** subit une érosion soit par abandon soit par transformation. La fragile qualité des volumes héritée d'un long savoir-faire est rapidement annulée par des toitures trop rigides, l'emploi de matériaux qui ne vieillissent pas, le non-respect des proportions, etc.

Les clôtures ont un rôle très important dans la perception du parcellaire mais aussi dans la mise en valeur des bâtiments qu'elles enserrent. Cependant les petites parcelles font place à de plus grandes unités foncières. Les limites traditionnelles constituées de murets bas en pierres sèches ont tendance à disparaître au profit de haies de lauriers et autres grillages.

La commune possède aussi un **patrimoine bâti remarquable**... La tour de l'ancien château, l'église, le lavoir, etc... en sont les dignes représentants. A l'écart du bourg, le château de *Couanac* est inventorié au titre des "monuments historiques inscrits". Deux dolmens, situés sur les communes voisines à proximité des limites communales de Varaire, bénéficient aussi de cette reconnaissance.

Sans oublier le "**petit**" **patrimoine** très fourni, en quête de reconnaissance.

Le village d'aspect traditionnel et authentique charme le visiteur.

L'implantation du bâti a dû, là aussi, s'adapter à la présence de plusieurs combes sèches (pour les raisons évoquées précédemment) qui délimitent les unités bâties. C'est d'ailleurs aujourd'hui une des caractéristiques majeures qui identifie le village de Varaire.

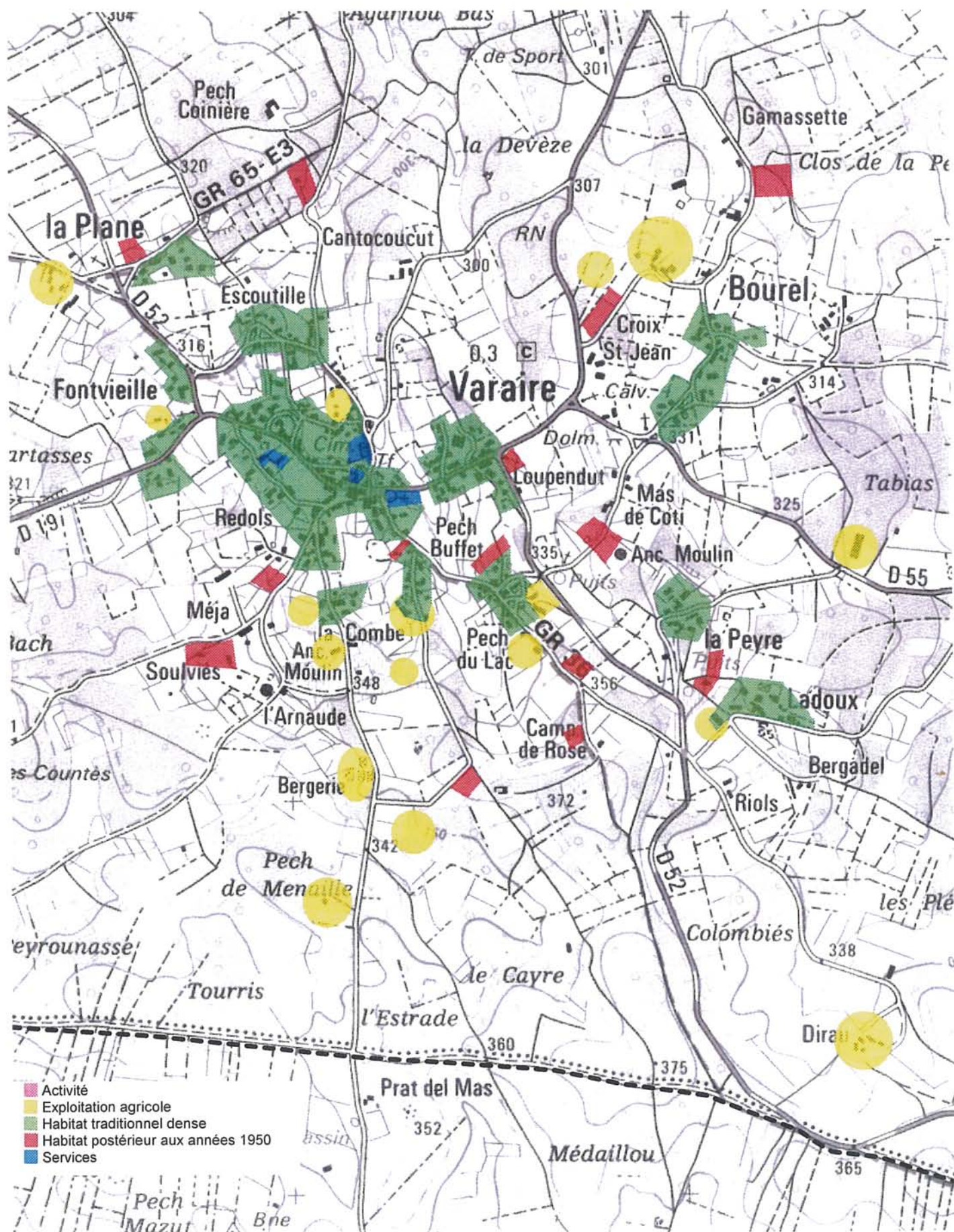
Le noyau ancien dispose d'édifices villageois traditionnels mais aussi d'un superbe lavoir, ainsi que d'une tour, reliquat du château en grande partie détruit. La forme urbaine semble s'étaler en étoile, disposant de ramifications que sont les hameaux et les mas.

