

ANNEXES

COMMUNE DE LAUTREC

Elaboration d'une ZPPAUP

Document annexe : Les grands enjeux



Paysagiste d.p.l.g - 39 Rue de la Négrouillère - 81000 ALBI

Tél : 05 63 47 60 06 Fax : 05 63 47 60 19 Email : labarthe Paysagiste@wanadoo.fr

Assistante : Claire Vidal

Avec la participation de A.THERON Architecte d.p.l.g - 39 Rue de la Négrouillère - 81000 ALBI

Avec le concours de P.GIRONNET Architecte des Bâtiments de France du Département du Tarn - SDAP , 13 rue du Sel - 81 000 ALBI

INTRODUCTION

I - LA SUPERPOSITION DU PLU ET DE LA ZPPAUP

Page 1

ENJEUX

II - LES GRANDS ENJEUX

Pages 2 à 8

II - 1 - Sauvegarder la qualité des paysages

Page 3

II - 2 - Maintenir les différents points de vues

Page 4

II - 3 - Conserver la silhouette du village

Page 5

II - 4 - Préserver l'architecture vernaculaire

Pages 6 -7

II - 5 - Maîtriser les espaces publics

Page 8

I - LA SUPERPOSITION DU PLU ET DE LA ZPPAUP

Lorsque l'on superpose les zones du PLU au zonage proposé pour la ZPPAUP, on s'aperçoit qu'à l'intérieur même des zones 1,2 et 3, différentes zones interfèrent.

La zone 1 est composée :

- d'une zone Ua (urbanisée), à caractère central d'habitat ancien, à valeur patrimoniale, constituée essentiellement de bâti vernaculaire.
- d'une zone Np (naturelle), faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité du site (espace vert) et de son intérêt historique.

La zone 2 comprend :

- une zone Ua, à caractère central d'habitat ancien, à valeur patrimoniale, constituée essentiellement de bâti vernaculaire.
- une zone AUa, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme avec assainissement autonome possible et toute forme d'urbanisation autorisée.
- une zone Ub, destinée à finir d'être urbanisée. Elle contient les extensions du XX^e siècle.
- des zones NU (naturelles) , occupées par des fermes et leur dépendances dont les extensions sont possibles seulement aux environs immédiats.
- une zone A (agricole), faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des terres.
- une zone Np (naturelle), à protéger en raison de son rôle dans le paysage naturel des alentours du bourg.

La zone 3 inclue :