Malgré la présence des combes sèches qui isolent ces entités de la partie dense du bourg, la perception d'ensemble du bâti laisse présumer un village très étendu. En fait, ces groupements d'habitations possèdent leur propre organisation, parfois autour d'un espace public de type couderc ou placette.

Peu à peu rejetées du centre bourg, les d'exploitations agricoles sont encore très présentes en périphérie. Elles sont essentiellement localisées en limite sud-est des parties actuellement urbanisées.

Le village ne comporte pas de secteur particulier d'extension récente du bâti. Les constructions, d'après guerre à nos jours, s'installent ponctuellement, soit en "dent creuse", soit plus ou moins à proximité des constructions existantes, mais dans tous les cas, l'occupation du terrain se fait de façon pavillonnaire (la maison au milieu du terrain) qui tranche fondamentalement avec la forme urbaine établie par les traditions.

Patrimoine bâti



Les hameaux, les mas sont d'origine essentiellement agricole. Le nombre d'exploitations ayant diminué depuis ces dernières décennies, les hameaux et autres mas voient leur statut se modifier pour devenir résidentiel.

Il se dégage trois scénarios :

- l'unité bâtie a gardé sa vocation agricole initiale. La présence de bâtiments de stockage et d'élevage témoigne de l'activité. Bien souvent le site est occupé par une seule et même famille
- l'unité bâtie mixte, qui comporte du résidentiel et une activité. Leur confrontation est parfois délicate, elle entraîne des conflits de voisinage de plus en plus fréquents
- l'unité bâtie vouée au résidentiel. Synonyme de qualité de vie, elle est de plus en plus représentative de nos campagnes. Cependant, les quelques greffes récentes de bâti mettent en exergue la confrontation sans égard entre les constructions contemporaines et traditionnelles.

Bourel, est le seul véritable hameau réellement séparé du village. Il possède un cachet indéniable, organisé autour du couderc et du lavoir.

Le réseau des fermes et de l'habitat traditionnel diffus résultant du partage des terres, apparaît comme très dispersé et en faible nombre.

On constate que la promiscuité difficile entre activité agricole et habitat se traduit par l'isolement des centres d'exploitations.

Les anciennes fermes sont le plus souvent transformées en résidences principales ou secondaires. Heureusement dans la plupart des cas, leur réhabilitation est soignée.

D'une qualité remarquable, ce bâti participe à la lecture du paysage ; mieux encore, il le valorise de par sa légitimité première qui fait cependant si cruellement défaut aux constructions actuelles.

L'habitat récent (après guerre à nos jours) se répartit au gré d'opportunités sans organisation apparente. Relativement peu présentes, ces habitations ont cependant un impact visuel d'autant plus accentué dans ce paysage ouvert.

La plupart du temps sans accroche avec le contexte, elles favorisent un mal qui gangrène le pays, celui de la **banalisation des paysages**.

L'habitat récent se démarque par un changement radical qui a bousculé les façons de faire qui ont prévalu pendant des siècles, que ce soit au travers des matériaux employés ou dans la manière d'habiter. Entre autre l'avènement du béton et du logement pavillonnaire a considérablement modifié le paysage architectural.