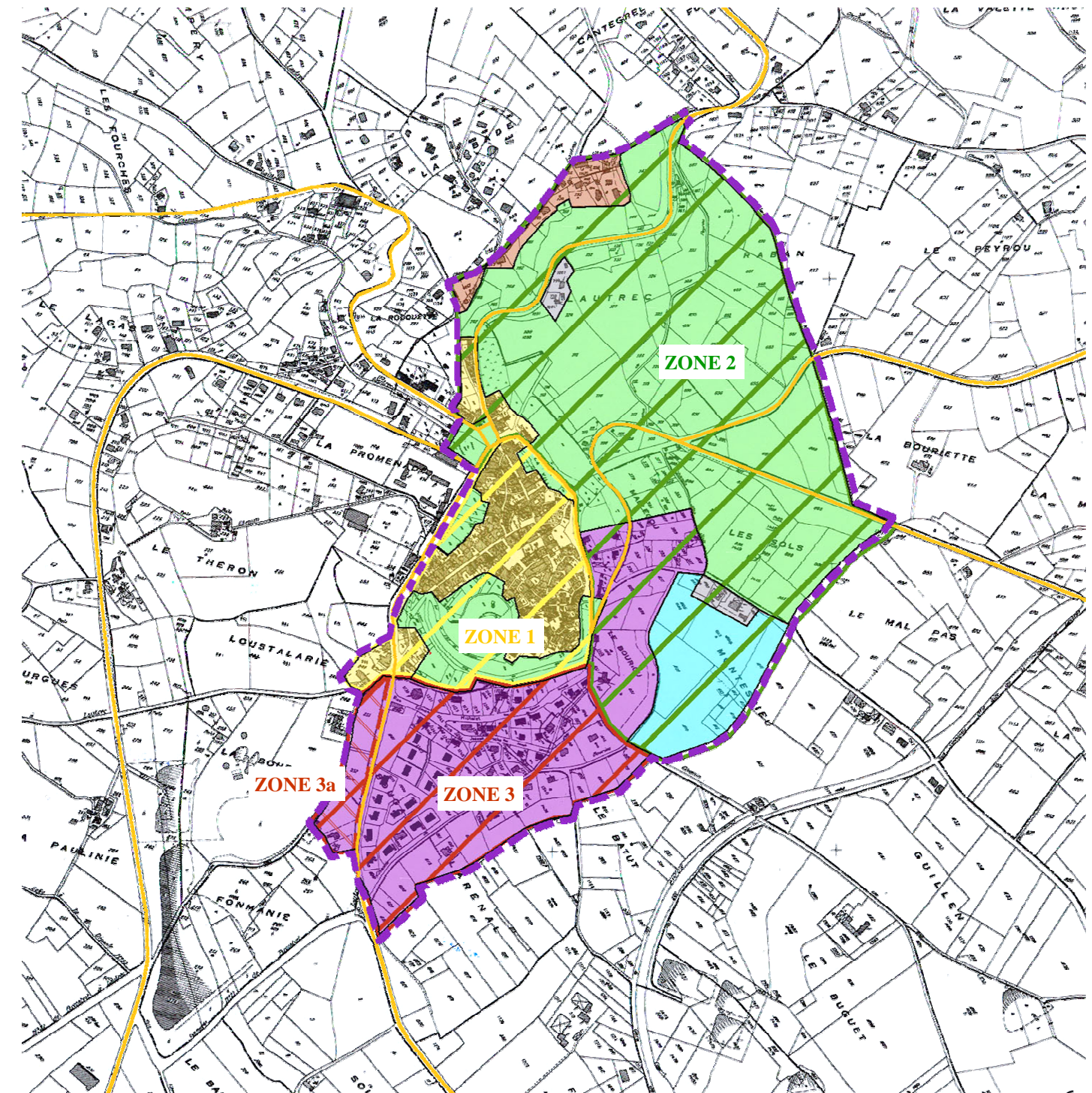
- une zone Ub seulement, destinée à finir d'être urbanisée. Elle contient les extensions du XX^e siècle.

Chacun des zonages du PLU obéit à un règlement contenant les dispositions applicables aux zones urbaines, urbanisables, agricoles et naturelles.

Evidemment, les règles à suivre sont différentes selon la zone dans laquelle on se trouve et les prescriptions de la ZPPAUP doivent aller dans leur sens.












Les prescriptions de la ZPPAUP se substituent toutefois au règlement du PLU dans la zone concernée.

Le reste du territoire communal demeure soumis à la réglementation du PLU.



LEGENDE

ECHELLE : 1/10 000°

ZONES DU PLU	 Ua	ZONES DE LA ZPPAUP	 Zone 1
	 Ub		 Zone 2
	 AUa		 Zone 3
	 NU		 Zone 3a
	 A		 ZPPAUP
	 Np		



II - LES GRANDS ENJEUX

Suite au diagnostic, différents enjeux sont à atteindre par la mise en place de la ZPPAUP.

Tous ces objectifs doivent être atteints sans nuire au développement de la commune. Il s'agit de réfléchir à une évolution maîtrisée tout en tenant compte des richesses patrimoniales.

Il faudra donc veiller à:

- **Préserver la qualité des paysages**
- **Sauvegarder le patrimoine architectural**
- **Maintenir les panoramas sur le paysage**
- **Conserver la silhouette du village**
- **Maîtriser les espaces publics**

II - 1 - SAUVEGARDER LA QUALITE DES PAYSAGES

Le paysage de Lautrec est d'une grande qualité. Le village s'insère dans un relief où se côtoient des paysages fermés (boisements, friches) et des paysages ouverts (parcelles de culture).

Au nord, la cuesta, longue ligne de crête issue d'un relief accidenté travaillé par l'érosion, contient le village dans une limite physique.