La commune dispose d'atouts patrimoniaux qui fondent son cadre de vie mais aussi identifie Varaire. Ici, le lien qui lie l'habitat à son terroir est particulièrement fort. Cependant, l'évolution de notre société et bien d'autres raisons, contribuent à éroder insidieusement ce dialogue.

Constats et enjeux

L'agriculture façonne l'image du territoire et fonde les valeurs rurales. Son maintien est essentiel pour conserver une population active et dynamique ainsi que des paysages vivants.

Le développement de l'urbanisation, de plus en plus consommateur d'espace, et les besoins des nouveaux résidents toujours plus exigeants ne doivent pas devenir un frein à l'activité première des communes rurales.

D'autant qu'elles sont appelées à être de plus en plus convoitées par une population à la recherche d'un certain cadre de vie faisant référence à des valeurs authentiques.

Varaire doit continuer à se singulariser au travers de la valorisation de son patrimoine qu'il soit paysager ou bâti, le développement futur de la commune ne doit en aucun cas entraver cette préoccupation.

Terre façonnée par l'homme depuis des siècles, la commune de Varaire doit préserver ce capital... L'érosion de l'architecture vernaculaire contribue à banaliser la perception des paysages. En effet, ces "petits meurtres au quotidien" qui, quand ils ne provoquent pas des erreurs irréversibles, uniformisent et aseptisent insidieusement notre environnement.

C'est pourquoi, le **respect des valeurs architecturales**, notamment au travers du mode d'implantation du bâti (très élaboré sur cette commune), contribuera à conserver l'image authentique de ce terroir.

Intervenir sur le terroir c'est aussi intégrer une dimension humaine propre à chaque village, hameau et autre mas. En effet, la façon d'habiter influe incontestablement sur le **lien social** ; des constructions neuves de plus en plus isolées, des clôtures toujours plus présentes, autant d'indices qui ne favorisent pas les relations entre individus !

Il est bien entendu souhaitable que la croissance démographique retrouve des valeurs positives permettant à la commune de conforter la dynamique de revitalisation qu'elle poursuit.

Toutefois, Varaire doit avant tout s'orienter vers une politique respectueuse de l'activité agricole et de ses composantes territoriales intrinsèques. Il ne s'agit pas d'être protecteur à outrance mais bien de concilier ces enjeux avec les réalités du terrain.

Prévisions d'aménagement et de développement durable

La gestion équilibrée de Varaire doit passer par le respect de règles et de contraintes territoriales afin d'allier développement et cadre de vie.

Le concept de développement durable mis en place au travers des politiques territoriales contractuelles se doit de répondre à cette vaste problématique.

Développement économique

L'activité agricole

On peut envisager pour les années à venir que l'activité agricole continue à représenter la vocation première de cette commune ; jouant ici un rôle prépondérant, elle fonde les propositions de la carte communale.

Les services

La présence de l'école participe activement à l'animation villageoise. Cependant, la faible population, la mobilité croissante des habitants, des villes de mieux en mieux équipées, etc, sont autant de facteurs qui ont limité le développement des services dans les campagnes. Dans ce domaine, ce n'est certainement qu'au travers de l'intercommunalité que des réponses peuvent être apportées.

Les activités artisanales et commerciales

Là encore un réel développement économique basé sur l'accueil d'activités artisanales ne peut s'envisager qu'à l'échelle de la communauté de communes.

L'intention première qui consistait à mixer habitat et activités a été abandonné. Le site qui était pressenti (*La Plane*) est incontestablement plus propice à recevoir de l'habitat strict.

Bien entendu, le tissu épars des artisans installés à domicile est à encourager dans la mesure où il ne devient pas une nuisance inacceptable pour le voisinage.

Le tourisme

Varaire n'est pas sur un itinéraire touristique vers les grands sites départementaux.

Cependant, la quiétude alliée à l'authenticité et la qualité des lieux séduisent le touriste.

La présence de gîtes procure un regain d'animation au village... mais seulement en période estivale.

Développement de l'urbanisation

Continuer l'urbanisation sur le schéma de ces 40 dernières années n'est plus concevable. En effet l'éparpillement de l'habitat engendre des surcoûts pour la collectivité (réseaux, services...), ainsi qu'une consommation accrue d'espace et peut de surcroît devenir une source de conflit avec certaines activités.

Aujourd'hui, l'accent est mis sur la notion de "développement durable" qui oblige à se projeter dans l'avenir.

Il faut bien avouer que le pourcentage important des résidences secondaires et les quelques gîtes favorise la réhabilitation du bâti ancien mais qu'il contribue à vider, une bonne partie de l'année, le village d'un potentiel d'habitants. Néanmoins, la tendance générale montre un glissement des résidences secondaires en principales.

Les logements vacants étant peu nombreux, on peut imaginer dans les années à venir que la tendance générale se portera sur la recherche de terrains à bâtir.

Quoiqu'il en soit, il est essentiel que le développement de l'urbanisation s'inscrive dans le prolongement des valeurs fondamentales du territoire.



Exemple d'architecture vernaculaire...

La recherche d'équilibre est essentielle... La difficulté pour la commune, est bien de concilier "développement" et "respect des valeurs fondamentales". Clairement exprimé par les élus, il s'agit aussi d'assurer la stabilité démographique afin de maintenir les services à la population (école, équipements sportifs, commerces, autres...).

Propositions

*On ne peut construire ni n'importe où, ni n'importe comment !
Le droit à la construction est inégalitaire.
L'intérêt collectif prévaut.... c'est le projet qui importe !*

Après avoir parcouru les prévisions de développement de la commune, il convient d'en définir la traduction concrète.

Le droit à la construction est régi par l'application du RNU (règlement national d'urbanisme). Ses principes prévalent à tous projets de construction, qu'ils prennent forme ou non dans le cadre de documents d'urbanisme.

La réalisation d'une étude de référence "cœur de village" représente une base pertinente de travail sur laquelle se fondent les propositions à suivre.

Paysages

Rappelons le contenu du premier article du code de l'urbanisme (L 110) : "Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant..."

Chaque **secteur d'appartenance** possède ses propres caractéristiques, notamment concernant l'occupation humaine. Ces dispositions identitaires doivent être maintenues :

- **le plateau**, il est le lieu de l'agriculture typique du causse et aussi du développement de l'urbanisme. Le village, les hameaux, les mas témoignent d'une occupation humaine qui doit être maintenue en accord avec l'activité agricole.

- **les combes sèches**, motif reconnu de forte valeur paysagère, doivent bénéficier d'une protection toute particulière. En toute logique, ces lieux ne sont pas propices au développement de l'habitat. Leur vocation, agricole ou naturelle, doit être préservée.

Sécurité

Afin de garantir à la fois la sécurité des automobilistes et des habitants, et conformément à la politique menée en la matière par le Conseil Général du Lot, toute création d'accès sur les voies départementales de transit sera rejetée. Il s'agit des routes départementales n°19, 52 et 55. De plus, la RD N°911 est soumise à l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme qui impose un recul d'implantation du bâti à 75 mètres.

Ailleurs, les conditions de liaisons directes avec les voies publiques seront individuellement étudiées. (voir fiche "SECURITE DES ACCES SUR VOIES PUBLIQUES").

Urbanisme

Comme nous l'avons vu, la répartition du bâti sur la commune concerne essentiellement le village et ses alentours immédiats. Dans ces secteurs, **seules pourront être admises les constructions qui confortent les parties actuellement urbanisées**. Néanmoins, lorsque le contexte est favorable, de nouveaux lieux à habiter peuvent être proposés.

Tous les secteurs qui seront proposés constructibles (en zone "C" du plan de zonage), veilleront à ne pas modifier l'image traditionnelle sur laquelle se sont fondés le mode d'implantation et l'architecture du bâti ancien. Une fois encore, il s'agit d'éléments qui identifient et élaborent ce territoire.

Recul sur voies à grande circulation

Art. L111 - 1 - 4



Ech : 1/30 000 ème

 Recul de 75 mètres applicable

SECURITE DES ACCES SUR VOIES PUBLIQUES

Dans un premier temps, il convient de vérifier s'il existe une interdiction d'accès pouvant résulter du statut de la voie ou d'autres servitudes. S'il existe plusieurs dessertes possibles l'accès se fera sur la voie la moins fréquentée.

Dans un deuxième temps, s'il n'existe pas d'interdiction d'accès, il faut vérifier s'il peut être réalisé dans de bonnes conditions de sécurité. En effet, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes l'utilisant, l'autorisation de construire sera refusée sur la base de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme. Il est donc nécessaire de déterminer si un accès présente des risques pour la sécurité ou non.