Finalement c'est cet équilibre entre les composantes fortes de ce paysage qu'il est important de préserver.

Ainsi:

- la dénaturéation par l'urbanisation, notamment au niveau de la ligne de crête, est à « camoufler », par l'utilisation par exemple d'une végétation assez haute au devant des façades.

Aujourd'hui heureusement, ce paysage est inscrit au PLU en zone naturelle protégée, interdisant ainsi toute nouvelle construction.

- l'enfrichement de certaines parcelles due à la mécanisation et l'évolution des cultures est à maîtriser, notamment grâce au maintien de l'agriculture.



Les cultures participent au maintien de la qualité des paysages et permettent de limiter l'enfrichement des parcelles.

Les boisements sont des écrans de verdure qui composent le paysage.

Les pentes de raccordement composantes du relief de Lautrec, sont pour certaines aujourd'hui enfrichées. Elles participent ainsi à la fermeture des paysages.



Les lignes de crêtes sont de véritables panoramiques sur la vallée de Lautrec, ce qui en explique l'urbanisation. Ces habitations, mal insérées dans leur environnement créent « des tâches dans le paysage ».

II - 2 - MAINTENIR LES DIFFERENTS POINTS DE VUES

Outre la qualité de son patrimoine architectural, Lautrec possède une richesse au niveau de ses paysages.

Les perceptions lointaines du bourg sont très importantes car elles permettent d’apprécier la beauté de cet éperon rocheux dominant sa vallée verte.

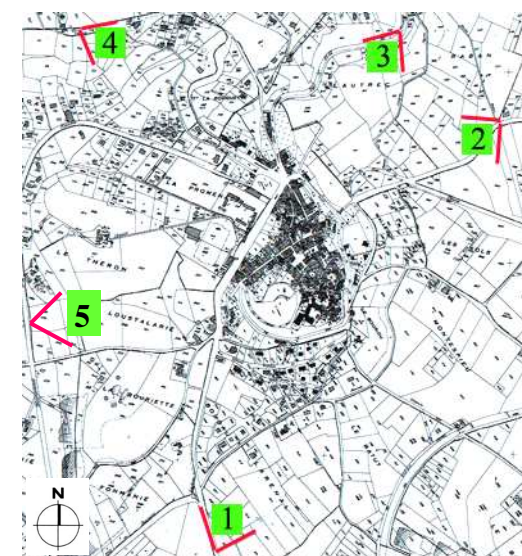
Ces points de vues permettent d’admirer Lautrec de tous côtés et il est très important de les préserver.

Selon l’endroit où l’on se place pour admirer le village, les perceptions lointaines sont très différentes.

- Le flan Sud donne une sensation de désorganisation. La différence entre le tissu urbain ancien groupé et l’urbanisation récente éparpillée est flagrante. L’impact de ces lotissements est donc très important sur la vue que l’on a du village depuis la route de Castres. Il serait donc primordial d’engager une véritable action de végétalisation afin de minimiser l’impact de ces habitations.

- Le flan Est en revanche est très beau puisque le tissu urbain est dense et regroupé. Il se fond complètement dans la végétation. De ce côté on a la sensation d’un très bonne intégration du village dans son paysage. Seule deux ou trois maisons dénotent dans l’ambiance générale. Pour ne pas reproduire la même vue que celle du Sud, il est très important d’imposer des règles pour l’urbanisation dans la zone Ub de cet ensemble à valeur paysagère.

- Le flan Ouest caractérise bien le village sur sa butte. Selon l’endroit d’où on l’observe, le point de vue est différent. Depuis la RD 83, on a une vue en plongée sur le village. La construction de nouveaux espaces publics, contraste avec le front d’habitation du vieux bourg. Cette zone, encore vouée à s’étendre, nécessite un schéma directeur d’organisation afin de l’intégrer au mieux. Depuis l’Aquaval, il existe une vue en contre plongée. La butte de la Salette est bien visible ainsi que les habitations du vieux bourg. En revanche les extensions récentes ne sont pas visibles car la vue est limitée par le relief.