PRINCIPE

L'automobiliste qui sort d'un accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser son insertion sur la route avant qu'un véhicule initialement masqué ne survienne. Ce temps est estimé à 8 secondes et ne doit dans tous les cas jamais être inférieur à 6 secondes (minimum impératif).

Dans ces conditions, l'appréciation de la sécurité de l'accès se déduit du tableau suivant :

ROUTES PRINCIPALES (routes nationales à 2 voies, routes départementales du réseau vert, orange, autres routes départementales supportant un trafic supérieur à 1000 véhicules/jour)					
Vitesse respectée par 85 % des usagers (1)	distance de visibilité (2) impérative = 6Xv85			distance de visibilité (2) normale = 8xv85	
30 km/h	DANGEREUX	50 m	MEDIOCRE	67 m	BON
50 km/h	DANGEREUX	83 m	MEDIOCRE	111 m	BON
70 km/h	DANGEREUX	117 m	MEDIOCRE	156 m	BON
90 km/h	DANGEREUX	150 m	MEDIOCRE	200 m	BON

(1) En règle générale, on considérera que cette vitesse est égale à la vitesse autorisée.

(2) Les recommandations ministérielles pour l'aménagement des routes principales (A.R.P) imposent de mesurer cette distance depuis un point d'observation situé à 1 m de hauteur et 4 m en retrait du bord de la chaussée, avec un point observé situé à 1 m de hauteur sur l'axe de chacune des voies de circulation.

IMPORTANT : Le Conseil Général pour les réseaux vert et orange des routes départementales, et l'Etat pour les sections de routes nationales où les accès ne sont pas interdits, exigent en outre :

- un ou des accès communs pour tout découpage de parcelle, avec regroupement éventuel des accès préexistants,
- pour des opérations d'aménagement engendrant un trafic significatif (installations à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal), la création de carrefours tourne à gauche, giratoires, ou autres équipements appropriés au trafic concerné, à financer par le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement.

ROUTES SECONDAIRES (On considérera comme routes secondaires, toutes les routes non citées dans le tableau précédent, y compris les voies communales.)

Les distances à respecter sont les mêmes que sur routes principales, car il n'y a pas de raison que les usagers de routes secondaires aient des réactions plus rapides. Par contre, compte tenu du trafic plus faible, on pourra accepter plus souvent que pour les routes principales, des conditions médiocres pour l'accès d'un particulier lorsqu'un aménagement plus sûr serait d'un coût très élevé. Pour les routes secondaires, la vitesse de référence est à fixer par le contrôleur local.

Enfin, les recommandations de l'A.R.P ne s'appliquant pas pour les routes secondaires, on considérera que le point d'observation est situé à 1m de hauteur et 2m en retrait du bord de la chaussée.

IMPORTANT : Il convient également que la visibilité, si elle est correcte au droit de l'accès, soit maintenue en cas de création de clôture végétale ou en dur. Cette contrainte devra donc également être prise en compte lors de l'élaboration du projet de construction.

La zone C concerne les espaces potentiellement constructibles, sous réserve que les équipements existants soient suffisants.

Les dispositions de l'article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme sont suspendues et des certificats d'urbanisme peuvent être délivrés positifs si les conditions suivantes sont remplies :

- existence d'un accès non dangereux et débouchant sur une voie adaptée à la circulation automobile.
- existence des réseaux d'eau et d'électricité de capacité suffisante sur la parcelle ou en limite de celle-ci.
- possibilité de réaliser un assainissement conforme à la réglementation (se référer au schéma communal d'assainissement lorsqu'il existe).

En cas d'absence ou d'insuffisance de ces équipements, la constructibilité dépend de la décision de la commune de mettre en œuvre une viabilité correcte (facilitée par la possibilité d'instaurer un régime de participation).

Le village, d'une qualité indéniable et de surcroît authentique, représente le faire-valoir de cette commune. Bien sûr, le développement du village ne doit en aucun cas entraver ce qui fait aujourd'hui son charme.

Guidé par cette affirmation, le zonage proposé s'efforce de répondre à certaines exigences :

- **offrir la possibilité** de combler les "dents creuses", ainsi que les parcelles qui répondent aux objectifs définis précédemment
- **ne pas trahir** la forme urbaine en observant les limites de l'urbanisation actuelle. Celles observées aujourd'hui sont légitimes que ce soit aux extrémités des entités bâties ou aux abords des combes sèches
- **préserver** impérativement ces combes sèches qui parcourent la trame bâtie
- **protéger** les espaces qui donnent à voir le village ou encore ceux qui le révèlent et qui ont fait à cet égard l'objet d'une attention particulière
- **préserver** le noyau du centre bourg à forte tendance patrimoniale. Pour cela la zone constructible se limite strictement à la partie actuellement urbanisée. De-même, l'intérieur des îlots doit conserver sa fonction d'espace privatif

Quant aux alentours immédiats du bourg, la partie sud-est est vouée à l'agriculture. La présence d'exploitations agricoles et des terres cultivées proches d'habitations, peut poser des problèmes de voisinage. Leurs abords et les terres exploitées doivent rester le domaine réservé des agriculteurs. Un recul des habitations d'au moins 50 à 100 mètres (selon les cas) sera observé par rapport aux bâtiments d'élevage - il est souhaitable de ne pas urbaniser de tels secteurs pour des raisons évidentes, la protection de l'outil agricole est vitale.

Pour des raisons sécuritaires précédemment évoquées, le secteur de *Fontveille* n'a pas été retenu constructible, il en va de-même pour celui de *Loupendut*

Le débouché du chemin de *Loupendut* sur la RD19 très dangereux, induit le gel des constructions neuves de *Cantecocut*.

Concernant ces trois lieux d'habitat, leurs conditions d'accès ont été réexaminées après enquête publique, induisant certaines adaptations mineures relatées en annexe.

La qualité du bâti et des paysages doit être maintenue par application de l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les hameaux, les mas

A l'origine exclusivement agricoles, certains ont perdu peu à peu leur vocation et sont devenus résidentiels - pour certains d'entre eux il est **possible de conforter, voire développer, le tissu bâti existant... mais de façon raisonnée.**

Pour cela les propositions s'efforcent d'une part de densifier les parties actuellement urbanisées en donnant de l'épaisseur et d'autre part de conforter l'entité des hameaux et mas en limitant l'urbanisation linéaire. C'est le cas :

- à *Ladoux*, en respectant la valeur paysagère du potager de la parcelle n°77, car c'est elle qui fédère l'ensemble bâti
- à *Lapeyre*, en préservant le site extraordinaire des puits situés à l'entrée principale du hameau
- à *Coti et la Croix St-Jean*, où l'ajout de constructions procurerait une certaine épaisseur bâtie, tout en respectant un recul nécessaire (nuisances) par rapport à la route départementale n°55
- aux *Vignasses*, en conservant une "respiration" (espace ouvert) avec les hameaux tout proches de la *Croix St Jean* et *Bourel*
- à *Gamassette*, secteur agréable qui mérite d'être densifié.

Par contre à *Bourel*, le caractère authentique et traditionnel des lieux doit absolument être **préservé de toute agression** en évitant toute confrontation entre habitat traditionnel et récent. C'est aussi un moyen de favoriser la restauration du bâti ancien.

Dans tous les cas, le **bâti traditionnel**, organisé de façon remarquable, **doit servir d'exemple** pour les projets de constructions à venir.

Cependant, il ne s'agit pas de copier et répéter systématiquement un "clone" architectural, mais plutôt d'inventer une architecture unique pour un lieu unique... sans trahir les fondements territoriaux.

Nouveaux lieux à habiter

Une topographie favorable, la présence d'un motif fédérateur, des réseaux à proximité, ce sont là certaines conditions à l'ouverture de lieux nouveaux à habiter.

C'est le cas du secteur de *Pech Coinières* au nord du village, qui comporte un espace plan relativement boisé fait de multiples parcelles laniérées bien exposées, à la fois proche du centre du village et suffisamment détaché de celui-ci.

Cet ensemble actuellement vierge, mérite une étude d'aménagement spécifique afin d'optimiser (dans un souci économe de l'espace et respectueux de l'intégration du bâti) les potentialités du site.

Une telle démarche est en parfaite cohérence avec la loi SRU, notamment au travers de la notion de développement durable.

Cependant, la présence d'un chemin de grande randonnée devra être intégrée dans le projet d'ensemble.

Les fermes isolées

Pour les raisons déjà évoquées, leurs abords et les terres exploitées doivent rester le domaine réservé des agriculteurs.

Si la vocation de certains bâtis évoluait au gré de l'abandon d'exploitations agricoles, les possibilités d'urbanisation mériteraient alors d'être examinées plus précisément lors d'une révision ultérieure de la carte communale.