ECHELLE : 1/20 000°



1- Vue sur le flan Sud de Lautrec, depuis la RD 83 (direction Castres)



2 - Vue sur le flan Est depuis la RD 67 (direction Vénéès)



3 - Vue sur le flan Est depuis la RD 92 (direction Réalmont)



4 - Vue sur le flan Ouest depuis la RD 83 (direction Graulhet)



5 - Vue sur le flan Ouest depuis l’Aquaval

II - 3 - CONSERVER LA SILHOUETTE DU VILLAGE

Une autre caractéristique de Lautrec, c'est sa silhouette particulière, ramassée et dominante sur son éperon rocheux.

Il est donc primordial de proposer une urbanisation respectueuse de la forme de l'habitat, de son insertion et de son articulation.

Les maisons s'articulent les unes avec les autres, donnant ainsi une forme générale au bourg.



L'extension du bourg est généralement respectueuse du relief, puisque la majorité des habitations sont bien insérées par rapport aux courbes de niveaux. En revanche, l'habitat est beaucoup plus diffus, et ne participe donc pas à maintenir la silhouette ramassée et dense du village.



Le bourg s'insère entièrement dans son relief et dans son environnement.

II - 4 - PRESERVER L'ARCHITECTURE VERNACULAIRE

• Dans le bourg ancien :

Aujourd'hui à Lautrec, de plus en plus d'anciennes demeures du bourg sont restaurées.

Cependant, il arrive que ce soit quelques fois mal approprié.

Certaines façades du centre bourg présentent par exemple des enduits trop clairs par rapport aux tonalités d'ensemble.

D'autres laissent apparaître leur appareillage de pierres, alors qu'elles étaient à l'origine recouvertes d'enduit.

L'utilisation de certains matériaux de toiture est parfois inadaptée... tout comme le choix des couleurs de tuiles.

Il faut donc veiller à préserver l'architecture de ces maisons traditionnelles et les matériaux qu'elle utilise.



Certaines façades destinées à la base à être enduites, présentent aujourd'hui des pierres apparentes.

Les appareillages et les arcs de décharges étaient dissimulés sous l'enduit, alors que les encadrements en pierres de taille participaient à l'ornement de la façade.

Certains enduits présentent une couleur trop claire par rapport aux tonalités d'ensemble. Lors de restaurations il faudra donc veiller à choisir des enduits en accord avec l'ensemble du bourg.



L'utilisation de certains matériaux et de certaines couleurs n'est pas adaptée à la typologie du village.

• Dans les extensions récentes :

Globalement, il n'existe pas d'harmonie architecturale au niveau des constructions nouvelles.

Ainsi, on constate que :

- l'insertion de certaines maisons n'est pas adaptée au relief. Quelques habitations ne suivent pas les courbes de niveaux (faîtage perpendiculaire au courbes) et ne 's'incrudent' pas aux pentes de reliefs.
- la hauteur des constructions est trop importante. Quelques maisons présentent des façades beaucoup trop hautes (R+2), inappropriées à la silhouette du village.
- les matériaux sont mal utilisés. Certaines façades présentent par exemple des enduits trop clairs par rapport aux tonalités d'ensemble.
- le mitage du parcellaire apparaît avec la création de ces nouvelles habitations

Pour que le nouveau tissu urbain soit en continuité logique avec le tissu ancien, il faut veiller à l'application de certaines règles qui véhiculeront une réflexion d'ensemble.

L'édification de certaines maisons se fait sans tenir compte du relief. De cette façon, les habitations ne s'insèrent pas correctement dans leur environnement.



Le mitage des terres est un phénomène qui apparaît avec les constructions nouvelles. Ceci est lié à une nouvelle façon de « consommer » l'espace.



La hauteur de certaines constructions est trop importante, ce qui ne favorise pas leur insertion dans le village.

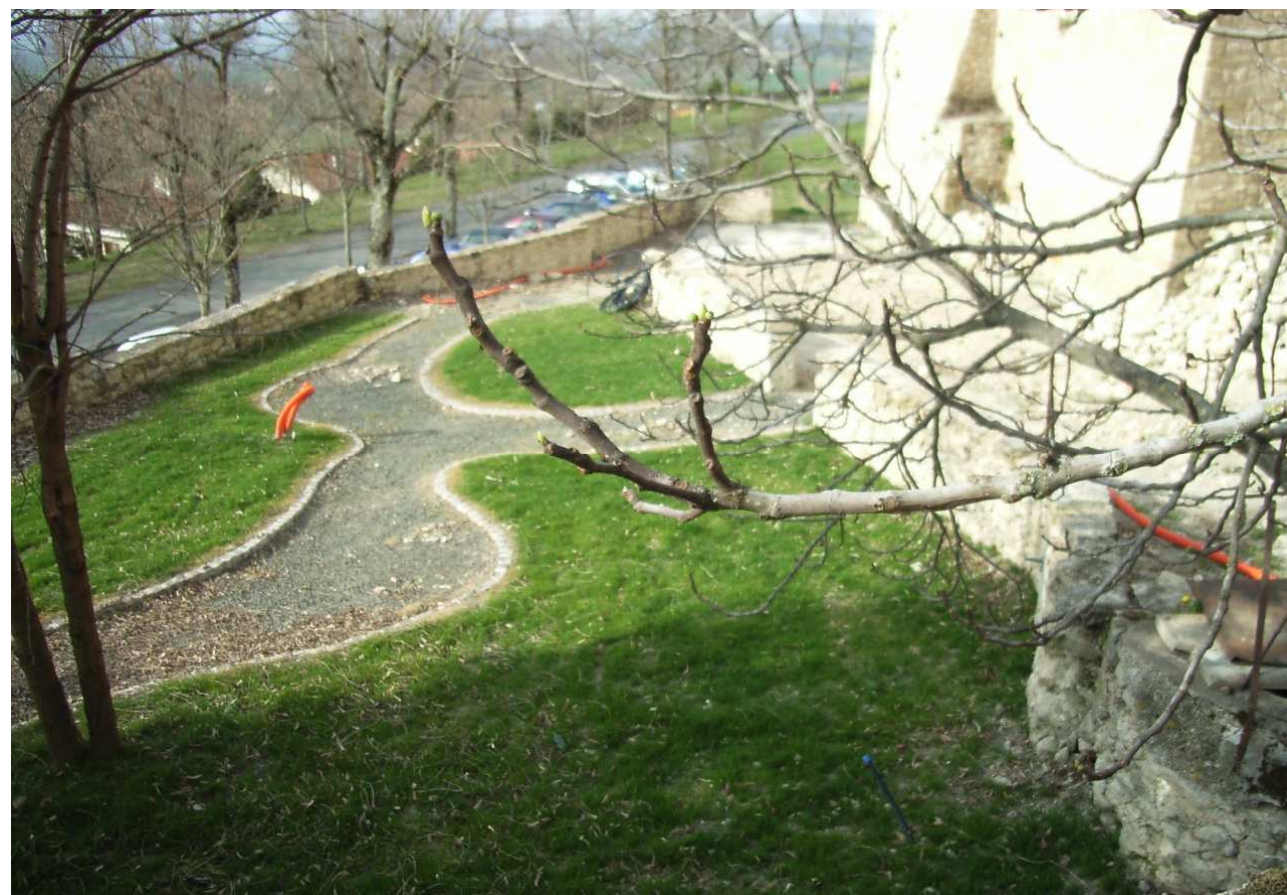
II - 5 - MAITRISER LES ESPACES PUBLICS

Un village se compose d'un mélange d'espaces privés et publics.
 A Lautrec, les espaces publics sont assez nombreux et pas toujours bien mis en valeur.
 Hors, il reflète une certaine image du village et de la gestion qui en est faite.