L'habitat traditionnel diffus

Au même titre qu'une ferme seule, une maison isolée ne peut constituer un point d'accroche susceptible de justifier l'ouverture à l'urbanisation des terrains même limitrophes.

Sur le reste du territoire, la protection des milieux naturels et de l'activité agricole est essentielle ; les certificats d'urbanisme et les permis de construire y seront négatifs sans possibilité de délibération du conseil municipal pour admettre une construction.

Néanmoins, dans ces secteurs où les constructions ne sont pas autorisées, pourront être admises l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes* ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

* "l'extension des constructions existantes..." comprend la construction d'annexes.

A retenir...

Les propositions de la carte communale, au travers du rapport de présentation et du plan de zonage, se fondent sur des **valeurs territoriales qui ont forgé l'identité de Varaire**. Entre autres, on ne peut ignorer la vocation agricole de cette commune, sa préservation est ici un enjeu majeur.

L'éloignement de plus en plus relatif des centres d'emploi, conjugué au cadre de vie attractif de Varaire, fait que cette commune sera de plus en plus convoitée dans les années à venir. D'autant qu'elle dispose à la fois d'atouts patrimoniaux naturels et architecturaux.

Compte tenu des évolutions appréhendées de ce territoire, les espaces constructibles proposés s'efforcent de répondre aux besoins de la commune pour les années à venir.

D'ores et déjà la prospective de lieux nouveaux à habiter est garante d'un développement raisonné de la commune.

Un développement maîtrisé, tel qu'il est préconisé dans le présent rapport de présentation, peut faire de Varaire LE lieu du causse de Limogne qui aura su préserver son identité dans le respect de la qualité de vie.

Ainsi Varaire pourra aborder son avenir avec sérénité.

Nous n'avons pas hérité de la terre de nos ancêtres, nous avons emprunté la terre de nos enfants.

Saint-Exupéry

Quoi qu'il en soit, la **recherche d'équilibre** est essentielle. Les orientations qui en découlent doivent être en accord avec une échelle territoriale pertinente... C'est très certainement au travers des solidarités intercommunales que ces enjeux pourront être conciliés, ceci afin d'assurer un développement durable des territoires.

Annexe

Adaptations après enquête publique

Les conclusions du commissaire enquêteur ont été analysées par le conseil municipal et les services de l'Etat lors d'une réunion de travail qui s'est déroulée le 17 octobre 2003.

Les conclusions validées par les deux parties ont conduit à l'adaptation du zonage pour les doléances retenues ; par contre, ont été rejetées les requêtes qui ne correspondaient pas aux principes définis dans la carte communale.

↳ A **Ladoux**, les parcelles 80 et 81 jouxtent la zone C par trois côtés ; leur rattachement reste dans une logique d'urbanisation de l'ensemble. Toutefois, n'ont été retenues constructibles que les parties sud de ces parcelles, plus propice à l'implantation de constructions.

La parcelle 269, de taille conséquente, ne pourra être constructible qu'en partie sud-ouest, permettant ainsi le regroupement des habitations présentes et à venir.

Les parcelles 413 et 414 ne sont pas retenues car elles se situent au sein d'un îlot qui comporte un bâtiment d'élevage.

Sur l'ensemble des demandes du même requérant, seule est retenue la parcelle 312, conforme aux principes de la carte communale, qui vient en complément d'un secteur constructible. Pour apporter une réponse à la demande du requérant, le choix de la partie constructible est défini en partie nord du terrain nettement plus propice.

↳ A **Lapeyre**, la zone constructible peut être élargie à la parcelle 428, en veillant à positionner la construction en partie ouest de la parcelle.

↳ A **Camps de Rose**, la zone constructible telle qu'elle a été définie ne saurait être élargie ; ce secteur étant réservé à l'activité agricole.

Les parcelles 356, 357, 358, 359, en dehors des parties actuellement urbanisées et mal desservies, ne peuvent être prises en considération.

↳ Au lieu-dit **Les Loungognes**, conformément aux logiques d'aménagements proposées dans le rapport de présentation, ce secteur est voué à l'agriculture et ne peut par conséquent admettre la présence d'habitation.