Aussi, faut-il définir concrètement l'usage de ces zones:

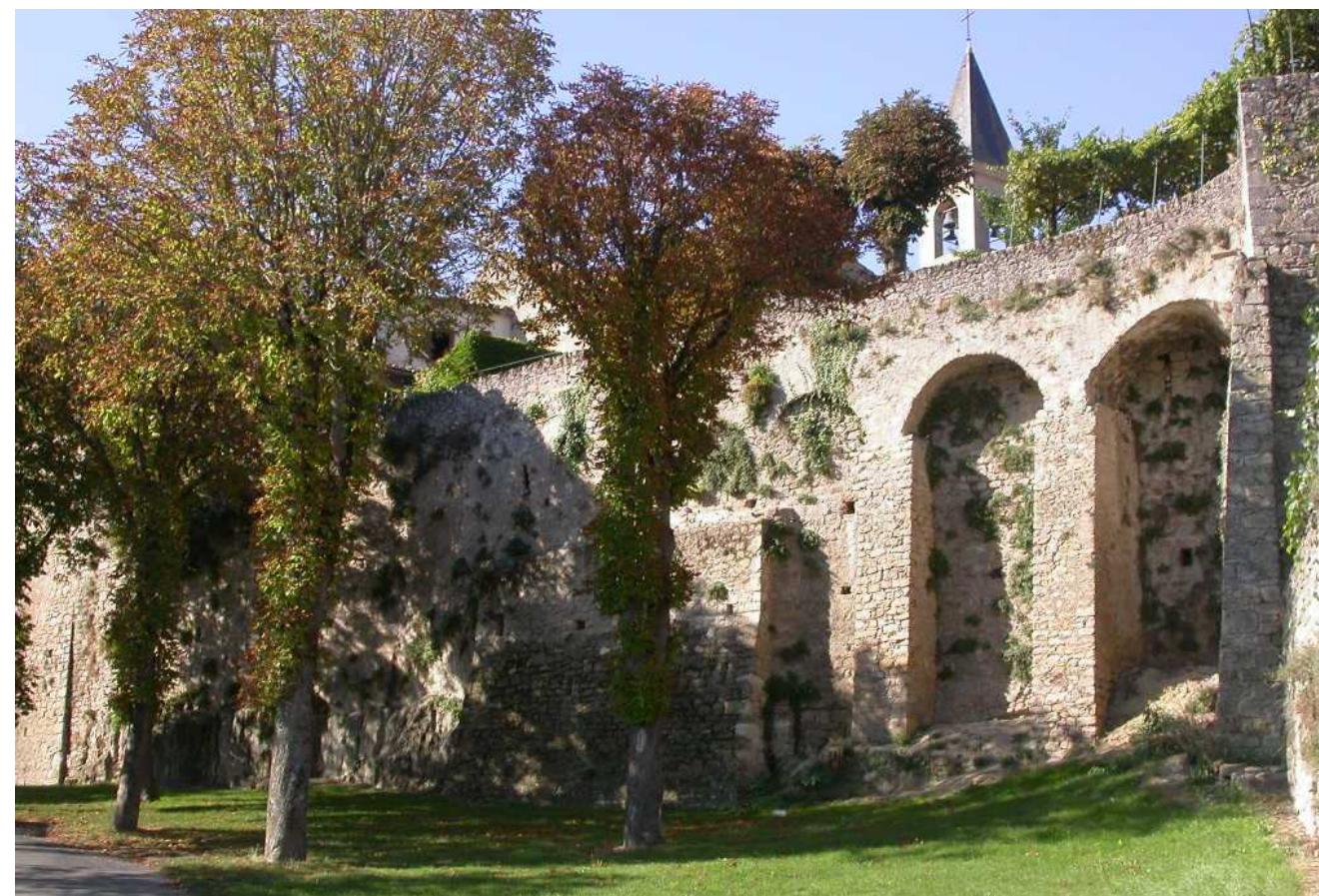
- espace vert
- parking
- voiries
- stockage (de conteneurs ou autre)...

C'est en fonction de ces usage que pourront être mises en place des propositions d'aménagements.



Espace vert en cours de réalisation.

Certains emplacements réservés au stockage des ordures pourraient être choisis dans des zones mieux adaptées, ou être au moins masqués par des structures en bois ou végétales.



Les remparts sont traités très simplement par endroit, et bien entretenus, ce qui permet de bien les mettre en valeur.