↳ A **Coti**, afin de limiter l'impact visuel d'une éventuelle construction sur la parcelle 171 et le rapprochement des entités bâties, seule a été retenue la partie haute proche des habitations existantes. Comme pour la parcelle située de l'autre côté de la route départementale, l'observation d'un recul par rapport à cette dernière semble indispensable.

✚ A la **Croix Saint-Jean**, là aussi il n'est pas souhaitable d'accroître le secteur constructible au vu de la proximité de plusieurs bâtiments d'élevage.

Située à proximité du carrefour de la route de **Beauregard** et celle menant au hameau de **Bourel**, la parcelle 37 joue un rôle particulier. Son occupation par une habitation reviendrait à rejoindre les entités bâties de **Coti** et la **Croix Saint-Jean**, ce qui irait à l'encontre des principes définis dans la carte communale. Par ailleurs en terme de nuisances, l'observation d'un recul par rapport à la route départementale semble judicieux.

✚ Au nord du hameau de **Bourel**, la pointe nord de la parcelle 132 vient compléter la zone constructible détachée de ce dernier.

Le hameau proprement-dit de **Bourel**, fait l'objet d'une protection particulière au regard de sa qualité architecturale, rendant par conséquent inconstructible la parcelle 58, comme l'ensemble des terrains qui participent à la lecture paysagère du hameau.

✚ A **Prat Georges**, la zone constructible peut tout à fait être étendue à la parcelle 427 en englobant logiquement les parcelles déjà occupées.

✚ Au **Clos de la Perdrix**, conformément au rapport du commissaire enquêteur, le rattachement de la partie ouest de la parcelle 347 ne modifierait pas outre mesure l'aspect environnant.

✚ Le développement raisonné à **Gamassette** oblige à limiter le nombre de terrains constructibles et aussi à contraindre l'implantation des constructions à venir. Sont prises en compte les 312 et 313 (pas la 311).

✚ A **Loupendut**, la constructibilité effective de la parcelle 453 est soumise à l'aménagement de son accès ; à savoir, soit le requérant, propriétaire de plusieurs parcelles contiguës à la 453, aménage une sortie existante route de **Saillac**, soit emprunte le chemin communal en accord avec la Mairie.

Aux alentours du superbe dolmen, afin de protéger cet édifice en évitant notamment une confrontation trop brutale avec du bâti récent, il n'est autorisé constructible que la partie haute de la 318, en intégrant en toute logique la 326 au secteur constructible.

✚ Au lieu-dit **Granières**, seule la partie supérieure de la parcelle n°263 à proximité d'habitations, est rendue constructible (espace le moins pentu). Sous réserve d'interdire l'accès depuis le chemin rural de **Loupendut**. En toute logique, les terrains bâtis à proximité ont été incorporés en secteur constructible.

Concernant la 262, cette vaste parcelle, très ouverte, est une composante de l'identité paysagère de **Varaire** à préserver. Par ailleurs l'extension mesurée des terrains constructibles milite à la préservation de cette parcelle.

✚ A **Soulviès**, afin d'éviter l'éparpillement des constructions, seule est accordée la partie jouxtant la voirie de la 365, ceci répondant aussi à une extension mesurée des secteurs constructibles.

✚ Malgré l'avis défavorable du commissaire enquêteur concernant l'ensemble des parcelles 146, 147, 148, 150, 151 et 153 au lieu-dit **Redols**, sont retenues les parcelles 146 (**Méja**), 147 et 148 qui amorceront ainsi l'urbanisation de ce secteur sans compromettre ses potentialités qui pourront être analysées ultérieurement.

↳ A **Fontvieille**, pour des raisons évidentes de sécurité, ce secteur en liaison avec la route départementale 19, n'a pas vocation à se développer, mais peut toutefois supporter une, voire deux constructions supplémentaires à condition de desservir ces dernières par le chemin qui passe au Sud-ouest du secteur constructible ajouté. Un aménagement complémentaire du carrefour donnant sur la RD19, a été évoqué avec les élus.

Plus à l'Est, une partie de la parcelle 351 peut tout à fait accueillir une construction qui accompagnera celles existantes du village, tout en conservant l'espace ouvert à proximité de la voirie.

↳ **Le Bourg**, la parcelle 162, conformément au rapport de présentation, rappelons l'importance des parties vides des îlots du village qui révèlent le bâti et permet à *Varaire* de conserver son caractère traditionnel.

↳ A **Laplane**, la parcelle 26 correspond bien aux logiques d'implantation du bâti traditionnel.